

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

Modificación Puntual P.G.O.U. Suelo Urbano Residencial

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

TITULO V.- SISTEMAS GENERALES

TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Puntual P.G.O.U. Suelo Urbano Residencial

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

INTRODUCCIÓN

ARTICULO 111

ARTICULO 116. ESTUDIOS DE DETALLE. ZONA 2. SUELO URBANO.

ARTICULO 117. ESPACIOS LIBRES

ARTICULO 118. ALTURAS MÁXIMAS

ARTICULO 119. VALLADOS

ARTICULO 122. GARAJES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3. NORMAS GENERALES ESTÉTICAS Y DE DISEÑO

4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

5. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

1.- GENERALIDADES

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.- CONDICIONES GENERALES

4.- ORDENANZAS PARTICULARES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

**Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA**

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

CAPITULO 3.- APROVECHAMIENTO TIPO

CAPITULO 4.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

CAPITULO 6.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 105 DEL TEXTO REFUNDIO DE LA LEY DEL SUELO  
(R.D. 1/1992, de 26 de Junio)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

ÁREA - ZONA 2

ÁREA - ZONA 3

ÁREA - ZONA 4

ÁREA - ZONA 5

ÁREA - ZONA 6

ÁREA - ZONA 7



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

PLAN PARCIAL "PARTIDA ORBA"

PLAN PARCIAL "PARTIDA ORBA POLIGONO III"

PLAN PARCIAL "SECTOR RABISANCHO"

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO IV.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

CAPITULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

**TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

**TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

CAPITULO IV.- ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

**TITULO V.- SISTEMAS GENERALES**

**SISTEMAS GENERALES**

ARTICULO 207.- SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN.

ARTICULO 208.- ZONA DE RESERVA VIARIA.

ARTICULO 209.- RÉGIMEN DEL SUELO DESTINADO A RESERVA VIARIA.

ARTICULO 210.- ZONA DE RESERVA DE FERROCARRIL.

ARTICULO 211.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

ARTICULO 212.- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

CAPITULO II.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICOS POR REPARCELACION

CAPITULO III.- DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

NORMAS DE PROTECCIÓN

ARTICULO 225.- DEFINICIÓN

ARTICULO 226.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

ARTICULO 227.- CATALOGO.

ARTICULO 228.- EDIFICIOS SITUADOS EN EL ENTORNO DE UNO PROTEGIDO (PROTECCIÓN AMBIENTAL).

ARTICULO 229.- TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES.

ARTICULO 230.- PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL TIPO DE OBRAS PERMITIDAS.

ARTICULO 231.- DOCUMENTACIÓN PARA LA INFORMACIÓN DEL EDIFICIO.

ARTICULO 232.- OBRAS PERMITIDAS.

ARTICULO 233.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS SUJETOS A PROTECCIÓN AMBIENTAL.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

**CAPITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA**

ARTICULO 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTICULO 2.- OBJETO.

ARTICULO 3.- TERMINOLOGÍA.

ARTICULO 4.- VIGENCIA.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

**CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.**

SECCIÓN 1ª.- CONTENIDO NORMAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

SECCIÓN 2ª.- LIMITACIÓN AL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

**CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

SECCIÓN 1ª.- INFORMACIÓN URBANISTICA

SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

SECCIÓN 6ª.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

SECCIÓN 7ª. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN 8ª.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 9ª.- ORDENES DE EJECUCION.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

**CAPITULO IV.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN**

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

**CAPITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

ARTICULO 74.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTICULO 75.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN SU RÉGIMEN JURÍDICO.

ARTICULO 76.- DIVISIÓN DEL SUELO SEGÚN LA CALIFICACIÓN URBANISTICA.

ARTICULO 77.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

ARTICULO 78.- APLICACIÓN, ÁMBITO.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

**ARTICULO 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en todo el término municipal de Alfafar.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

## ARTICULO 2.- OBJETO.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por el art. 10.1. de la Ley del Suelo; el Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Alfafar y delimita primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

## ARTICULO 3.- TERMINOLOGÍA.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, la terminología utilizada tendrá la siguiente aplicación:

1. - P.G.: Plan General de Ordenación Urbana.
2. - P.P.: Plan Parcial.
3. - P.P.P.I.: Plan Parcial Polígono Industrial.
4. - P.A.U.: Programa de actuación Urbanística.
5. - P.E.R.I.: Plan Especial de Reforma Interior.
6. - E.D.: Estudio de detalle.
7. - U.A.: Unidad de Actuación.
8. - A.S.: Actuaciones aisladas en suelo urbano.
9. - L.S.: Ley del Suelo.
- 10.- R.P.: Reglamento de Planeamiento.
- 11.- R.G.: Reglamento de Gestión Urbanística.
- 12.- R.D.U.: Reglamento de Disciplina Urbanística.
- 13.- R.S.C.L.: Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

**ARTICULO 4.- VIGENCIA.**

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

**SECCIÓN 1ª.- CONTENIDO NORMAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD.**

ARTICULO 5.- DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO NORMAL DE LA PROPIEDAD.

ARTICULO 6.- FACULTADES URBANÍSTICAS EN SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.

ARTICULO 7.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

ARTICULO 8.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y NO URBANIZABLE.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

**SECCIÓN 2ª.- LIMITACIÓN AL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.**

ARTICULO 9.- CONDICIONES EN EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR EN SUELO URBANO.

ARTICULO 10.- FOMENTO Y PLAZOS DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 11.- CONDICIONES EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

ARTICULO 12.- CONDICIONES EN SUELO AFECTADO POR SERVIDUMBRE.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

SECCIÓN 1ª.- CONTENIDO NORMAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

## ARTICULO 5.- DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO NORMAL DE LA PROPIEDAD.

1.- La Ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este plan, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley del Suelo (artículo 87.1. L.S.).

2.- Todo propietario de suelo urbano tendrá el derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios que le otorga el presente Plan, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y reconociéndose su derecho a edificar los predios conforme al contenido normal de la propiedad establecido en el Plan con arreglo al aprovechamiento urbanístico tipo y a la calificación urbanística, según cada zona urbana uniforme y zona de usos distintos en que se hallará (artículos 3.1 y 76 de L.S.).

3.- Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización (artículo 87.3 de L.S.).

4.- A estos efectos, se considerarán vinculaciones o limitaciones singulares aquellas que expresamente se contuvieran en el Plan y afectasen a una sola propiedad por razón de características objetivas y singulares de la misma. La obligatoriedad de conservación de edificios, plantaciones, jardines, arbolado y demás elementos naturales, arquitectónicos o decorativos, no constituye por si sola una restricción del aprovechamiento. Si, por comparación con el aprovechamiento tipo o medio del área en que se hallare la propiedad concreta, resultase un menor aprovechamiento del de ésta, podrá solicitar la reparcelación y, si ésta no fuese posible, la indemnización.

5.- En relación con el artículo 87.3 de L.S. se entenderá que una limitación singular y restricción del aprovechamiento urbanístico no puede ser objeto de distribución equitativa cuando la parcela no esté afectada por Estudio de Detalle, no sea objetivamente posible delimitar una unidad de actuación, ni sea susceptible de situar su aprovechamiento tipo en zonas aptas para la edificación con arreglo a la reparcelación. En tal caso, su gestión deberá realizarse mediante una actuación aislada para su indemnización (artículos 83.4, 92.2, 117 y 134 de L.S.).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

SECCIÓN 1ª.- CONTENIDO NORMAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

## ARTICULO 6.- FACULTADES URBANÍSTICAS EN SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.

1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1.1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

1.2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.

1.3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

1.4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio de la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

3.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el 85% del aprovechamiento medio o de su área de reparto. En los supuestos expropiatorios será el 50% en suelo urbanizable programado y el 75% en suelo urbano.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

SECCIÓN 1ª.- CONTENIDO NORMAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

## ARTICULO 7.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

1.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- A) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- B) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- C) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- D) Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.
- E) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas antes referidas.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

SECCIÓN 1ª.- CONTENIDO NORMAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

**ARTICULO 8.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y NO URBANIZABLE.**

Los propietarios de suelo urbanizable no programado y no urbanizable deberán observar las limitaciones que para aquellos establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

SECCIÓN 2ª.- LIMITACIÓN AL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

## ARTICULO 9.- CONDICIONES EN EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR EN SUELO URBANO.

1.- El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiriera la calificación de solar o no siéndolo, adquiriera dicha calificación, mediante las siguientes garantías (artículos 83.1 de L.S. y 39.1., 40 y 41 de R.G.):

- a) Presentar Proyecto de urbanización o de obras ordinarias, con alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase, con el contenido mínimo exigido para la calificación de solar y demás prescripciones técnicas que se establezcan. Aquellas parcelas que, a tenor del presente Plan y de los posteriores acuerdos municipales, hayan de adquirir la condición de solar, requerirán, además de los requisitos señalados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, la aprobación de un proyecto de obras de urbanización, que se incorporará al proyecto de Edificación que sirva de base a la concesión de la licencia. La efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.
- b) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la Legislación de Régimen Local, por un importe mínimo de 115% del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el artículo 40.2. del R.G. y según los plazos de ejecución del proyecto y la importancia de la obra, aprobado dicho presupuesto por el Ayuntamiento.
- c) No poder enajenar los títulos de propiedad de la edificación que se pretenda hasta que la obra de urbanización de cesión obligatoria sea recibida por el Ayuntamiento y sujetarse a lo dispuesto en el artículo 62 L.S. y artículos 40.1-c y 41.1-c del R.G.
- d) Cesión de las superficies obligatorias, libres de cargas y gravámenes.
- e) Demás requisitos que establecen los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, según el caso.

2.- Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas (artículo 120.1 de L.S.):

- a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen.
- b) Sufragar los costes de urbanización.

3.- En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (artículos 122 de L.S. y 58 a 62



y 65 R.G.):

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deba contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellas.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación y de los Estudios de Detalle.

El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos (artículo 122 de L.S.).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

SECCIÓN 2ª.- LIMITACIÓN AL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

## ARTICULO 10.- FOMENTO Y PLAZOS DE LA EDIFICACIÓN

1.- Los propietarios de terrenos en suelo urbano deberán realizar los deberes de cesión equidistribución, urbanización y edificación de los siguientes plazos:

a) En suelos incluidos en polígonos o unidades de actuación.

a.1.) Para ceder y equidistribuir dos años, contados a partir de la aprobación del Plan o del proyecto de delimitación.

a.2.) Para urbanizar un año, contado a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o de compensación.

a.3) Para edificar dos años a partir de la aprobación del proyecto de reparcelación o compensación. En este plazo se deberá haber solicitado la licencia, disponiendo de dos años más para la terminación de las obras.

b) En el resto de suelos urbanos.

b.1.) La cesión y equidistribución se efectuará en la concesión de las licencias.

b.2.) El plazo máximo para solicitar la licencia en este tipo de suelos, sea cual fuere su nivel de urbanización será de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General.

b.3) La urbanización se deberá efectuar en el plazo de un año, contado desde la concesión de la licencia.

b.4) Las obras deberán estar terminadas en el plazo de dos años desde la concesión de la licencia.

2.- El incumplimiento de estos podrá ocasionar la expropiación por la Administración actuante o la aplicación del régimen de venta forzosa. En ambos casos se indemnizará al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.

3.- Los porcentajes de aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho los propietarios de suelo se regulan en la Sección 4ª del Capítulo III del Título I de la Ley 8/90 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

SECCIÓN 2ª.- LIMITACIÓN AL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

**ARTICULO 11.- CONDICIONES EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.**

1.- El suelo urbanizable programado tendrá las limitaciones establecidas en el artículo 84.1 de la Ley del Suelo y el no programado, las del artículo 85 del mismo texto legal.

2.- El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones establecidas por el artículo 86 L.S. A estos efectos, el suelo destinado a sistemas generales se considerará como suelo no urbanizable protegido.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

SECCIÓN 2ª.- LIMITACIÓN AL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

**ARTICULO 12.- CONDICIONES EN SUELO AFECTADO POR SERVIDUMBRE.**

Los propietarios de suelo afectado por servidumbres legales, por causas de su proximidad al ferrocarril, carreteras, barrancos y cauces públicos u otras, deberán cumplir las determinaciones de distancias y permisos, entre otras, que establezcan las Normas especiales reguladoras de aquellas.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

**SECCIÓN 1ª.- INFORMACIÓN URBANISTICA**

ARTICULO 13.- CONSULTAS E INFORMES

ARTICULO 14.- SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACION Y RASANTES.

ARTICULO 15.- CEDULA URBANISTICA.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

**SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 16.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

ARTICULO 17.- ACTIVIDADES DEL ESTADO O ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO.

ARTICULO 18.- NORMAS Y CONDICIONES APLICABLES.

ARTICULO 19.- OBRAS QUE AFECTEN SUELO PUBLICO.

ARTICULO 20.- CADUCIDAD Y PERDIDA DE LA EFICACIA DE LAS LICENCIAS.

ARTICULO 21.- PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 22.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

**SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS**

ARTICULO 23.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 24.- LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACIÓN.

ARTICULO 25.- LICENCIA DE MODIFICACIÓN DEL USO.

ARTICULO 26.- LICENCIAS DE DERRIBO.

ARTICULO 27.- LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

ARTICULO 28.- LICENCIA PARA LA APERTURA DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES.

ARTICULO 29.- LICENCIAS PARA LA APERTURA DE GRANDES CENTROS DE ATRACCIÓN DE DESPLAZAMIENTOS.

ARTICULO 30.- PECULIARIDADES DE LA LICENCIA DE OBRAS MENORES.

ARTICULO 31.- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

**SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.**

ARTICULO 32.- REQUISITOS DEL PROYECTO TÉCNICO.

ARTICULO 33.- PRESCRIPCIONES ESPECIFICAS SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

ARTICULO 34.- LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN.

ARTICULO 35.- CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS.

ARTICULO 36.- ESPECIALIDAD APLICADA A LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

ARTICULO 37.- PLAZOS.

ARTICULO 38.- SUSPENSIÓN DEL COMPUTO DE LOS PLAZOS.

ARTICULO 39.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES.

ARTICULO 40.- NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN

ARTICULO 41.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

**SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES**

ARTICULO 42.- RÉGIMEN APLICABLE A LA EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.

ARTICULO 43.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

ARTICULO 44.- MEDIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

ARTICULO 45.- DIRECCIÓN FACULTATIVA

ARTICULO 46.- RENUNCIA Y NUEVA DESIGNACIÓN DE TÉCNICOS.

ARTICULO 47.- CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA.

ARTICULO 48.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO.

ARTICULO 49.- DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACIÓN.

ARTICULO 50.- EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS.

ARTICULO 51.- SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS.

ARTICULO 52.- ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

ARTICULO 53.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIRSE LAS OBRAS.

ARTICULO 54.- COMUNICACIÓN DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.

ARTICULO 55.- DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

## SECCIÓN 6ª.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

### ARTICULO 56.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Será de obligado cumplimiento el Real Decreto 279/1991 de 1 de Marzo, NBE-CPI-91, sobre Condiciones de Protección contra incendios en los edificios, teniendo en cuenta lo señalado en la Disposición Final Tercera.

- 1.- El Ayuntamiento en el ejercicio de su potestad de ordenanza podrá aprobar normas sobre prevención de incendios en cuanto afecten a los siguientes extremos:
  - a) Materiales y elementos de construcción.
  - b) Prescripciones concernientes a la edificación en general y,
  - c) Normas especiales en instalaciones industriales y artesanales, almacenes y depósitos, garajes y talleres de reparación para vehículos motores y almacenaje de carburantes.
  
- 2.- Las ordenanzas a que se refiere el párrafo anterior no podrán contener preceptos opuestas a las leyes o disposiciones generales y deberán determinar las Normas Tecnológicas de Edificación NTE-IPF/1974 sobre "Instalaciones de protección contra el fuego", aprobadas por orden del Ministerio de la Vivienda de 26 de Febrero de 1.974 que, en su caso, sean aplicables.
  
- 3.- A través de la correspondiente ordenanza podrá regularse la instalación de bocas de incendio en la vía pública para la lucha contra el fuego.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

**SECCIÓN 7ª. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN**

ARTICULO 57.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

ARTICULO 58.- VALLADO DE PRECAUCIÓN.

ARTICULO 59.- PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

ARTICULO 60.- APARATOS ELEVADORES.

ARTICULO 61.- GRÚAS-TORRE.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

**SECCIÓN 8ª.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

ARTICULO 62.- CONCEPTO.

ARTICULO 63.- LIMITACIONES.

ARTICULO 64.- OBRAS PERMITIDAS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

**SECCIÓN 9ª.- ORDENES DE EJECUCIÓN.**

ARTICULO 65.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN GENÉRICA DE LAS EDIFICACIONES.

ARTICULO 66.- VIGILANCIA, CONTROL Y CUMPLIMIENTO.

ARTICULO 67.- PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 68.- PELIGRO INMINENTE.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª.- INFORMACIÓN URBANISTICA

## ARTICULO 13.- CONSULTAS E INFORMES

1.- Todo administrado tiene derecho a consultar en las oficinas del Ayuntamiento, la documentación urbanística relativa a las distintas zonas en que se divide el término municipal de Alfafar y a que se le informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos o tasas a que hubiera lugar, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

2.- La persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia, y en particular los propietarios de las fincas, sus administradores y los técnicos encargados de la redacción de los proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, al caso concreto que se contempla, previo pago de derechos o tasas pertinentes.

3.- Las peticiones a que se refieren los párrafos anteriores deberán ir acompañada de un plano de emplazamiento de la finca o sector identificada sobre el "Plano de Proyecto. Gestión" y una memoria explicativa suficiente para valorar debidamente el acto pretendido.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª.- INFORMACIÓN URBANISTICA

## ARTICULO 14.- SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIÓN Y RASANTES.

Los propietarios de parcelas y todo particular interesado en la construcción de solares, podrá solicitar que le sean señaladas las correspondientes alineaciones y rasantes, mediante instancia presentada en el Registro General del Ayuntamiento en la que se hará constar:

- a) Nombre, apellidos, domicilio y número de documento nacional de identidad, cuando se trate de persona física; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el Registro público correspondiente y, en su caso, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea persona jurídica.
- b) Nombre, apellidos y domicilio del propietario si el solicitante no lo fuese.
- c) Descripción con todo detalle de las características de orden físico de la finca, junto con una mención concreta para su identificación en el Registro de la Propiedad.

A la instancia se acompañará:

- 1.- Plano de emplazamiento de la finca sobre el "Plano de Proyecto. Gestión".
  - 2.- Plano acotado con las dimensiones suficientes que permitan el cálculo de su superficie a escala mínima de 1:200, suscrito por técnico competente, así como la expresión concreta del uso y utilización que se pretenda atribuir al inmueble.
- La determinación de las alineaciones y rasantes no confieren por si autorización para realizar cualesquiera actos que precisaren concesión de licencia.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª.- INFORMACIÓN URBANISTICA

## ARTICULO 15.- CEDULA URBANISTICA.

1.- Como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas, se extenderá la "Cédula urbanística".

2.- Las cédulas urbanísticas se expedirán, a solicitud de los interesados, presentada en el Registro General del Ayuntamiento en la que se describirán con todo detalle las características de orden físico de la finca junto con una mención concreta para su identificación en el Registro de la Propiedad. A la solicitud se acompañará plano de emplazamiento de la finca identificada sobre el "Plano de Proyecto. Gestión".

3.- La cédula urbanística reflejará literaria y gráficamente el régimen urbanístico de la finca o edificio de que se trate.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir, como requisito previo para el otorgamiento de licencias, que se acompañe la cédula urbanística expedida precisamente para la finca de que se trate.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

## ARTICULO 16.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1.- Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 178 de la vigente Ley del Suelo y artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

2.- La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizada en el ámbito territorial del Plan, y en general en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o cesión de otro órgano de la Administración.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 17.- ACTIVIDADES DEL ESTADO O ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO.**

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y artículo 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanístico.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

## ARTICULO 18.- NORMAS Y CONDICIONES APLICABLES.

1.- Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en las normas urbanísticas, y ordenanzas municipales respecto a la clase y destino del suelo y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos previstos en las mismas y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicables.

2.- Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieren entregado a la Administración, no podrá otorgarse licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión gratuita y obligatoria del suelo (C) así como la cesión del suelo necesaria para la transferencia de su aprovechamiento (Ti) y consteamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 83 de la Ley del Suelo y según el régimen establecido en el Título V de estas Ordenanzas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

## ARTICULO 19.- OBRAS QUE AFECTEN SUELO PUBLICO.

1.- En los casos en que las obras o instalaciones a realizar afectaren a la calzada, aceras y su encintado, parques o jardines o cualquier otro elemento de uso o servicio público, el beneficiario de la licencia queda obligado a reponer dichos elementos al estado en que se hallaren al comienzo de las obras e instalaciones.

2.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal fijará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar en cualquiera de las formas establecidas en la legislación de Régimen Local, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será, como mínimo, el doble del coste de construcción de los elementos de que se trate.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

## ARTICULO 20.- CADUCIDAD Y PERDIDA DE LA EFICACIA DE LAS LICENCIAS.

1.- Caducidad:

a) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la expedición del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

b) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.

c) Asimismo, las licencias de obra nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la expedición de las mismas, no se hubiese terminado la estructura de la edificación.

d) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.

e) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.

f) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.

g) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2.- Pérdida de la eficacia de las licencias.- Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.

3.- La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de los meses

supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

## ARTICULO 21.- PROCEDIMIENTO.

1.- Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.

c) Nombre, apellidos o razón social, y el número del documento nacional de identidad o de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas, así como su aceptación.

d) Nombre, apellidos, número del documento nacional de identidad o número del carnet del Colegio Profesional correspondiente y domicilio de los técnicos directores de las obras, en su caso, con documento acreditativo de haber aceptado el trabajo de dirección.

e) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

f) Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

g) Plazo de ejecución de las obras o instalaciones.

h) Lugar y fecha.

2.- Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro Central del Ayuntamiento. Podrán presentarse igualmente en alguna de las oficinas a que se refiere el artículo 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Los interesados o sus mandatarios podrán exigir el correspondiente recibo, sirviendo como tal una fotocopia simple de la instancia fechada y firmada o sellada por el funcionario encargado del Registro de Documentos.

3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

## ARTICULO 22.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1.- Parcelación urbanística.

a) Se considerarán parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan, o en los Programas de Actuación que se aprueben en su desarrollo.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- Proyecto de parcelación.- Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala 1/1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1/1000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el Plan.

3.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

## ARTICULO 23.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION

A) Proyectos de urbanización y de obras ordinarias.

1.- Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes al presente Plan o de los Estudios de Detalle que lo desarrollen conforme a los artículos 15 de L.S. y 67 y 68 de R.P.

2.- Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, sin el procedimiento del artículo 41 de la Ley del Suelo (Artículo 67.3 de R.P.).

4.- En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5.- Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

6.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

7.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse, previo o simultáneamente, la correspondiente modificación del Plan, salvo competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso, se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.

8.- Los proyectos se redactarán de acuerdo con las Normas de Diseño, Técnicas y de cualquier otra índole que pudiera acordar el Ayuntamiento que, a dichos efectos, redactará los Pliegos de Condiciones de Condiciones de Índole Técnica que considere oportunos y establecerá los sistemas de control pertinentes en relación a la futura recepción definitiva de las obras.

9.- El Proyecto de Urbanización será global e irá suscrito por los técnicos competentes en función de las obras proyectadas.

10.- Cuando en el ejercicio de los mismos deban intervenir compañías concretas de suministro, se requerirá documentación justificativa de aceptabilidad de las soluciones proyectadas.

#### B) Obras de Urbanización.

1.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libre.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en los espacios libres.
- Redes de telefonía y otras, si se estima necesarios.
- Eliminación o solución adoptada con respecto a las obras, servicios, redes, tendidos, etc. que materialicen o denoten servidumbres existentes en el suelo a urbanizar (cables, acequias, etc.).

2.- Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### C) Documentación

1.- El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre que alguno resultara innecesario:

- a) Copia oficial de los documentos del Plan o Estudio aprobado definitivamente en el que se base el Proyecto de Urbanización que se pretenda ejecutar.
- b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan o Polígono cuya urbanización se proyecta. En este plano, se reflejarán también la situación de las obras, los espacios viales, parques y jardines de cesión al Ayuntamiento y los que queden de propiedad privada.
- c) Plano topográfico a escala adecuada para la descripción del suelo en el que se contengan todos y cuantos elementos materiales o servidumbres puedan afectar a la realización de las obras.
- d) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos específicos parciales que integran el proyecto general, así como justificación pública realizada.
- e) El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el proyecto de un Estudio Geotécnico del suelo que permita valorar la solución adoptada en cuanto compactación de la subbase y composición del firma, en zonas sometidas a cargas, pudiendo establecer el alcance de dicho reconocimiento geotécnico.
- f) Proyecto global de las obras y servicios que contendrá como mínimo:
  - 1º) Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Nacionales y las Normas Municipales o Pliegos de Condiciones, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, revisión de precios, presupuestos, coordinación con las restantes obras de urbanización, e irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan,

características del Proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso de que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependan de Organismos distintos del Ayuntamiento.

2º) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretendan ejecutar.

3º) Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

4º) Presupuesto General.

5º) Pliego de Condiciones técnicas y condiciones económico-administrativas en el que se recogerá, además, plazo y etapas de realización de las obras de urbanización: plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes Ordenanzas y el artículo 59 del R.G., para que puedan iniciarse las obras de edificación, plazo de garantía de las obras de urbanización, sistema de control establecido para el seguimiento municipal de las obras e Identificación del Laboratorio Homologado a contratar para los ensayos y controles correspondientes a la ejecución.

6º) Pliego de Condiciones económico-facultativas de cada proyecto parcial.

2.- En los Pliegos de Condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3.- En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente, como mínimo, al 15% del presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la Legislación de Régimen Local, conforme a los artículos 58 a 62, 40 y 41 del R.G., además del pago de las tasas municipales de obras correspondientes.

4.- Fotocopia del Plano y acta correspondiente al señalamiento de alineaciones que se determina en el artículo 14 de las presentes Ordenanzas.

5.- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el pago de las tasas municipales correspondiente sobre el total del presupuesto del Proyecto o de cada una de sus etapas de ejecución, se entenderá que suple y hace improcedente el otorgamiento de la licencia de las obras comprendidas en dicho presupuesto o en cada etapa de su ejecución.

6.- Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares con la finalidad prevista en el artículo 23.3. de las presentes Ordenanzas, comprenderán los mismos documentos y determinaciones exigidos para los Proyectos de Urbanización y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias. Su aprobación definitiva, con la correspondiente liquidación de tasas, equivale a un efectivo otorgamiento de licencia municipal de obras.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

## ARTICULO 24.- LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACIÓN.

1.- Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia del acta y del plano acreditativos de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo.
- b) Cédula urbanística, si estuviere implantada.
- c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.
- d) Proyecto suscrito por técnico competente, por triplicado ejemplar, excepto en los supuestos en que el Ayuntamiento exija mayor número de ejemplares por los Organismos que hubieren de informar la petición. El proyecto técnico será de ejecución.

2.- El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los Planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberá consignarse la categoría y situación de las mismas.
- b) Plano de emplazamiento, identificado sobre el "Plano de Proyecto. Gestión", en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano, se acotarán las distancias de las obras al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana, caso de que se halle previsto.
- c) Plano topográfico, como mínimo, a la misma escala, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente. No será necesaria la presentación de este plano, siempre que los solares de que se trate sean edificables en manzana cerrada y no exista desnivel apreciable entre la rasante de la calle a que den frente y la correspondiente línea de profundidad edificable.
- d) Planos a escala mínima de 1/1000 de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que para la licencia solicitada puedan

derivarse.

e) Planos de plantas y fachadas, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1/50 ó 1/100 según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente en forma gráfica y también numéricamente si fuera posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación, en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables, y, en especial, con referencia a las fachadas y todas las partes de la obra visibles desde la vía pública.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de dichos servicios.

g) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

- Normas sobre prevención de incendios.
- Normas sobre condiciones acústicas.
- Reserva de espacios para aparcamientos.
- Previsión de la instalación de antena colectiva de T.V.
- Condiciones de habitabilidad HD/89.

3.- Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, además de los documentos señalados en este artículo, deberá aportarse documentación gráfica y explicación del estado final del edificio, en la que se aprecie su total configuración actual como resultado de las nuevas obras solicitadas. Si afectasen a la estructura del edificio, se aportarán además la que establecen estas Ordenanzas al regular los aspectos de seguridad de la construcción en la Sección 7ª.

4.- Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio incluido en el Catálogo del patrimonio arquitectónico histórico-artístico o situado en el entorno de edificios catalogados, así como las obras de nueva construcción de este último supuesto, se hará constar tal circunstancia en la solicitud y, además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en el Capítulo correspondiente de estas Ordenanzas.

5.- Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuere procedente. A tal efecto, en el caso de construcción de instalaciones destinadas a actividades calificadas, fotocopia de la licencia provisional de apertura tramitada. Los proyectos redactados a ambos efectos de trámite no serán contradictorios. En el de las obras se incluirán cuantas instalaciones se exijan para la correspondiente apertura.

6.- Cuando se trate de obras de nueva planta, construcción, adaptación o reforma de locales o recintos que hayan de destinarse a Espectáculos o Recreos Públicos, habrán de cumplirse las prescripciones del Real Decreto 2816/1982, de 27 de Agosto, Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y Normas Complementarias.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

## ARTICULO 25.- LICENCIA DE MODIFICACION DEL USO.

1.- Con la solicitud de licencia para modificación objetiva del uso del edificio, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además la categoría y situación de las mismas.

b) Plano de emplazamiento, identificado sobre el "Plano Proyecto. Gestión", en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que está situada. En este Plano, se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana, caso de que lo haya, y se resaltará si el edificio existente se ajusta o no a las indicadas alineaciones y rasantes.

c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones del apartado g) del párrafo 2 y párrafos 3 y 4 del artículo anterior, y

f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

## ARTICULO 26.- LICENCIAS DE DERRIBO.

1.- Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlos.

2.- A la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento, identificado sobre el "Plano de Proyecto. Gestión".
- b) Plano de plantas, alzados y secciones, que permitan conocer la índole del derribo o demolición a efectuar.
- c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las precauciones a tomar en relación con la obra, vía pública y construcciones o predios colindantes.
- d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la responsabilidad de que las obras se ejecutarán por una empresa competente y que al frente de tales obras, en la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos y planos y con las órdenes de la dirección facultativa.
- e) Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derruir o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ser suscritas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras y
- f) Aceptación del facultativo designado Director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

3.- Cuando se trate de demoliciones en edificios incluidos en el Catalogo del patrimonio arquitectónico histórico-artístico, se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas del capítulo sobre protección de dicho Patrimonio de las presentes Ordenanzas y las complementarias establecidas, en su caso, por el Ayuntamiento.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

## ARTICULO 27.- LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares siempre que no formen parte de proyecto de urbanización o de edificación.

b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

1)La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

2)Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscina y la apertura de pozos.

3)El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

4)Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

5)Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

6)Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

7)Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

8)Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

9)Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

10)Vertederos de residuos o escombros.

11)Instalaciones de depósitos de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiale y de maquinaria.



12) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

13) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

c) Actuaciones complementarias. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

1) Vallados de obras y solares.

2) Sondeos de terrenos.

3) Apertura de zanjas y calas.

4) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos b y c que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

## ARTICULO 28.- LICENCIA PARA LA APERTURA DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES.

1.- Con la solicitud de licencia de apertura de actividades industriales y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Conformidad del propietario del inmueble con la instalación o actividad solicitada.
- b) Cédula urbanística, si estuviera implantada, o informe sobre el régimen urbanístico aplicable.
- c) Proyecto técnico por triplicado.
- d) Relación por duplicado de vecinos colindantes, con indicación del uso a que destina el local, firmada por el solicitante.

2.- El proyecto técnico a que se refiere el párrafo anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalaciones cuya licencia se solicita se ajusta a las ordenanzas sobre la materia y demás legislación cuya aplicación sea competencia municipal, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles que no sean condicionantes de la licencia. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica, en la que se describa la actividad o instalación y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos, y
- b) Planos Técnicos:

1.- De emplazamiento, identificado sobre el "Plano de Proyecto. Gestión", del local y patios ocupados por la actividad o instalación, en el que figura la totalidad de la manzana donde se halle ubicada la misma, con nombres y anchos de las calles circundantes, numeración de la finca, distancia del límite de ésta a la esquina más próxima y situación relativa del local respecto a los edificios o centros de usos públicos próximos.

2.- De plantas y secciones, necesarios para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1/50 ó 1/100 según la mayor o menor envergadura de la instalación: estarán acotados: en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica y numérica todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables: situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.

3.- Los requisitos establecidos por el presente artículo se entienden sin

perjuicio de los planos, proyectos, memorias u otros requisitos que se exijan por la legislación reguladora de las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas; de los espectáculos públicos y actividades recreativas o de cualquier otra normativa aplicable específicamente a la actividad de que se trate, incluidas las Ordenanzas Municipales.

4.- La memoria técnica a que se refiere el párrafo anterior constará como mínimo, de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se base la petición:

- a) Titular de la petición y persona que le represente legalmente.
- b) Domicilio industrial y social, cuando el local tenga varios accesos, se relacionarán todos ellos.
- c) Actividad.
- d) Características del local o edificios: situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios.
- e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
- f) Relación de maquinaria, autorizada y solicitada, con indicación de sus características y potencias totales y computables a efectos de la aplicación de límites.
- g) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.
- h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.
- i) Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas a la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas para su reducción a los límites admisibles, con expresión de su grado de eficiencia y garantía de seguridad, posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la vigente legislación.
- j) Personal: número de empleos en plantilla, con indicación de categoría y sexo.
- h) Edificios de uso público ubicados en las proximidades, con indicación de su distinta a la actividad o instalación.
- i) Presupuesto.

5.- Se exceptúan de lo determinado en los párrafos anteriores las instalaciones autorizables en cualquier situación y zona, tales como: tanques, arcones, armarios, mostradores y cámaras frigoríficas amovibles de capacidad total no superior a cinco metros cúbicos (5 m<sup>3</sup>), ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, tapices rolantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 KW., pequeños aparatos complementarios de establecimiento de hostelería y oficinas. La petición de estas autorizaciones se

formulará, en su caso, en el tiempo previsto al efecto.

6.- Para las instalaciones exteriores que en caso de accidente puedan producir daños, la petición formulada según lo determinado en el párrafo anterior deberá acompañarse de Proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad, de acuerdo con el apartado c) del párrafo 1 de este artículo.

7.- Cuando se trate de apertura de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas habrá de aportarse la documentación que se establece en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de Agosto, "Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas" y normas complementarias.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

## ARTICULO 29.- LICENCIAS PARA LA APERTURA DE GRANDES CENTROS DE ATRACCION DE DESPLAZAMIENTOS.

Se entiende por Gran Centro de Atracción de Desplazamiento los siguientes:

- 1.- Los Centros comerciales de más de 2000 m2 de superficie total construida, incluyendo los centros de distribución comercial y de venta al por mayor.
- 2.- Las instalaciones hoteleras de más de 400 camas.
- 3.- Las instalaciones para espectáculos públicos con una capacidad superior a los 10.000 espectadores.
- 4.- Las industrias no situadas en suelo urbano que tengan una plantilla total superior a los 500 trabajadores.
- 5.- Las salas de baile y discotecas, siempre que no se hallen en suelo urbano, o incluso hallándose en suelo urbano, cuando tengan acceso directo desde una carretera.
- 6.- Los locales de espectáculo con una capacidad superior a los 2000 espectadores.
- 7.- Las instalaciones para la práctica del deporte con una superficie total de parcela superior a los 5000 m2.
- 8.- Los centros de Enseñanzas Medias o Universitarias, con más de 1000 puestos escolares.
- 9.- Las urbanizaciones aisladas de cascos urbanos tradicionales, con un potencial superior a los 1000 habitantes.
- 10.- Cualquier otra instalación, edificación, o actividad que por sus características pueda atraer más de 2000 viajeros diarios en modos mecanizados de media anual, o más de 2000 viajes en la hora en que genere una máxima atracción. En esta consideración no se tendrá en cuenta el carácter público o privado, individual o colectivo de la instalación.

A) Los grandes centros de atracción de desplazamientos se ubicarán en zonas de alta accesibilidad en transporte públicos.

Se entienden como tal, aquellas zonas que estén situadas a menos de 500 m. de una estación o apeadero de ferrocarril o de una línea regular de transporte de viajeros que tenga una frecuencia de, al menos, un autobús cada media hora, entre las 8 de la mañana y las 8 de la tarde.

A las superficies así obtenidas podrá añadirse hasta un 50% más, siempre que se ubique en parcelas contiguas y que ello tenga por finalidad el lograr una asignación de usos coherentes en las áreas a ordenar.

No obstante se podrán observar las excepciones establecidas en la Norma 120 de las Normas de Coordinación Metropolitana de Valencia.

B) La concesión de licencias de este tipo de actividades se regirá por las Normas

122 y siguientes de las Normas de Coordinación Metropolitana de Valencia.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

## ARTICULO 30.- PECULIARIDADES DE LA LICENCIA DE OBRAS MENORES.

- 1.- Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.
- 2.- En los supuestos regulados en el párrafo 3 se requerirá, además, cuando así se indica, respectivamente con las letras P y D, lo siguiente:
  - a) Presentación de planos firmados por Facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo (P).
  - b) Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional (D).
- 3.- Tendrán la consideración de obras menores las siguientes:
  - a) Las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, a que se refiere el siguiente párrafo 4.
  - b) Las obras auxiliares de la construcción enunciadas en el párrafo 5.
  - c) Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios a que se refiere el párrafo 6, y
  - d) Las obras en solares o patios, relacionados en el párrafo 7.
- 4.- Se comprenden en el apartado a) del párrafo anterior las siguientes obras:
  - a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
  - b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  - c) Construcción de barracones y quioscos par la exposición y venta (P y D).
  - d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
  - e) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, sujetos a licencia de obras mayores.
  - f) Colocación de postes.
  - g) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
  - h) Instalación de marquesinas para comercios (P y D).
- 5.- Se considerarán obras auxiliares de la construcción las siguientes:
  - a) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras (D).
  - b) Construcción de puentes, andamios o similares (D).
  - c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras (D).
  - d) Realce de edificios para construir otras que dispongan de licencia (P y D).
  - e) Acodalamiento de fachadas (D).
  - f) Colocación de grúas-torres, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).

- g) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (p y D).
- h) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- 6.- Se incluyen como obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios los siguientes:
- a) Ejecución de obras interiores en locales y viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).
- b) Reparación de cubiertas y azoteas (D).
- c) Pintura de fachadas de edificios incluidas en Catálogos de interés histórico-artístico (D).
- d) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- e) Colocación de rejas.
- f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- g) Construcción de fosas sépticas (D).
- h) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes (D).
- i) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).
- j) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P y D) sin perjuicio de acompañar, además los documentos exigidos por estas Ordenanzas.
- k) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).
- l) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D).
- ll) Construcción y modificación de escaparates.
- m) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras (D).
- n) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).
- ñ) Derribo de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico (P y D).
- 7.- Se comprenden en el apartado d) del párrafo 3 las siguientes obras:
- a) Establecimiento de vallas y cercas definitivas (p y D).
- b) Construcción o derribo de cubierta provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total (D).
- c) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ellos no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1'50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2'20 m.) por debajo del mismo, en algún punto (D).
- d) Formación de jardines cuando no se trate de privados, complementarios a la edificación de la parcela que están exceptuados de licencia.
- 8.- Tendrán también la consideración de obra menor, a efectos de lo previsto en este artículo y sin perjuicio de lo que disponga el Ayuntamiento, la primera utilización de los edificios, instalaciones y locales, así como las reformas o adaptaciones completas de los mismos (P y D).
- No obstante, el Técnico Municipal considerará la importancia de las obras y determinará la necesidad de P y D, en cada caso.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 3ª.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS

## ARTICULO 31.- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.2 de la vigente Ley del Suelo, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2.- Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable Programado. En Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título cuarto de las mismas.

3.- La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.
- b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.

4.- En ningún caso se autorizarán obra o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

5.- Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a

indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo del tal extremo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

## ARTICULO 32.- REQUISITOS DEL PROYECTO TÉCNICO.

1.- En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por el interesado y por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.

2.- El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables. A tal efecto, y dado que el proyecto básico no es suficiente para la ejecución de las obras, sólo se considerará amparado por la licencia de obras el proyecto de ejecución que es el que debe presentarse para la obtención de aquella licencia.

3.- En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán como medida máxima la de 1'50 por 1'10 metros y se presentarán doblados a la medida A 4 (UNE), con la correspondiente pestaña que permita su cosido al expediente.

4.- Si las características del dibujo exigiere la confección de los planos a una medida superior a la establecida en el párrafo anterior, se utilizarán para su confección escalas más reducidas de las previstas, de forma que no se rebasen dichas medidas máximas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

## ARTICULO 33.- PRESCRIPCIONES ESPECIFICAS SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

- 1.- En las solicitudes de licencia referidas a actos incluidos en la normativa específica para la prevención de incendios, se observarán y cumplirán las prescripciones establecidas en el capítulo correspondiente de estas Ordenanzas.
- 2.- Cuando la indicada normativa específica exija la instalación de bocas de incendios u otros elementos en la vía pública, el interesado deberá acreditar, antes de la resolución del expediente, el haber instadi a la compañía suministradora de agua la ejecución de las obras e instalación y haber depositado o satisfecho su coste a dicha compañía.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

## ARTICULO 34.- LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN.

1.- Las licencias de nueva construcción o de ampliación o de reforma de edificios existentes que se refieran a fincas que no tengan la calificación de solar, según el artículo 82 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 83 de la propia Ley, se otorgarán condicionadas al cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de las presentes Ordenanzas.

2.- Mientras la garantía no esté constituida y acreditada en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada sin perjuicio de los plazos de iniciación y ejecución de las obras e instalaciones con los efectos indicados.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

## ARTICULO 35.- CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS.

En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencias, que se haya cumplido previamente la obligación de cesión gratuita de terrenos, establecida en el párrafo 3 de los artículos 83 y 84 de la Ley del Suelo, de forma que el Ayuntamiento pueda ocupar inmediatamente, si no lo hubiera hecho con anterioridad, los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

Igualmente será requisito indispensable la cesión del suelo cuyo aprovechamiento es acumulado en las partes edificables (Ti) en las condiciones definidas en el Título VI de estas Ordenanzas.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

**ARTICULO 36.- ESPECIALIDAD APLICADA A LOS EDIFICIOS EXISTENTES.**

No será de aplicación lo dispuesto en el artículos anteriores, cuando se trate de obras de reforma o mejora de edificios ya existentes, siempre y cuando las obras proyectadas, además de ajustarse a las normas urbanísticas y a estas Ordenanzas, sean de pequeña importancia, mejoren las condiciones higiénicas y estéticas de la edificación o de sus locales y no representen variación en el uso y número de los mismo

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

### ARTICULO 37.- PLAZOS.

1.- Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud, las licencias relativas a:

- a) Parcelaciones.
- b) Movimiento de tierras.
- c) Obras de cerramiento de solares o terrenos.
- d) Obras de instalaciones menores.
- e) Primera utilización de los edificios.
- f) Tala de árboles.
- g) Colocación de carteles de publicidad o propaganda visible desde la vía pública.
- h) Instalación de grúas.

2.- Las demás licencias, salvo las de obras de urbanización y de instalación de redes de servicios o su modificación, se otorgarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación, siempre que no concurra algún elemento de apreciación discrecional o cuando se trate de obras que se pretendan realizar en terreno que tenga la consideración legal de solar y sin perjuicio, en su caso, de lo previsto en el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Peligrosas e Insalubres".

3.- Transcurrido el plazo de un mes, señalado en el párrafo primero de este artículo, sin haberse notificado resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.

4.- Si transcurriese el plazo de dos meses establecido en el párrafo segundo, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y, si en el plazo de un mes, no se le notificase acuerdo expreso de la resolución, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

5.- En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afectare a la vía pública o bienes de dominio público o patrimoniales y transcurridos los plazos al efectos señalados sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

6.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, el Plan General y de los Planes, Proyectos y Programas que se aprueben en desarrollo de éste.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

## ARTICULO 38.- SUSPENSIÓN DEL COMPUTO DE LOS PLAZOS.

El cómputo de los plazos a que se refiere el artículo anterior quedará suspendido:

- 1) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración, para completar datos de la solicitud, reintegrada debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos.
- 2) Durante el periodo concedido al interesado para subsanar deficiencias del proyecto.
- c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en estas Ordenanzas y su efectiva constitución.
- d) Durante los días que mediaren entre la notificación de la liquidación de las tasas devengadas en el expediente y su pago.
- e) Cuando hayan de informar otros organismos o personas ajenas a la Administración Municipal de Alfafar, el plazo se suspenderá desde la fecha de salida del Ayuntamiento hasta la entrada de nuevo, una vez evacuado y producido el informe.
- f) Cuando sea preceptivo o se disponga la publicidad de anuncios o edictos, desde la fecha de salida del Ayuntamiento hasta la última publicación, si fueran varios, o el transcurso del término que en el edicto o publicación se concediere.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

## ARTICULO 39.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES.

1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Ordenanzas el órgano competente otorgará la licencia.

2.- Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

3.- Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- b) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al autorizado.
- d) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad a la autorizada.
- e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el Proyecto a dichas exigencias.
- g) No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios, sin posibilidad de adaptación del correspondiente Proyecto.

4.- Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

5.- Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el parrafo 3. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días con la advertencia de que, transcurrido el plazo de seis meses sin que se hubiere efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

## ARTICULO 40.- NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN

1.- Las resoluciones de las peticiones de licencia se notificarán al solicitante y a las personas que hubieran comparecido en el expediente, con indicación de los siguientes datos:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del peticionario de la licencia.
- b) Situación de la finca.
- c) Índole de la obra autorizada con expresión de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y demás que se estimen procedentes).
- d) Recursos procedentes, con expresión del órgano ante el que hubiera de presentarse y plazo para interponerlo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO PARA RESOLUCIÓN SOLICITUD DE LICENCIAS.

## ARTICULO 41.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

1.- El Ayuntamiento en el ejercicio de su potestad de ordenanza y con la finalidad principal de reducir, en cuanto a ellos efecte, los plazos señalados, podrá regular procedimiento especiales para otorgar licencias en casos de urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, así como para autorizar con carácter provisional la iniciación de obras y para conceder licencias para obras menores, instalaciones comerciales de escasa importancia, colocación de carteles o letreros y corta de árboles.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 42.- RÉGIMEN APLICABLE A LA EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.

1.- Toda obra o instalación deberá ajustarse de acuerdo con el contenido implícito y explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con estricta sujeción a las disposiciones de las normas urbanísticas y ordenanzas, bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada y con la intervención obligatoria de Aparejadores o Arquitectos Técnicos, de conformidad con lo previsto en las disposiciones que regulan las facultades y competencia de dichos profesionales.

2.- Las obras de reforma, adición o ampliación deberán efectuarse de modo que no impidan la normal utilización del edificio, o en su caso, la perturben en la menor medida posible.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 43.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguiente prescripciones:

- a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.
- c) Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.
- d) Observar las normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 44.- MEDIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

a) Cercado de obras. Todo el frente de la casa o solar donde se practicaren las obras, sean de nueva construcción, reforma o derribo, se cerrarán con cerca a la distancia que indique el técnico municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.

Cuando por la estrechez de la calle o por sus especiales características así lo considere el técnico municipal, se podrá sustituir la valla por cerca de cuerda con vigilancia y andamio-plataforma, volados con barandilla ciega, para evitar la caída de materiales.

b) Interrupción de tráfico. Si fuera necesario, se podrá solicitar del Ayuntamiento la interrupción del tráfico de vehículos, cuando éste resulte peligroso. Aquel resolverá en cada caso y señalará el arbitrio correspondiente.

c) Almacenaje en vía pública. Esta totalmente prohibido. Los materiales se depositarán directamente en el recinto interior de la acera, sin rebasar la altura ni cargar sobre ella: durante la carga y descarga se permitirá la colocación de aparatos auxiliares y, en todo caso, permanecerá a pie de obra un operario con el fin de prevenir a los transeúntes.

d) Otras medidas de seguridad. En calles muy transitadas o en obras cuyas características así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá imponer la colocación de redes exteriores u otras medidas de seguridad.

En todo caso, el técnico director de la obra dispondrá de las medidas de seguridad señaladas en las disposiciones vigentes: en especial, el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo y las que juzgue oportunas en cada caso, siendo responsable de su aplicación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 45.- DIRECCIÓN FACULTATIVA

1.- No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Comunicación al Ayuntamiento del o de los facultativos designados como directores, y de la aceptación efectiva del mandato. Dicha comunicación se extenderá por duplicado y, en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo. Constará en la misma, además la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional, en su caso, y el nombre, apellidos o razón social y el número de documento nacional de identidad o de la tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas. El duplicado debidamente sellado por la Administración Municipal será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

b) En los casos que se exija, con independencia de la Dirección Facultativa de la obra, la presencia de otros técnicos titulados, se notificará a la Administración municipal, el nombre, apellidos y título profesional de dichos técnicos mediante el correspondiente documento de designación, en el que conste la aceptación de aquel.

2.- Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el parrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 46.- RENUNCIA Y NUEVA DESIGNACIÓN DE TÉCNICOS.

1.- Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas que dejare de actuar en dichas obras o instalaciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2.- El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuarlas, habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de los seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiese lugar.

3.- Cuando la renuncia del técnico se refiriere a obras que afectaren a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad y no podrá reanudar los trabajos mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan conformado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior referentes a coordinación de los mismos. Iguales efectos producirá la renuncia del Técnico, exigido especialmente para esta clase de trabajos, con independencia de la dirección facultativa.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

**ARTICULO 47.- CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA.**

Si cambiara la empresa encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en que se hagan constar los datos previstos en el apartado c) del artículo 21.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 48.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO.

1.- Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación sin que con su introducción se descirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

2.- En el supuesto en que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones rasantes.

3.- Si, a juicio de la dirección facultativa de la obra, se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, el cual deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística y se hará constar en el correspondiente libro de órdenes de la obra, tanto la existencia de esta documentación como la realización de la variación introducida.

4.- En el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, el Servicio Técnico Municipal podrá proponer el Órgano competente que autorice provisionalmente la continuación de las obras y la ejecución de todas o parte de las modificaciones propuestas, señalando el plazo máximo dentro del que deberá acreditarse por los interesados el haber solicitado la licencia de forma reglamentaria. De esta autorización provisional se dará constancia al interesado mediante la entrega al mismo de un ejemplar de la documentación presentada, en la que en ningún caso se permitirán correcciones ni enmiendas, con el conforme, sello y firma de la jefatura del servicio técnico competente y, asimismo, se hará constar en el correspondiente libro de órdenes de la obra. Esta autorización provisional no condicionará, en modo alguno, la ulterior concesión de la licencia solicitada en la forma reglamentaria. El interesado deberá así reconocerlo explícitamente al aceptar la autorización provisional concedida y comprometerse, al propio tiempo, a adaptar, en su caso, la obra a las condiciones que se fijen en la licencia que se

conceda, si fueran distintas de las que hubieran sido autorizadas provisionalmente.

5.- Si las variaciones proyectadas, caso de haber figurado en el primer proyecto, no hubieran dado lugar a liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de licencia, no se devengarán nuevas tasas: en otro caso, se liquidará la diferencia en más que resulte.

6.- Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle introducidas y al otorgarse dicha licencia se autorizarán dichas variaciones, si revistieran dicho carácter, o se resolverá lo procedente sobre su legalización, previa presentación, en este segundo caso, de un nuevo proyecto y sin perjuicio de la sanción procedente por las responsabilidades en que hubiere incurrido.

7.- Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realice sin haber obtenido la licencia o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo, se considerará como obra nueva o de reforma, según proceda en cada caso, efectuada sin licencia, y, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar, se devengarán tasas, con los recargos que sean de aplicación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 49.- DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACIÓN.

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal:

- a) El documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, o una copia autenticada con la firma del jefe del servicio técnico municipal correspondiente o su fotocopia.
- c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la Dirección facultativa de la obra y, en su caso, el que acredita el nombramiento técnico.
- d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 50.- EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS.

- 1.- No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cierres, en tramo alguno lindante a la vía pública, sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración Municipal hubiere comunicado ser precisa dicha operación antes de la ejecución de las obras.
- 2.- El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedieren, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se de cumplimiento de lo prescrito.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 51.- SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS.

- 1.- Durante la ejecución de toda clase de obras e instalaciones, sujetas a licencias, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.
- 2.- La inspección comprenderá cuantos actos estime necesarios el funcionario actuante en relación con lo que sea objeto de comprobación, incluso, el análisis de muestras cuando proceda.
- 3.- El titular de la licencia, por si mismo o por persona que le represente y el Director facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efecto así como a franquear la entrada en la finca a los funcionarios de la inspección. Caso de incumplimiento de tales deberes, el Servicio encargado de la inspección dará cuenta a la Alcaldía para que adopte la resolución que proceda, pudiendo suspenderse provisionalmente las obras en tanto no se proceda al efectivo cumplimiento de estos deberes.
- 4.- La inspección municipal examinará si las obras o instalaciones realizadas se ajustan a la licencia concedida. En caso contrario, al inspección comunicará las infracciones que se hubieran observado a la Alcaldía que podrá disponer, con carácter provisional, la inmediata suspensión de las obras y la adopción de las medidas precautorias que estime necesarias, sin perjuicio de la incoación del oportuno expediente sancionador.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 52.- ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

- 1.- Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido de la licencia o, en su caso, en el de la prórroga o prórrogas concedidas.
- 2.- En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir o en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
- 3.- En el supuesto en que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el extremo anterior, la inspección lo comunicará al Servicio Municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 53.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIRSE LAS OBRAS.

Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de una obra el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible efectuarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.
- d) Colocar el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobado y,
- e) Solicitar de la Administración Municipal la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

En el supuesto de incumplimiento de algunas de las obligaciones establecidas en los artículos precedentes, la autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales con cargo a la fianza. Subsidiariamente responderá el propietario de la obra o instalación y, en segundo lugar, el del solar si ese perteneciese a otra persona.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 54.- COMUNICACIÓN DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.

1.- Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:

- a) Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de terminación, el que estas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
- b) Planos acotados, a escala 1/50 ó 1/100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas de trabajo y admisibilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

2.- Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras, propondrá la concesión de la licencia de primera utilización, ocupación, yso o de la puesta en servicio. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que, al efecto, se señale.

3.- La licencia de uso, ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes desde que hubiese sido comunicada la terminación de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso. Una vez concedida la licencia de primera utilización o de uso, podrán conectarse las instalaciones de agua, gas y electricidad.

4.- Las inspecciones efectuadas por el Servicio Técnico Municipal correspondiente, como consecuencia de las infracciones observadas, tanto en el transcurso de las obras o instalaciones, como finalizadas las mismas, respecto a las condiciones bajo las que se otorgó la licencia o a lo dispuesto en las ordenanzas, devengarán tasas, las cuales deberán ser abonadas por el titular de la licencia, sin perjuicio de las demás sanciones o recargos que procedan.

5.- De acuerdo con el Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se regula el procedimiento de Expedición de la Cédula de Habitabilidad se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Unica en en lo referente a licencia de ocupación y Cédula de Habitabilidad y al art. 3º.- Documentación y Procedimiento sobre solicitud y documentación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

## ARTICULO 55.- DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES.

1.- Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución de depósito o cancelación de aval bancario constituido siempre que se hubiesen cumplido, total o satisfactoriamente, las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en artículos precedentes.

2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallase pendiente de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizará el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas o satisfechas.

3.- También se cancelará, en su caso, al otorgarse dicha licencia de primera utilización u ocupación, la garantía constituida.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 7ª. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

## ARTICULO 57.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

- 1.- Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de seguridad que la estética requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.
- 2.- No obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar, en todo momento, las indicadas condiciones de seguridad y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.
- 3.- Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de seguridad, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 7ª. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

## ARTICULO 58.- VALLADO DE PRECAUCIÓN.

1.- El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de dos metros (2 m.) de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

2.- El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse en proporción con la anchura de la acera o calle, pero, en ningún caso, podrá adelantarse más de tres metros (3 m.) contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de acera, ni dejar espacio libre de acera inferior a ochenta centímetros (0'80 cm.)

3.- Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación si el Servicio Técnico Municipal lo estimare conveniente.

4.- En las aceras de menos de un metro cuarenta centímetros (1'40 m.) de ancho se permitirá el establecimiento de vallas, con un saliente máximo de sesenta centímetros (0'60 cm.); solamente, en casos de obra de nueva planta, hasta la realización de la cubierta de la planta baja o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada zona y de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en primer caso, cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos. En los casos a que se refiere el párrafo 3 de este artículo, se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación de acuerdo con las instrucciones que se reciban de la policía municipal.

5.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

6.- Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en estas trabajos que comporten el peligro para los peatones y se realizará una protección adecuada de la acera.

7.- En casos especiales en que por el Servicio Técnico Municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 7ª. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

## ARTICULO 59.- PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

1.- Mientras dure la edificación o reparación de un edificio que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en la inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine la autoridad municipal.

2.- Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

3.- Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de la obra.

4.- Los andamios serán, cuando menos, de setenta y cinco centímetros (0'75 cm.) de ancho y las tablas, pies derechos, cuerdas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar, bajo la responsabilidad del director de las obras. Además, la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1 m.) de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir, además, la reglamentación de seguridad del trabajo.

Todo andamio recayente en la vía pública, cualquiera que fuese su altura, deberá construirse en forma que permita el cerramiento en las condiciones previstas en el precedente artículo 58.

5.- El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo dirección facultativa.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 7ª. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

## ARTICULO 60.- APARATOS ELEVADORES.

1.- Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, y so en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

2.- La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra se regulará por el Reglamento aprobado por la Orden Ministerial de 23 de Mayo de 1.977.

3.- La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 7ª. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

## ARTICULO 61.- GRÚAS-TORRE.

1.- La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia municipal, estará sujeta a las siguientes condiciones:

1ª.- La grúa a montar y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.

2ª.- La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.

3ª.- La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.

4ª.- Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier genero que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

5ª.- La colocación de los elementos de transporte la grúa se efectuará en la forma que ofrezca la máxima seguridad, a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

2.- Como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla siempre que, por parte del facultativo director de la obra, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla, que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

3.- Si, por las dimensiones del solar, el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Las grúas y otros elementos de carga y transporte cuyo brazo sobresalga sobre la alineación oficial de la calle o de las medianeras colindantes, no serán permitidas, a menos que, en el primer caso, se prohíba la circulación por la correspondiente calle y, en el segundo, los solares vecinos no estén habitados. Sin embargo, en los supuestos excepcionales del presente y anterior parrafo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad del Ayuntamiento.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 8ª.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

**ARTICULO 62.- CONCEPTO.**

Se califican como fuera de ordenación los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan que resultaren disconformes con el mismo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 8ª.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

**ARTICULO 63.- LIMITACIONES.**

En dichos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 8ª.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

## ARTICULO 64.- OBRAS PERMITIDAS.

Podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble o aquellas que tuvieran por objeto adaptarlo a las normas del Plan.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que el propietario renuncia a cualquier indemnización que pudiera corresponderle por el incremento de valor de dichas obras puedan suponer. Igualmente podrán autorizarse excepcionalmente dichas obras en aquellos edificios construidos al amparo de licencias concedidas en el Plan Parcial anteriormente vigente que, estando situados en la zona I de Ordenanza, resultarán disconformes con el Plan en cuenta a alineaciones o alturas. Esta excepción sólo se aplicará a los casos expresamente definidos en ella y, en ningún caso, podrá aplicarse cuando la disconformidad con el Plan resultare respecto a otras determinaciones del mismo (usos, etc.).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 9ª.- ORDENES DE EJECUCIÓN.

## ARTICULO 65.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN GENÉRICA DE LAS EDIFICACIONES.

1.- Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamiento Urbanos (artículos 181.1 de la L.S. y 10.1 del R.D.).

2.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, procediendo, en caso de no ejecutarlas, a la incoación del expediente sancionado y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los artículos 223 de L.S., 104 y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y 10.3 del R.D.U.

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que le corresponde o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde este alcance y con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general. (Artículos 182.2 de la L.S. y 11.2 del R.D.).

4.- Se entenderá como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios y a su costa aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Ordenanzas.

b) Todas aquellas obras de conservación, necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato cuyo coste de reparación (Q) sea igual o inferior al 50% del valor actual (Va) del inmueble o partes o plantas afectadas.

$Q < 1/2 Va$

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 9ª.- ORDENES DE EJECUCIÓN.

**ARTICULO 66.- VIGILANCIA, CONTROL Y CUMPLIMIENTO.**

La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde a la Corporación, asistida directamente de la Policía Municipal y de los Servicios Municipales en el área de sus respectivas competencias.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 9ª.- ORDENES DE EJECUCIÓN.

## ARTICULO 67.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación del plazo de ejecución de las obras relacionadas, en la medida que fuera posible, y estimación de su carácter urgente si existiese.

Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, la Alcaldía, si considera oportuno proseguir el expediente, lo pondrá de manifiesto a los propietarios del inmuebles, inquilinos y otros interesados si los hubiere, concediéndoles un plazo mínimo de 10 días para presentar las alegaciones que estimen oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe de los servicios técnicos municipales, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multas, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuado y que, en caso de no cumplirla, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique, en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arredamientos Urbanos.

Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobando su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe en el que podrán pura y simplemente ratificarse en el anterior o exponer las indicaciones que estimaren convenientes a la vista de lo cual la Alcaldía podrá ordenar la redacción del correspondiente



proyecto, si fuera necesario por la entidad de las obras y, en su caso, memoria valorada con indicación del Presupuesto y pliego de condiciones de las obras a realizar.

En el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución, si fuere necesario por la entidad de las mismas.

La Alcaldía decretará igualmente la incoación del expediente sancionador para imposición de multa cuya resolución contendrá el requerimiento de ejecución y advertencia de ejecución subsidiaria contemplada en el apartado siguiente.

El importe de la multa será del 10 al 20 por 100 del valor de las obras necesarias para subsanar las deficiencias correspondientes.

Transcurridos dos meses desde la notificación de resolución imponiendo la multa sin que hubiese ejecutado las obras, la Alcaldía decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 9ª.- ORDENES DE EJECUCIÓN.

## ARTICULO 68.- PELIGRO INMINENTE.

1.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

2.- En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado. Deberán asimismo especificarse en el informe las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará a cabo por los Servicios Municipales.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO IV.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

**SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.**

ARTICULO 69.- CONDICIONES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.

ARTICULO 70.- TASACIÓN DE EDIFICIOS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO IV.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

**SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO.**

ARTICULO 71.- EXPEDIENTES.

ARTICULO 72.- PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 73.- PELIGRO INMINENTE DE RUINA.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO IV.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.

## ARTICULO 69.- CONDICIONES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.

1.- Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente, por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio, partes o plantas afectadas del mismo.
- c) Junto con la situación del deterioro existen circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble o sólo parte del mismo.

2.- Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/2 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y sustentante reconocida como tal en el capítulo estructural.

3.- Para la obtención del límite establecido en el número anterior se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de todos los elementos estructurales del edificio, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose la proporcionalidad de cada uno en relación al conjunto total de los elementos estructurales de todo el edificio, en forma de tanto por ciento sobre un valor de 100, sin dimensión métrica, suma de las unidades heterogéneas utilizadas (m<sup>2</sup>.ml.).
- b) Asimismo, en forma porcentual se fijará, para cada uno de los elementos, la proporción en que deba ser reconstruido sobre el total de dicho elemento estructural.
- c) Los porcentajes de cada elemento de b) multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumando todos los resultados, darán la extensión de un % de los daños a reparar respecto de la totalidad convencional de los elementos estructurales del edificio. Este porcentaje total, c), será menor que 1/2 del total obtenido en a) para que no sea de aplicación el daño no reparable técnicamente del criterio del n° 1 anterior.

4.- Se considerarán obras de reparación aquellas que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. Para la determinación de los costes y reparación a que se refiere el n° 1-b anterior, se tendrán en cuenta los

siguientes criterios:

a) El coste de reparación se determinará por aplicación de la Tabla de Precios Unitarios de las partidas de obra sobre el % de los elementos estructurales a reparar obtenidos en la letra b) del número anterior.

b) El coste total de reparación (Q), calculado sumando los costes unitarios de reparación de cada elemento estructural, para la declaración de ruina del edificio, deberá ser mayor que el 50% del valor actual (Va) del edificio:  
 $Q$  (Coste reparación) > 50% Va (Valor actual).

5.- El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente notación:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu,$$

donde (Vr), valor de reposición o sustitución del edificio por otro equivalente de obra nueva, se calculará multiplicando la superficie total construida actual del edificio (ST m2) por el precio actual de m2 de construcción.

$$Vr \text{ (ptas.)} = ST \text{ (m2)} \times \text{módulo (ptas./m2)}$$

(Ce), Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente tabla de coeficientes, según la edad del edificio y que oscilará, a estos efectos de cálculo, entre 10 y 100 años, o superior a 100 años:

Valores de Ce.

10	1.00
20	0.97
30	0.94
40	0.90
50	0.87
60	0.84
70	0.82
80	0.79
90	0.77
100 o más	0.75

(Cu), Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, fijándose sus límites entre 1 y 0.55, con arreglo a los siguientes criterios según el estado de conservación del edificio en general:

Valores del coeficiente Cu de depreciación según el estado de conservación del edificio.

BUENO	1.00	MALO	0.70
REGULAR	0.85	PÉSIMO	0.55

6.- Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos Histórico-Artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no se depreciarán ni por edad ni por uso, siendo en todos ellos Ce y Cu igual a la unidad: cuando la superficie útil sea menor que  $0.7 \times St$ , se adoptará la útil para el cálculo de Vr.

7.- Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con el Plan, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados d) y b) del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

8.- Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta, por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

9.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por si solas la declaración de ruina.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO IV.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.

## ARTICULO 70.- TASACIÓN DE EDIFICIOS.

1.- El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones en general se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, conforme a los artículos 38.2 y 43 de la misma, a los artículos 99.1-f y 106 de la L.S. y 98 y 137.1 del R.G.

2.- La declaración municipal o solicitud a instancia del propietario del estado ruinoso de la edificación conlleva la pérdida total de su valor material actual.

3.- En caso de reclamarse una valoración de un edificio en estado de ruina por suponerse un valor singular a sus materiales o elementos recuperables, estos se deducirán, a favor del propietario, de los costes totales (d) que ocasionen la demolición, descombro, nivelación del solar y transporte del material de derribo.

4.- En caso de tasación de un edificio a conservar, no declarado en estado de ruina, procederá minorar el valor actual ( $V_a$ ) del mismo en la cuantía de las obras de conservación necesarias ( $Q$ ): siendo nulo su valor de tasación total ( $V_t$ ) cuando se declare en ruina, con los costes de demolición ( $d$ ), en su caso; o, inclusive, con saldo negativo para el propietario y a favor del adquirente cuando hubiese de conservarse por razón de su catalogación. Con arreglo a las notaciones y criterios del artículo se tendrá:

a) Si  $Q < 50\% \times V_a$ , no está en situación de ruina a que se refiere la letra b) del número 1 del artículo anterior, sin perjuicio de que pudiera estarlo técnicamente por los supuestos a) o c) de dicho precepto; entonces:

$V_t$  (Valor total de tasación) =  $V_a - Q$

siendo obligación del propietario costear integralmente su conservación  $Q' > Q$ , hasta  $Q' = 50\% \times V_a$ .

b) Si  $Q > 50\% \times V_a$ , está en ruina técnica o real. Pueden ocurrir los siguientes supuestos:

1º.-  $V_a > Q > V_a/2$ ;  $V_t = V_a - Q$

Si se obliga a conservar  $Q' = V_a/2$  será por cuenta del propietario y la diferencia  $Q - Q' = Q - V_a/2$ , será por cuenta del ente que lo ordene.

Si no se obliga a conservar, el valor de tasación con el derribo será:  $V_t - d$  -valor material del derribo; pudiendo ser  $V_t$  negativo, a pagar por el propietario de las obras de demolición (artículo 183.3 de la L.S.).

2º.-  $V_a < Q$ ;  $V_t = V_a - Q =$  cero o negativo.



Si se obliga a conservar  $Q' = Va/2$  será por cuenta del propietario y la diferencia  $Q - Va/2$  a cargo del ente que lo ordene.

Si el propietario no lo conserva,  $Vt$  es negativo, a pagar por el propietario al adquirente -con independencia del suelo- en la cuantía  $Q' = Va/2$  que era el coste de su obligación legal.

Si no se conserva,  $Vt = d$  negativo, a pagar la demolición por el propietario.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO IV.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO.

**ARTICULO 71.- EXPEDIENTES.**

Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

1.- De oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento a través de sus servicios o por denuncia de terceros:

- a) De la existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes, o
- b) de indicios razonables de estado ruinoso.

2.- A instancia de los propietarios de finca.

3.- A petición razonada de los ocupantes del edificio.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO IV.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO.

## ARTICULO 72.- PROCEDIMIENTO.

1.- En el supuesto a) el número 1 del artículo anterior, el expediente que se instruya tendrá carácter sumario y se ajustará al procedimiento siguiente: El servicio técnico competente informará en el plazo de 24 horas o en el inferior que se señale y, previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia del estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por los medios normales, se dictaminará de modo concreto sobre si existe peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables el desalojo del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias.

La Alcaldía, a la vista del informe y en caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas o bienes, dispondrá la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que indique el informe técnico.

Si de este informe técnico se concluye la existencia de ruina incipiente pero no inminente, el expediente se continuará en forma contradictoria con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.

2.- Los expedientes que se incoen por algunas de las causas que se expresan en el apartado d) del número 1 y en los números 2 y 3 del artículo anterior serán siempre contradictorios y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

a) Cuando se incoe a instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de las personas que denuncien el hecho. La instancia deberá presentarse en el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario, de los arrendatarios y ocupantes de la finca y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianeras: relación sucinta de los hechos y suplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de ruina. Se podrá acompañar dictamen suscrito por facultativo competente que, en ningún caso, podrá ser funcionario del Ayuntamiento.

b) Por la Alcaldía se acordará la incoación del expediente de ruina, dando a conocer la iniciación a los posibles interesados, a fin de que en el plazo de diez días examinen las actuaciones y dentro del mismo plazo puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes.

c) Transcurrido el plazo de solicitará el informe del técnico municipal, quien tras la inspección de la finca emitirá dictamen que contendrá las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean

precisos para poder adoptar resolución por el órgano competente de la corporación actuante.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO IV.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO.

## ARTICULO 73.- PELIGRO INMINENTE DE RUINA.

En los casos en que, como resolución del expediente se declare inminente el peligro de ruina y además se acuerde el desalojo inmediato de los ocupantes, la resolución adoptada se pondrá a la mayor brevedad posible en conocimiento del Gobernador Civil de la Provincia, a los efectos de las causas de resolución del contrato de arrendamiento de acuerdo con la legislación vigente.

1.- En los casos en que proceda el desalojo de una finca declarada en estado ruinoso, la Alcaldía requerirá a los ocupantes del inmueble para que lo efectúen en el plazo de un mes a contar desde la notificación.

2.- Si, a pesar del requerimiento que se dirigiese a quienes ocuparen el inmueble, no lo desalojaren en el plazo concedido, la Alcaldía procederá por sí a ejecutar el desahucio por vía administrativa. A tal efecto, dentro de los cuatro días siguientes a la expiración del plazo concedido en el párrafo precedente sin haberse procedido al desalojo, el Alcalde apercibirá de lanzamiento a los ocupantes, en el término de otros dos días.

3.- El día fijado para el lanzamiento, la Administración lo ejecutará por sus propios medios, a cuyo efecto bastará la orden escrita del Alcalde, de la que se entregará copia al interesado.

4.- Los gastos a que de lugar el lanzamiento o depósito de bienes serán de cuenta del desahuciado. La Corporación retendrá los bienes que considere suficientes para atender al pago de los gastos de ejecución del desahucio y podrá enajenarlo por el procedimiento de apremio.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

**ARTICULO 74.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

El régimen urbanístico del suelo se regula, de conformidad con la L.S., a través de:

- 1.- La clasificación del suelo en tipos, según su régimen jurídico.
- 2.- La división del suelo en zonas según su calificación urbanística.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

## ARTICULO 75.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN SU RÉGIMEN JURÍDICO.

1.- La totalidad del suelo del termino municipal de Alfafar al que afectan las presentes normas, se clasifican en:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo no Urbanizable.

2.- Esta clasificación inicial, acorde con la vigente Ley del Suelo, se delimita en el Plano de Proyecto-Clasificación y Calificación del Suelo, pudiendo variar en el futuro a través de la conversión del suelo urbanizable en urbano, o de las posibles modificaciones al Plan.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

## ARTICULO 76.- DIVISIÓN DEL SUELO SEGÚN LA CALIFICACIÓN URBANISTICA.

Para orientar la actuación pública y el ejercicio de las facultades dominicales, dentro de las clasificaciones del suelo efectuadas, se establecen las siguientes calificaciones del suelo:

1.- Suelo Urbano.

- Suelo Urbano Residencial.
- Suelo Urbano Industrial y Terciario.

2.- Suelo Urbanizable.

- Suelo Urbanizable Programado Residencial.
- Suelo Urbanizable Programado Comercial.
- Suelo Urbanizable No Programado Comercial.
- Suelo Urbanizable No Programado Industrial.

3.- Suelo No Urbanizable.

- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.
- Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica.

4.- Sistemas Generales.

Se incluyen también los sistemas generales de cualquier rango no adscritos a ningún tipo de suelo, que demandan espacio de uso exclusivo.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

**ARTICULO 77.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.**

1.- La estructura general y orgánica del territorio queda definida por los sistemas de comunicación de municipio y los sistemas generales que presentan un especial interés colectivo y permiten el funcionamiento del conjunto ordenado.

2.- Dichos sistemas son:

- A. Sistema viario. Carreteras Nacionales.
- B. Sistema viario. Carreteras Locales.
- C. Sistema ferroviario.
- D. Sistema de Parques y Jardines.
- E. Sistema de equipamiento comunitario.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

## ARTICULO 78.- APLICACIÓN, ÁMBITO.

1.- Las presentes Normas al igual que las restantes prescripciones del plan General, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificadorio igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Para el suelo urbano tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y desde su entrada en vigor derogan todos los aspectos de la normativa aplicable existente con anterioridad que se opongan a ellas.

2.- Cada una de las calificaciones de suelo establecidas en el Plan tiene un Régimen propio y unas condiciones específicas de edificación y sus usos, que se determinan en las presentes normas.

3.- Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando el presente Plan, se atenderán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

4.- Las condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

**CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES**

SECCIÓN 1ª. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.

SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

**CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS**

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

SECCIÓN 5ª.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL HIPERMERCADO.

SECCIÓN 6ª. ORDENANZAS PARTICULARES DEL BARRIO ORBA.

SECCIÓN 7ª. ORDENANZA PARTICULAR DEL BARRIO DEL TREMOLAR.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

**CAPITULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE**

ARTICULO 157

ARTICULO 158.- CONDICIONES GENERALES.

ARTICULO 159.- REQUISITOS DE DISEÑO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTICULO 160.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTICULO 161.- DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

**SECCIÓN 1ª. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.**

ARTICULO 79.- SOLAR

ARTICULO 80.- CERRAMIENTO DE SOLARES EN FACHADAS.

ARTICULO 81.- CERRAMIENTOS EN LOS LINDES DE PREDIOS

ARTICULO 82.- ALINEACIONES Y RASANTES.

ARTICULO 83.- OBSERVANCIA DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.

ARTICULO 84.- SOLAR MINIMO.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

**SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.**

ARTICULO 85.- DEFINICIONES.

ARTICULO 86.- ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.

ARTICULO 87.- MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NUMERO DE PLANTAS.

ARTICULO 88.- ALTURA LIBRE MÍNIMA.

ARTICULO 89.- MEDIANERAS O PARÁMETROS AL DESCUBIERTO.

ARTICULO 90.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

ARTICULO 91.- ALTURAS MÁXIMAS Y TOLERANCIAS.

ARTICULO 92.- ELEMENTOS ACCESORIOS: SALIENTE, MARQUESINAS, TOLDOS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

**SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN**

ARTICULO 93.- TOPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 94.- USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 95.- USOS PÚBLICOS PARA DOTACIONES DE EQUIPAMIENTOS.

ARTICULO 96.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA.

ARTICULO 97.- ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

ARTICULO 98.- PATIOS DE PARCELA Y DE ILUMINACIÓN.

ARTICULO 99.- CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES.

ARTICULO 100.- CONDUCTOS DE VENTILACIÓN.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.

## ARTICULO 79.- SOLAR

1.- Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan y ubicada en Suelo Urbano.

2.- Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, con conexión a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que aún careciendo del requisito a) anterior, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiriera la condición de solar.

3.- La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en el Plan o esté sujeta a Estudio de Detalle o unidad de actuación previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.

## ARTICULO 80.- CERRAMIENTO DE SOLARES EN FACHADAS.

Los solares no edificados deberán vallarse según la alineación oficial. El cerramiento se materializará mediante murete de fábrica de ladrillo, bloque o materiales prefabricados hasta una altura máxima de 1'00 m. sobre la rasante de la acera sobre el que se dispondrá: hasta una altura total mínima de 2'00 m. y máxima de 2'50 m., un cerramiento que permita visualizar el interior del mismo. La construcción de los cerramientos ofrecerán seguridad suficiente frente a desplomes.

Si el terreno tiene pendiente, se podrá dividir el tramos, con la condición de que, en el punto medio de cada uno de ellos se alcancen los mínimos antes establecidos.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.

**ARTICULO 81.- CERRAMIENTOS EN LOS LINDES DE PREDIOS**

Se faculta a los propietarios de parcelas, su cerramiento coincidente con medianera, no pudiéndose sobrepasar los 2'00 m. de altura.

En el interior de los patios de manzana, la altura de cerramiento no podrá sobrepasar la altura permitida para la construcción en el interior del patio conforme a la Ordenanza

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.

## ARTICULO 82.- ALINEACIONES Y RASANTES.

- 1.- Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.
- 2.- Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.
- 3.- Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable o edificable sólo en planta baja interior de parcela o manzana, conformando los patios.
- 4.- Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, y tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.
- 5.- Rasante oficial. Será la marcada en el Plan, Estudio de Detalle o por los Proyectos de Urbanización en virtud del artículo 68 del Reglamento de Planeamiento que lo desarrollen, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.
- 6.- Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías públicas existentes en la actualidad.
- 7.- Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.
- 8.- Finca fuera de alineación. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrado que forma la alineación oficial.

9.- Retranqueo. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de calle, la franja de retranqueo podrá ser ocupada por vuelos o construcciones bajo rasante.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.

**ARTICULO 83.- OBSERVANCIA DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.**

Las alineaciones y rasantes aprobadas en el presente Plan son obligatorias y de rigurosa observancia, sujetando por igual a la Administración y a los particulares, no pudiendo realizarse, si su naturaleza lo impusiere, ninguno de los actos que se consideran en el artículo 16, sin obtener previamente sobre el terreno las que correspondan, según se establece en el artículo 14.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.

## ARTICULO 84.- SOLAR MINIMO.

1.- Se considera solar mínimo en el ámbito del Plan, con carácter general, salvo las normas específicas que al respecto se establezcan en cada zona de ordenanza o en la zona industrial, el que reúna conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Superficie mínima de ochenta metros cuadrados.
- b) Fachada mínima de seis metros.
- c) Que sea inscribible en él, coincidiendo con la fachada, un rectángulo de cinco por diez metros.
- d) Que las medianeras no formen con la fachada un ángulo superior a sesenta grados.
- e) Que las medianeras no formen una línea quebrada en más de dos rectas.

2.- No se permitirán subdivisiones, o parcelaciones que determinen solares inferiores al definido como mínimo.

3.- No se concederá licencia alguna, sobre solares o parcelas colindantes con solares inferiores al mínimo, hasta que se proceda a la regularización y normalización de parcelas. Si no se actuare voluntariamente por los propietarios afectados, el Ayuntamiento podrá proceder de oficio a realizar dicha regularización o normalización.

4.- Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al del solar mínimo definido y no hubiese posibilidad alguna de agregación para normalizarlos, por estas consolidados los laterales o no ser posible regularizar las medianeras, el Ayuntamiento podrá autorizar, excepcionalmente su construcción.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.

## ARTICULO 85.- DEFINICIONES.

1.- Aprovechamiento tipo es aquel que define el contenido normal de la propiedad en el ámbito del Plan y se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

El aprovechamiento tipo en todo el ámbito del presente Plan se establece por cada zona de Ordenanza.

2.- La superficie edificable total o superficie construible o aprovechamiento urbanístico máximo, será el producto del aprovechamiento tipo por la superficie de parcela y define el contenido máximo edificable de la propiedad respectiva.

3.- Se considera superficie ocupada de una parcela aquella superficie que según el Plan se destina a usos privados (solar). A efectos del computo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres dedicados a aparcamiento con régimen de utilización no lucrativo.

4.- Superficie de proyecto o edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada, se computarán como cien por cien aquellas superficies forjadas que estén cubiertas y cerradas lateralmente en su perímetro, incluida la fachada, en una longitud igual o superior al 50%; se computarán como cincuenta por ciento aquellas superficies forjadas que estén cubiertas y cuyo cerramiento lateral no supere el 50% de su perímetro, quedan excluidos de ser computados como superficies edificables los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela.

5.- Superficie máxima ocupada en planta es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la del solar.

6.- Superficie edificada total, es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de edificación.

7.- Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada, que podrá ser, según las alineaciones del Plan, de uso público o privado.



8.- Superficie disponible. Corresponderá a la parte de la parcela de cesión que es aún propiedad privada por no haberse segregado para reparcelar o para su expropiación.

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

10.- Se define como semisótano aquellos espacios construidos que no superan la altura libre media, sobre la rasante oficial de 2'00 m.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.

## ARTICULO 86.- ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.

- 1.- Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.
- 2.- Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos por el presente Plan y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios protegidos, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio.
- 3.- En los demás casos, se aplicación las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa de los cuadros correspondientes establecidos para cada zona de Ordenanza.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.

## ARTICULO 87.- MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NUMERO DE PLANTAS.

1.- La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar y desde la rasante oficial exterior en cada solar y desde la rasante oficial de acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada.

2.- No se admitirán entre-plantas que se acusen en fachada y hayan de tener acceso independiente del de la planta baja.

3.- El criterio general establecido en el apartado 1 es objeto de las matizaciones siguientes:

3.1.Solares recayentes a calle en desnivel. Se admite una tolerancia de + 1'50 m. (más, menos, un metro cincuenta centímetros) con respecto a la altura, medida según el apartado 1 precedente, en todo el frente de fachada; es decir, cuando por pendientes o longitudes de fachada elevadas, se superen las tolerancias establecidas, el edificio deberá escalonarse de modo que la fachada, en toda su longitud tenga una altura perteneciente al intervalo definido (H-1'50 m, H + 1'50 m.). Se exceptúan del cumplimiento los solares con superficie edificable en altura inferior a los 100 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados) en los cuales, el escalonamiento podrá reducirse al resultado de retranquear se última planta una distancia mínima de 3'00 m. (tres metros) con respecto a la medianera de máxima altura, debiéndose tratar el cerramiento retranqueado como fachada.

3.2.Solares recayentes a dos o más calles sin continuidad en sus fachadas y en las cuales sean edificables distintas alturas o bien existan distintas rasantes. Se distinguen dos posibles casos:

Caso 3.2.1.

Las partes del solar edificables en alturas son discontinuas, bien por tener señalado la manzana a la que pertenecen patio interior, bien por la propia configuración del solar que obligue a zaguanes independientes para cada fachada. En este caso , en cada fachada se medirá la altura de acuerdo con lo determinado en el apartado 1 precedente, sin matizaciones.

Caso 3.2.2.

Las partes del solar edificables en altura, por la configuración del mismo, son continuas. La máxima altura se medirá en cada una de las fachadas según se

determina en el apartado 1 precedente. No obstante, podrá edificarse de acuerdo con la máxima altura absoluta, así obtenida, la totalidad del solar, excepto la primera crujía no inferior a 3'50 m. (tres metros, cincuenta centímetros), medidos en profundidad, perpendicularmente a o las fachadas de menor altura absoluta.

3.3. Solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables. En los solares en esquina o chaflán a dos calles con distintas alturas edificables se determina el plano de cambio de altura como el plano paralelo a la fachada de menor altura construible trazado a una distancia de 3'50 (tres metros cincuenta centímetros) de aquella. No obstante, en la fachada de mayor altura construible, podrán edificarse, en su plano, elementos compositivos que, sin conformidad su volumen, acoten o rematen estéticamente la altura de cornisa correspondiente.

3.4. Cuando en un solar se presenten conjuntamente distintas casuísticas de las apuntadas, las alturas en fachada se determinarán conjugando los criterios expuestos.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.

**ARTICULO 88.- ALTURA LIBRE MÍNIMA.**

La altura libre mínima de planta baja y de los pisos será la que se determine en cada zona de Ordenanza.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.

## ARTICULO 89.- MEDIANERAS O PARÁMETROS AL DESCUBIERTO.

- 1.- Todos los parámetros de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
- 2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada o plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles: se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc. previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que este estableciera en orden a la importancia de tales medianerías para el aspecto urbano.
- 3.- Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.
- 4.- El perfil de la medianería en su arista sobre la alineación oficial de calles se trazará perfectamente vertical, sin que en él aparezcan otros elementos medianeros salvo el alero o remate de cubierta.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.

**ARTICULO 90.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

De acuerdo con lo prevenido en el artículo 73 de la Ley del Suelo, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen situados, respetando y armonizando con los otros grupos de edificios cuando formen parte de un conjunto de arquitectura tradicional.

Todas las fachadas, sean recayentes a calle o a patios tendrán tratamiento como tales cuidando la elección de los materiales de modo que presenten una durabilidad adecuada.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.

**ARTICULO 91.- ALTURAS MÁXIMAS Y TOLERANCIAS.**

El número de plantas máximo viene reflejado en los correspondientes planos de ordenación y las alturas entre los distintos forjados quedan regulados para cada zona de Ordenanza.

El número de plantas señalado tiene el carácter obligatorio y sólo se permitirán, como régimen general, tolerancia de una planta en menos respecto a las máximas. En todo caso, esta tolerancia no eximirá de las cesiones reguladas en el artículo 221.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª.- DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y ASPECTO DE LAS EDIFICACIONES.

## ARTICULO 92.- ELEMENTOS ACCESORIOS: SALIENTE, MARQUESINAS, TOLDOS.

Los salientes máximos que se permitirán en la composición de las portadas de ingreso a las fincas y comercios será del 5% del ancho de las aceras sin sobrepasar los 20'00 cms. Los salientes de recercados de huecos y escaparates, no superarán los 10'00 cms. Los enrejados no sobresaldrán del plano de la fachada o del saliente propio del hueco al que pertenezcan.

Las marquesinas, cuando su construcción se autorice por el Ayuntamiento, tendrán un vuelo máximo igual al doble del construido como mirador en la finca donde se situen, siempre y cuando quede retirado, como mínimo 40 cms. de la línea de bordillo. La altura mínima libre de todos sus elementos será de 2'50 m. sobre la rasante. En todo caso, a la petición de licencia se acompañará proyecto técnico en el que se especificarán, con todo detalle, los antecedentes necesarios para que den una idea completa de la obra.

Los toldos, cuando su instalación se autorice por el Ayuntamiento, quedarán retirados 40 cms., como mínimo, de la línea de bordillo, quedando situados todos sus elementos por encima del plano horizontal situado a 2'50 m. del de rasante.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN

## ARTICULO 93.- TOPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

a) Se entiende por tipología de la edificación el esquema de organización de los espacios y sus soluciones constructivas, que se presenten en fórmulas repetidas e indistinguibles en el tiempo.

b) A los efectos de las presentes Normas se prevén como posibles las siguientes tipologías edificatorias:

1.- Edificación residencial entre medianeras, situada en manzana densa cerrada con o sin señalamiento de profundidad máxima edificable.

2.- Edificación residencial de vivienda unifamiliar, con profundidad edificable limitada y jardín privado anexo.

3.- Edificación residencial abierta, en bloques de desarrollo lineal, recto o quebrado, de profundidad variable, con o sin patio de luces y ventilación.

4.- Edificación industrial o comercial entre medianeras.

5.- Edificación industrial o comercial aislada.

c) No se permitirá el cambio de topología edificatoria a través de Estudios de Detalle, salvo en la zona III de las Normas. De este modo, las tipologías señaladas en los planos o en las ordenanzas se entenderán como obligatorias para cada caso.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN

## ARTICULO 94.- USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

a) Los usos posibles del suelo Urbano dentro del Plan son los siguientes:

- 1.- Religioso.
- 2.- Cultural recreativo y privado.
- 3.- Docente.
- 4.- Espacio libre de uso público.
- 5.- Areas peatonales.
- 6.- Espacios libres de uso privado.
- 7.- Comercial.
- 8.- Servicio público.
- 9.- Deportivo.
- 10.- Residencial privado (vivienda)
- 11.- Industrial.
- 12.- Terciario.

b) Emplazamiento, situación y clase de los usos posibles en el Plan.

1.- Emplazamiento:

1.1. Se denomina emplazamiento a la ubicación de la actividad con respecto a las zonas urbanísticas establecidas en el planeamiento.

1.2. El Plan General señala en suelo urbano siete zonas.

Zona I (Aprovechamiento 1.730 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Zona II (Aprovechamiento 1.150 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Zona III (Aprovechamiento 1.013 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Barrio Orba

Hipermercado

Zona industrial (aprov. 86.023 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Zona del Tremolar.

1.3. El emplazamiento constituye el factor primordial para determinar el régimen de autorización de las actividades, en base a la competencia urbanística municipal desarrollada en el Plan.

2.- Situación:

Se denomina situación a la ubicación del local donde se desarrolla la actividad con respecto al edificio propio a los colindantes.

Se establecen tres tipos de situación:

- Situación 1ª: Correspondiente a la actividad que ocupa un local en planta baja o sótano en edificio de viviendas.

- Situación 2ª: Correspondiente a la actividad que ocupa un local en planta baja y pisos del edificio sin viviendas o situado en patio de manzana, sin edificación encima.
- Situación 3ª: Correspondiente a la actividad que ocupa edificio independiente y aislado.
- Situación 4ª: Correspondiente a la actividad que ocupa un local de pisos de edificio de viviendas.

Si una misma actividad resultase ubicada en dos situaciones diferentes se le aplicará la norma más restrictiva salvo que en esa situación únicamente estén emplazados los accesos y oficinas de la actividad.

### 3. Clase:

Se denomina clase al carácter en función de su naturaleza, objeto principal, importancia y efectos. Los factores determinantes a tomar en consideración serán los siguientes:

#### 3.1. En actividades sector secundario:

- a) Potencia motriz en relación con la superficie del local.
- b) Número de operarios.
- c) Volumen o almacenamiento.
- d) Producción de molestias e incomodidades.
- e) Peligrosidad.
- f) Nocividad.
- g) Insalubridad.

La potencia motriz se subdivide en:

- a) Potencia instalada o suma de la potencia correspondiente a cada uno de los motores que accionan los elementos de la actividad.
- b) La potencia activa, correspondiente al coeficiente de utilización de la potencia instalada; es decir, la fracción de potencia que simultáneamente es susceptible de funcionamiento.

A los efectos del cómputo, tanto de potencia instalada como de potencia activa, no se tomarán en consideración la potencia eléctrica de los elementos con función estática, tales como transformadores, resistencias para efecto térmico, rectificadores, etc.

Asimismo, quedan excluidos del cómputo los elementos auxiliares de la instalación no destinados directamente a la producción: ascensores, escaleras mecánicas, etc. El número de operarios corresponde a las personas que intervengan directamente en la producción con exclusión de los directivos y del personal de oficinas.

Los factores de molestia, peligrosidad, nocividad o insalubridad serán revisables en cada momento en función de la eficacia o ineficacia de las medidas correctoras de cada actividad, pudiendo alterarse los grados iniciales de intensidad.

Se establecen las siguientes actividades a efectos de su compatibilización.

Actividades artesanas.

Talleres.

Industrias, almacenes y actividades calificadas.

- Se denomina actividad artesana la que, incluida en el repertorio de oficios artesanos, desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa inferior a 3'759 KW y empleando personal de 1 a 5 operarios.
- Se denomina taller la actividad con operarios de carácter manual, mecánico,

físico o químico, con una razón de potencia instalada-superficie de 0'075 KW por cada m2 construido del local empleando hasta 15 operarios.

Podrán encuadrarse en este grupo aquellas actividades con menor potencia activa y más operarios, compensándose en este caso la relación KW-operario, en razón de 2 operarios por cada 0'075 KW, disminuido, hasta un límite de 25 operarios.

- Se denomina industria la actividad con operarios de características similares a las señaladas en el párrafo anterior, de mayor importancia, con una razón de potencia instalada-superficie de 0'150 KW, por cada m2 construido del local, empleando hasta 100 operarios.

Podrán encuadrarse en esta clase aquellas actividades con menor potencia activa y más operarios, compensándose, en este caso, la relación KW-operario en razón de 2 operarios por cada 0'750 KW, disminuidos, hasta un límite de 150 operarios.

Se incluye en ella toda actividad que resulte calificada según el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas a las que no puedan dotársele de medidas correctoras que las haga compatibles con las viviendas ni pertenezcan a las actividades artesanas y talleres descritos.

3.2. En espectáculos Públicos y Actividades Recreativas los factores determinantes a tomar en consideración serán los siguientes:

a) Aforo.

b) Superficie.

Se denominan Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas los recogidos en el Anexo del Real Decreto 2816/1982 o normas que le sustituyan.

Se clasifican de acuerdo con las normas legales que, en cada caso, resulten de aplicación.

3.3. Se denomina actividad comercial toda actividad dedicada a la compra-venta de artículos y el almacén anexo, en su caso. A efectos de esta Ordenanza se clasifican en:

Clase primera: Actividad comercial inocua o aquellas que aún estando calificadas según el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, comercian artículos de primera necesidad y dispongan de las medidas correctoras adecuadas que las haga compatibles con el uso residencial y cuyo local no supere, en total, los 100'00 m2 (cien metros cuadrados) construidos.

Clase segunda: Análogas a las de la clase primera pero cuyos locales superen los 100 m2 construidos y no superen los 300'00 m2 (trescientos metros cuadrados).

Clase tercera: Análogas a las anteriores, cuyo local supere los 300'00 m2 (trescientos metros cuadrados).

Clase cuarta: Actividades, comerciales, calificadas no compatibles con el uso residencial.

Por actividades terciarias se comprenden todas aquellas dedicadas a prestación de servicios, no incluíbles en las calificaciones anteriores y en Oficinas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN

## ARTICULO 95.- USOS PÚBLICOS PARA DOTACIONES DE EQUIPAMIENTOS.

1.- Dentro de los usos permitidos por el Plan existen terrenos o edificios que se consideran equipamiento y que serán de dominio público, salvo que se exprese específicamente en los planos su titularidad privada.

Para los usos docente y espacios libres, los planos correspondientes señalarán de forma pormenorizada el dominio público o privado. Los servicios públicos serán de dominio público.

En los espacios libres y zonas verdes de uso privado no existirá edificación alguna.

En los espacios libres y zona verde de uso público y dominio público, podrán construirse pequeñas instalaciones (kioscos, templetas, cenadores, etc) que se consideren complementarios al uso general debiendo quedar estos integrados en el diseño urbanístico del mencionado espacio libre.

La edificabilidad máxima para estas instalaciones será de 0'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

Dentro del epígrafe de servicios públicos, se considerará como orientativo los listados de usos que figuran en la memoria pudiéndose instalar en las parcelas que tienen esta asignación las siguientes actividades:

- Culturales.
- Recreativas.
- De ocio.
- Deportivas.
- Administrativas institucionales.
- Sociales-asistenciales.
- Docentes.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN

## ARTICULO 96.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA.

1.- La vivienda mínima de nueva planta deberá desarrollarse en un programa que contará al menos con las siguientes piezas:

- Estar-comedor con una superficie mínima de 14 m2.
- Cocina independiente de la estancia de 5 m2.
- Un dormitorio de dimensión mínima de 10 m2.
- Baño completo (No se fijan m2).

En caso de que la cocina se quiera poner conjuntamente con la estancia, está deberá tener como mínimo 18 m2.

Todas las dependencias tendrán luz y ventilación directa a espacios de uso público o a patio, salvo el baño que lo podrá hacer por chimenea o shunt.

Deberán cumplir la Orden 1.307 de 22 de Abril de 1.991 del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las "Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana" HD/91.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN

**ARTICULO 97.- ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

Deberán preverse condiciones para un uso correcto y apropiado de los accesos a las viviendas por parte de los ciudadanos minusválidos, físicos o sensoriales, eliminando en lo posible las barreras arquitectónicas.

Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN

## ARTICULO 98.- PATIOS DE PARCELA Y DE ILUMINACIÓN.

Los patios del edificio pueden considerarse interiores o exteriores, según estén contenidos dentro del volumen del edificio o estén situados en la fachada del mismo.

Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad. Se establecen cuatro tipos de patios:

Tipo 1.- Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. Los parámetros de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

Tipo 2.- Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3.- Estos patios, podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4.- Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio. Las dimensiones que definen estos patios así como las habitaciones a los que pueden servir se reflejan en el cuadro siguiente. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

Diámetro mínimo circunf. inscribible en metros

Tipo patio Según altura H patio Valor mínimo viv.plur/uni

1 0.60 H 6.00/4.00

2 0.30 H 3.00/2.00

3 0.20 H 3.00/2.00

4 0.15 H 2.00/1.50

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie mínima del patio exigible, según esta normativa y la superficie del solar. En cualquier caso, habrá que cumplir con la regulación de los patios mínimos especificados en las Ordenanzas Municipales correspondientes. Los patios exteriores, cumplirán las

limitaciones al efecto contempladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación correspondiente.

Todos los patios, tanto interiores como exteriores, si no son de uso privado, serán accesibles, desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

En las parcelas en que la dimensión paralela a la fachada en la línea de eje del patio, sea menor o igual que el diámetro mínimo más un metro, existirá la posibilidad de disminuir la dimensión del diámetro mínimo definido en el punto anterior, previo informe del servicio municipal correspondiente.

Podrán crearse patios mancomunados previa constitución de dicho régimen mediante escritura pública.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN

## ARTICULO 99.- CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES.

Las zonas de los edificios y éstos, en su caso, que se construyan para destinarlos a actividades no residenciales, estarán dotados de cuantas instalaciones se necesiten para su perfecta ventilación, iluminación, desagüe y seguridad. En particular, dispondrán de cuartos de aseo o instalaciones higiénicas en cantidad proporcionada al personal que potencialmente pueda utilizarlos; éstos estarán ventilados.

Se cumplimentará, en su caso, lo establecido en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y, para aquellos par los que no exista reglamentación específica, como mínimo, dispondrán de un retrete y lavabo, que no tendrá comunicación directa con el local donde se desarrolle la actividad.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y SU EDIFICACIÓN

## ARTICULO 100.- CONDUCTOS DE VENTILACIÓN.

Podrán establecerse chimeneas de ventilación para ventilar exclusivamente los cuartos de baño; por un conducto rectangular o trapezoidal en el que pueda inscribirse un cuadrado de dimensión mínima 1'20 x 1'20 m, registrable en toda su extensión y elevado 1'50 m., como mínimo, sobre la azotea o 1'10 m. sobre la cubierta y comunicado por su parte inferior con el exterior con tuberías suficientes a fin de asegurar el tiro. Se permite el empleo de conducto de ventilación forzosa tipo shunt o similar.

Para la extracción de aire y canalización de humos de cocinas no familiares y otros, podrán establecerse chimeneas o shunts, análogas e independientes de las anteriores.

Excepcionalmente, podrán autorizarse salidas de tubos de ventilación por fachada siempre y cuando se les dote de los filtros adecuados para la eliminación de malos olores; en todo caso, se situarán a cota superior a los 2'70 m. sobre el nivel de las aceras.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

## SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

La zona I, dividida en dos alturas diferentes, representa y engloba el núcleo originario de Alfafar y el desarrollo junto a Lloc Nou de la Corona y su ámbito viene delimitado en los correspondientes planos.

ARTICULO 101.- TIPOLOGÍAS ADMISIBLES.

ARTICULO 102.- USO PRINCIPAL.

ARTICULO 103.- USOS COMPATIBLES.

ARTICULO 104.- ALTURAS MÁXIMAS.

ARTICULO 105.- CUBIERTAS Y REMATES.

ARTICULO 106.- RETRANQUEOS ACTUALES.

ARTICULO 107.- ALTURAS LIBRES MÍNIMAS.

ARTICULO 108.- CONDICIONES ESTÉTICAS. SALIENTES Y VOLADIZOS.

ARTICULO 109.- GARAJE.

ARTICULO 110.- ALINEACIONES INTERIORES.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

**SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.**

ARTICULO 111

ARTICULO 112.- SOLAR MÍNIMO EDIFICABLE.

ARTICULO 113.- TOPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

ARTICULO 114.- USOS PRINCIPAL.

ARTICULO 115.- USOS COMPATIBLES.

ARTICULO 116.- ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTICULO 117.- ESPACIOS LIBRES.

ARTICULO 118.- ALTURAS MÁXIMAS.

ARTICULO 119.- VALLADOS.

ARTICULO 120.- PATIOS A FACHADA.

ARTICULO 121.- CONDICIONES ESTÉTICAS. SALIENTES Y VOLADIZOS.

ARTICULO 122.- GARAJES.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

**SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.**

ARTICULO 123.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 124.- PARCELA MÍNIMA Y CONDICIONES FORMALES.

ARTICULO 125.- REPARCELACION PREVIA.

ARTICULO 126.- USOS PERMITIDOS.

ARTICULO 127.- COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS.

ARTICULO 128.- ESPACIOS COMUNES.

ARTICULO 129.- COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA.

ARTICULO 130.- CERRAMIENTOS.

ARTICULO 131.- SUPERFICIE MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONSTRUIBLE.

ARTICULO 132.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NUMERO DE PLANTAS MÁXIMAS.

ARTICULO 133.- LIMITACIONES A LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

**SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.**

ARTICULO 134.- CATEGORÍA.

ARTICULO 135.- PARCELA MÍNIMA.

ARTICULO 136.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

ARTICULO 137.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

ARTICULO 138.- COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS.

ARTICULO 139.- SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 140.- VOLUMEN MÁXIMO CONSTRUIBLE.

ARTICULO 141.- ALTURA MÁXIMA DE CORNISA O DEL PLANO DE APOYO DE LAS CUBIERTAS.

ARTICULO 142.- ESPACIOS COMUNES.

ARTICULO 143.- COMPOSICIÓN DE LOS FRENTE DE FACHADA.

ARTICULO 144.- EDIFICACIÓN DE PARCELAS.

ARTICULO 145.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

ARTICULO 146.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

ARTICULO 147.- USOS.

ARTICULO 148.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

**SECCIÓN 5ª.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL HIPERMERCADO.**

ARTICULO 149.- USOS.

ARTICULO 150.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.

ARTICULO 151.- RECONSTRUCCIONES.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

**SECCIÓN 6ª. ORDENANZAS PARTICULARES DEL BARRIO ORBA.**

ARTICULO 152.- USOS.

ARTICULO 153.- CONSTRUCCIONES.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

## SECCIÓN 7ª. ORDENANZA PARTICULAR DEL BARRIO DEL TREMOLAR.

La zona 7 "El Tremolar", constituye un núcleo rural tradicional de interés cultural que debe protegerse por responder a la forma de vida tradicional de la zona.

Su ámbito viene delimitado en los correspondientes planos.

[ARTICULO 154.- TOPOLOGÍAS ADMISIBLES.](#)

[ARTICULO 155.- USOS.](#)

[ARTICULO 156.- ALTURAS MÁXIMAS.](#)

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

## ARTICULO 101.- TIPOLOGÍAS ADMISIBLES.

En esta zona, se admite únicamente las edificaciones entre medianeras.

En aquellos solares cuyos número máximo de plantas edificables sea de II (Baja más piso), se admiten, por su uso, las tipologías siguientes:

- a) Edificios residenciales uni o plurifamiliares.
- b) Edificios comerciales o industriales destinados a los usos compatibles que se determinan en el artículo 103, con tipología de nave industrial, con una altura máxima de cumbrera de 6'70 m. (como referencia y ejemplo se citan los existentes en la Avenida de Gómez Ferrer).

En solares con un número de plantas superior a III (Baja más dos pisos) son admisibles únicamente las edificaciones residenciales entremedianeras.

Quedan exceptuados los edificios para usos públicos (Escolar, Servicios Públicos, etc) que, por sus características específicas, pueden conformarse como edificación total o parcialmente aisladas dentro de su parcela.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

**ARTICULO 102.- USO PRINCIPAL.**

El uso principal de esta zona es el residencial, al cual se destinan, en general, las Plantas de pisos de los edificios.

Se permite el uso residencial en las plantas bajas de los edificios que no superen las III plantas, debiéndose resolver adecuadamente el aislamiento con respecto al suelo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

## ARTICULO 103.- USOS COMPATIBLES.

1.- Actividades artesanas: en cualquier situación siempre que no alcance el nivel de actividad calificada como molesta, peligrosa, insalubre o nociva. No obstante, las actividades artesanas tradicionales en la localidad, como las de madera, mueble y fabricación, reparación y confección de bienes de consumo, serán compatibles siempre y cuando se adopten las máximas medidas correctoras.

2.- Talleres: en situación 2ª y con acceso a calle con ancho superior a 6'00 m. siempre que no alcance el nivel de actividad calificada como molesta, peligrosa, insalubre o nociva. No obstante, las actividades tradicionales en la localidad, como las de madera, mueble y fabricación, reparación y confección de bienes de consumo, serán consideradas compatibles cuando su calificación sea de molesta y se adopten las máximas medidas correctoras.

3.- Actividades comerciales: podrán situarse en situación 1ª aquellas actividades comerciales y de almacenaje inocuos y aquellas que alcancen el nivel de molestas según el vigente Reglamento de Actividades, siempre que constituyen artículos básicos de consumo, se adopten las medidas correctoras pertinentes y no superen los 200 m2 construidos de superficie.

Podrán situarse en situación 2ª, en calles que superen los 6'00 m. las actividades descritas en el párrafo anterior con un límite máximo de 1.500 m2 construidos. Deberá adoptarse para el aparcamiento de vehículos y la carga y descarga de mercancías una dotación de 20 m2 por cada 100 m2 construidos.

4.- Oficinas: se admiten en situación 1ª y 2ª y, si no están asociadas a actividades productoras, en situación 4ª.

5.- Garajes: se admiten en situación 1ª y 2ª con las medidas correctoras pertinentes.

6.- Espectáculos públicos: con referencia al Anexo del Real Decreto 2.816/1982:

a) Los espectáculos públicos propiamente dichos. Se admiten en situaciones 2ª y 3ª.

b) Las actividades deportivas que no sean espectáculo (gimnasios) podrán instalarse en cualquier situación.

c) Los juegos de azar, se admiten en situación 1ª, 2ª y 3ª.

d) Los establecimientos públicos y actividades recreativas se admiten en cualquier situación, siempre que se garantice que no producirán molestias.

En todos los apartados indicados anteriormente, cuando su superficie construida supere los 250 m<sup>2</sup>, se dotará de una zona de aparcamiento de vehículos en razón de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

## ARTICULO 104.- ALTURAS MÁXIMAS.

El número de plantas máximo viene regulado por cada parcela en el plano nº 4. A estas plantas corresponden las siguientes alturas del cuadro:

Nº Plantas Altura máxima

Una (Baja) 3.75

Dos (Baja + 1) 6.70

Tres (Baja + 2) 9.65

Cuatro (Baja + 3) 12.60

Cinco (Baja + 4 ) 15.55

Seis (Baja + 5) 18.50

Estas alturas tendrán una tolerancia de 50 cm. en más o menos para que el edificio pueda adoptar su cornisa a las dominantes en el entorno.

En los patios de manzana resultantes del señalamiento de alineaciones interiores, en los de parcela y en los de ventilación, se permite la construcción de una planta que, en todo solar, tendrá como máximo, una altura de 5.50 m. En el caso de que la altura en el patio sea superior a la de la planta baja de la parte edificable en altura, el cambio se producirá a 3.00 m. de la profundidad edificable.

No se admitirán altillos que se acuesen en fachada y sólo se admitirán para usos no residenciales, cuando su superficie no supere el 50% de la planta baja al que necesariamente estarán vinculados, no pudiendo por ello adquirir la condición de local independiente. En caso de existir altillos las alturas libres mínimas serán de 2.10 m.

El número de plantas señalado tiene el carácter de obligatorio y sólo se permitirán, como régimen general, tolerancia de una planta en menos respecto a las máximas.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

## ARTICULO 105.- CUBIERTAS Y REMATES.

Por encima de las alturas máximas sólo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, instalaciones, cajas de escalera y otros elementos de aireación complementarios.

En el plano de fachada, por encima de las alturas máximas se permitirá la sobreelevación de elementos decorativos de remate, tales como baranda y antepechos de protección.

También podrá ser admisible la presencia de elementos ligeros sobre la primera crujía y que no consumen edificabilidad, tales como pérgolas. Por encima del último forjado, todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° a partir de las aristas superiores de las fachadas exteriores e inferiores en su encuentro con los forjados de la última planta o del plano de altura máxima.

En aquellas edificaciones cuya altura máxima es tres plantas (planta baja + 2) o menos, se podrán realizar áticos integrados en la cubierta, para ello deberán retirarse 5 m. de la alineación de fachada y su altura no podrá sobrepasar los 3 m. La cubierta de ático y del resto del edificio deberá constituir una unidad formal.

Se admitirán sobresaliendo del plano de cubierta, además de lo previsto en este mismo artículo, solamente lucernarios o linternas, palomares o pérgolas que no excedan en total del 20% de la superficie de la última planta.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

## ARTICULO 106.- RETRANQUEOS ACTUALES.

En los retranqueos que, con respecto a la alineación oficial existen en la actualidad motivados por los anchos de calle que determinaba el Plan Parcial anteriormente vigente, el Ayuntamiento podrá autorizar ocupaciones temporales con diseño específico.

Dicho diseño, según el tamaño del retranqueo, se adaptará a los criterios siguientes:

- a) Cuando no supere 1'00 m., podrá ser ocupado parcialmente por jardineras independientes de la edificación, que, en planta, como máximo, enrasen con la fachada inmediata sobresaliente y tengan una altura máxima de 1'00 m.
- b) Cuando se supere el metro, además podrá vallarse en línea con las fachadas inmediatas sobresalientes de modo que la parte opaca de la valla no supere la altura de 1'00 m. y el resto, hasta una altura máxima de 2'50 m., mediante elementos permeables.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

**ARTICULO 107.- ALTURAS LIBRES MÍNIMAS.**

Las alturas libres mínimas entre forjados será de 2'50 m. en las plantas altas y 3'00 m. en la planta baja. Estas alturas deberán ajustarse, en cada caso, para que el edificio pueda adaptarse a los colindantes. Las plantas bajas destinadas a vivienda podrán tener una altura libre igual a la de las plantas superiores, elevando el nivel de sus suelos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

## ARTICULO 108.- CONDICIONES ESTÉTICAS. SALIENTES Y VOLADIZOS.

La composición de los edificios se ajustarán a las siguientes normas:

1.- En los locales de planta baja, sólo se autorizarán salientes de elementos compositivos, según se determina en el artículo 92. En cualquier caso, la disposición de huecos y elementos compositivos deberá responder a la organización general de la composición de fachada.

El cuerpo de la edificación será plano, coincidente con la alineación de fachada exterior y se autorizarán cuerpos volados en plantas de piso, únicamente en aquellas calles o paramentos en los que su inclusión no suponga una ruptura con el ambiente tradicional del entorno.

La proporción de los huecos, vuelos y elementos de la composición de fachada, responderá al carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área en que se incluye el edificio.

2.- Los materiales y color de la fachada del edificio tomarán como referencia los correspondientes al carácter propio de la arquitectura existente en el área próxima.

3.- Los voladizos que se autorizan son los siguientes:

Balcones y miradores independientes: es decir, sin continuidad entre sus respectivos forjados. La longitud máxima de cada voladizo-mirador no superará los 2'50 m., no autorizándose como mera prolongación de la superficie de las habitaciones o salas a las que recaen. Su cerramiento será acristalado en una superficie no inferior al 75%.

Los vuelos máximos son:

En edificios de hasta III plantas construidas, en balcones, 0'50 m. y, en miradores, 0'80 m.

Se separarán, de la medianera una distancia igual al vuelo y como mínimo 0'60 m. En las fachadas no recayentes a viales o espacios de uso público (patios inferiores, de manzana, etc.) no se permiten voladizos.

4.- Los frentes de fachada adoptarán modulaciones y particiones para adecuar su composición al carácter de la arquitectura del entorno.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

## ARTICULO 109.- GARAJE.

Todo proyecto de edificio de nueva planta, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obras, plazas de garaje, y éstos tendrán acceso propio y colectivo en cada finca.

Sólo cuando la calle de acceso no permita la accesibilidad del vehículo o el frende de fachada de solar fuese menor de 10 m. podrá eximirse del cumplimiento de lo anterior. Las dotaciones de garaje serán de una plaza por vivienda, como mínimo, para la mitad de las viviendas del inmueble. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2'20 x 4'50 m. en los que no se podrán computar en ningún caso la parte que corresponda a cada plaza respecto a las rampas y accesos a las plazas.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1.

**ARTICULO 110.- ALINEACIONES INTERIORES.**

En los edificios de II plantas situados en esta zona se podrá reordenar el volumen elevado hasta III plantas.

En estos casos será obligatorio resolver los problemas estéticos y de composición del conjunto de la calle; manteniendo la altura de cornisa en fachada y retranqueando la planta sobreelevada. Las medianeras al descubierto deberán ser tratadas como fachada.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

**ARTICULO 111**

La zona 2 comprende un área intermedia donde se permita la coexistencia de edificaciones de distintos tipos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

## ARTICULO 112.- SOLAR MÍNIMO EDIFICABLE.

1.- En zona de edificación abierta:

- a) Superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.
- b) Con dos fachadas sin continuidad entre las mismas.
- c) Medianeras perpendiculares a las alineaciones oficiales.
- d) Posibilidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 122.

2.- En zona de viviendas unifamiliares:

- a) Superficie mínima edificable 50 m<sup>2</sup>.
- b) Medianeras rectas, de modo que el frente de fachada edificable sea igual a la del jardín, salvo en puntos de discontinuidad.
- c) Fachada mínima de 5'00 m.

3.- Con la solicitud de licencia deberá aportarse estudio justificativo de que el solar objeto de construcción no da lugar a aparición de solares no edificables en su manzana o hilera.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

## ARTICULO 113.- TOPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

La tipología de edificación se ajustará a las siguientes:

- a) Edificación abierta, con bloque de 12 a 22 m. de profundidad.
- b) Edificación residencial de vivienda unifamiliar, con profundidad edificable y jardín privado anexo.
- c) Tipología indeterminada en edificios de uso público en solares calificados para este uso.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

**ARTICULO 114.- USOS PRINCIPAL.**

El uso principal de la zona es residencial.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

## ARTICULO 115.- USOS COMPATIBLES.

En la edificación abierta los usos compatibles permitidos serán exclusivamente los comerciales privados en planta baja y los administrativos, sin que quepa la instalación de talleres o industrias de ninguna de las situaciones, excepto garajes.

En las manzanas con edificación unifamiliar no cabrá otro uso que el residencial, o el compatible con la vivienda (despachos, peluquerías, ...), y el garaje privado.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

## ARTICULO 116.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Las manzanas con ordenación de vivienda unifamiliar, podrán reordenarse a través de Estudios de Detalle que abarquen la manzana íntegramente para variar la disposición de la edificación respecto a la alineación de la calle y repartir las superficies libres de uso privado, siempre que no varíe la configuración de viviendas en hilera. Por tanto, no podrán sustituirse las actuales viviendas aisladas, ni proponer la edificación de cuerpos accesorios separados de las viviendas.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

**ARTICULO 117.- ESPACIOS LIBRES.**

Los espacios libres de las edificaciones del punto anterior, pese a no estar contruidos, se entiende agotan el aprovechamiento asignado a la zona, por servir íntegramente para uso privado.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

## ARTICULO 118.- ALTURAS MÁXIMAS.

Las alturas máximas de cornisa según el número de plantas serán:

Nº Plantas Altura Máxima

Tres (Baja + 2) 10.00

Cuatro (Baja + 3) 12.50

Cinco (Baja + 4) 15.50

En las viviendas unifamiliares se podrán permitir la existencia de semisótanos para adecuarlos a usos de garajes o servicios complementarios de la vivienda. En este caso, la altura máxima de cornisa no superará los 10 metros. A efectos de cálculo de aprovechamiento, los semisótanos se computarán al 50% de su superficie.

En la altura máxima de planta baja en la edificación abierta será de 4'50 m. en todos los casos. La altura mínima de planta baja será de 3'50 m.

Los patios de ventilación podrán edificarse en toda la superficie del solar, con la altura correspondiente a la planta baja.

Por encima de las alturas máximas sólo se permitirán los mismos elementos complementarios de la edificación regulados en el artículo 105.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

## ARTICULO 119.- VALLADOS.

Los solares de edificación residencial unifamiliar podrán cerrarse lateralmente, en su zona ajardinada, mediante muro que no sobrepase la altura de 2'00 m. en su parte ciega. En su coronación podrá vallarse hasta la altura correspondiente a la planta baja mediante elementos permeables.

El Ayuntamiento, en ausencia de Estudio de Detalle, podrá establecer un modelo de vallado para homogeneizar el aspecto de los espacios públicos. En su ausencia, se permitirá un cerramiento opaco en su base que, como máximo, alcanzará la cota de 1'00 m. sobre la rasante; hasta una altura máxima de 2'50 m. se completará el cerramiento con verja metálica.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

**ARTICULO 120.- PATIOS A FACHADA.**

En ningún caso se permitirá la aparición de patios abiertos a fachada.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

## ARTICULO 121.- CONDICIONES ESTÉTICAS. SALIENTES Y VOLADIZOS.

- 1.- En los locales de planta baja, sólo se autorizarán salientes de elementos compositivos, según se establece en el artículo 92. En cualquier caso, la disposición de huecos y elementos compositivos deberá responder a la organización general de la composición de fachada.
- 2.- El cuerpo de la edificación será plano, coincidente con la alineación de fachada y se autorizarán cuerpos volados en plantas de pisos.
- 3.- Los voladizos que se autorizan en edificación abierta son: balcones y miradores independientes; es decir, sin continuidad entre sus respectivos forjados. La longitud máxima de cada voladizo-mirador no superará los 2'50 m., no autorizándose como mera prolongación de las habitaciones o salas a las que recaen; su cerramiento será acristalado en una superficie no inferior al 75%. El vuelo máximo autorizado es de 0'80 m., debiéndose separar, como mínimo, de la medianera una distancia igual al vuelo. En las fachadas laterales de los bloques no se autorizan vuelos.
- 4.- En edificios residenciales unifamiliares se autorizan voladizos en ambas fachadas (calle y patio), con las mismas características que los anteriores. En el supuesto en que se construya semisótano, no podrán construirse voladizos en el primer forjado sobre rasante, debiéndose integrar estéticamente en el conjunto el del segundo, si se pretendiere construir, cuidando la altura aparente de planta baja en el parámetro en el que se sitúa.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2.

**ARTICULO 122.- GARAJES.**

Es obligatorio la existencia de garajes en todas las obras de viviendas de nueva planta en esta zona. Las dotaciones de garaje serán de una plaza por vivienda cuya dimensión mínima será sd 12'00 m2, sin computar en ningún caso la parte correspondiente proporcional de rampas y accesos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

## ARTICULO 123.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones de esta zona, salvo Estudio de Detalle previo, configurarán manzanas densas, cuyas parcelas son construibles en toda su profundidad con una altura máxima de cornisa de 7'00 m. y un número máximo de plantas de II (incluida la baja).

Esta tipología, podrá modificarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle que abarcará, como mínimo, una manzana completa. La edificación, en este supuesto podrá alcanzar una altura máxima de cornisa de 14'00 m. y un número máximo de plantas de IV, incluida la baja. El Estudio de Detalle podrá redactarse de oficio o a instancia de parte.

A efectos del cálculo de aprovechamiento se considerará el módulo de equivalencia de 3'50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (TRES COMA CINCUENTA METROS CÚBICOS POR METRO CUADRADO).

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

**ARTICULO 124.- PARCELA MÍNIMA Y CONDICIONES FORMALES.**

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente de fachada no inferior a 10'00 m. Las medianeras de la edificación o de linde de parcela, serán perpendiculares a la fachada.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

**ARTICULO 125.- REPARCELACION PREVIA.**

El Ayuntamiento, si lo considera oportuno, podrá imponer la exigencia de reparcelar previamente con el fin de regularizar las parcelas y evitar la inutilización de los espacios interiores de las manzanas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

## ARTICULO 126.- USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos en esta zona son:

- a) Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- b) Comerciales.
- c) Industriales calificados como molestas en si mismas sin que las molestias alcancen a los usuarios de los edificios o espacios públicos colindantes, mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes.
- d) Vivienda asociada a la actividad básica que se desarrolle.
- e) Almacenes de productos no molestos, nocivos, insalubres ni peligrosos.
- f) Garajes con medidas correctoras adecuadas.
- g) Servicios o equipamientos especiales (retenes de policía, parque de bomberos, etc.).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

## ARTICULO 127.- COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS.

Dentro de las parcelas se establecerán los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios donde se desarrolla la actividad básica.
- b) Espacios libres o construidos par aparcamiento.
- c) Construcciones accesorias.

a) Edificios donde se desarrolla la actividad básica:

Cuando se trate de edificaciones entremedianeras, ocuparán el frente de la fachada de la parcela. En el uso industrial, en dicha posición se instalarán las dependencias destinadas a despachos, oficinas y, en general, todas aquellas que no se dediquen a procesos de fabricación, excepto vivienda.

b) Espacios libres o construídos para aparcamientos:

En el interior de la parcela se ubicarán las superficies de aparcamiento que, a continuación, se expresan:

- Parcelas destinadas a Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas: 5 m2 por cada persona cuantificada en el áforo máximo del local o recinto.
- Parcelas destinadas a usos comerciales: 20'00 m2 por cada 100 m2 construidos.
- Parcelas destinadas a usos industriales: 20'00 por cada 100 m2 construidos.

Estas dotaciones podrán situarse en espacios libres interiores de las parcelas, en las parcelas, en semisótanos y/0o sótanos.

c) Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las actividades, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc.

Estas construcciones se situarán a partir de la segunda crujía de la edificación, no pudiendo quedar acusadas, salvo en el caso g) del artículo 136, en la fachada.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

**ARTICULO 128.- ESPACIOS COMUNES.**

Corresponden a la red viaria. En el correspondiente Proyecto de Urbanización se subdividirá en: aceras, calzadas y aparcamientos.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse sin que los vehículos invadan la vía pública.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

## ARTICULO 129.- COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Plano de Alineaciones, ateniéndose a las siguientes normas:

- a) Se permiten patios abiertos a fachada siempre que la longitud de la misma alcance o supere los 40'00 m. Sus dimensiones máximas en el frente de fachada será de 1/2 de la longitud de la misma y mínima de 6'00 m. La profundidad será ilimitada. En ningún caso, podrá destinarse dicho patio a acceso de los aparcamientos interiores. Su superficie será objeto de un proyecto de diseño urbano que puede tramitarse conjuntamente con el de la edificación a efectos de solicitud de licencias, donde se justifique su destino peatonal y/o ajardinado.
- b) Se permiten voladizo -balcones y/o miradores- con las siguientes limitaciones:
  - b.1. Separación mínima de las medianeras = 0'8 m.
  - b.2. Saliente máximo = 0'8 m.
  - b.3. Altura mínima sobre nivel de la acera: 3'50 m.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

**ARTICULO 130.- CERRAMIENTOS.**

Los cerramientos o vallados que pudieran resultar necesarios al modificarse la tipología mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se ejecutarán del tipo que este documento, necesariamente, se determinará.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

## ARTICULO 131.- SUPERFICIE MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONSTRUIBLE.

La superficie máxima construible en cada parcela bruta es de 1'013 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de aquella, equivalente a 3'5455 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Sobre parcela/solar 1'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 4'90 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Se podrá llegar a completar toda la edificabilidad de la parcela/solar, (2'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 7'00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), siempre que se compense el exceso con cesiones en otras zonas, aplicando la técnica de la reparcelación discontinua.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

## ARTICULO 132.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NUMERO DE PLANTAS MÁXIMAS.

La altura máxima de cornisa de la edificación es de 7'00 m. y el número máximo de plantas construibles es de 2. Mediante la previa redacción de un Estudio de Detalle, podrán alcanzar los 14'00 m. y 4 plantas, respectivamente.

No se considerarán plantas bajas los espacios que superen el nivel de la rasante de la calle en menos de 2 m.

La altura mínima libre entre forjados, en general, es de 3'00 m. En los espacios construidos destinados a aparcamientos y vivienda, es de 2'50 m.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3.

**ARTICULO 133.- LIMITACIONES A LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA.**

Se toleran las viviendas asociadas a las actividades principales determinadas en el artículo 126 de esta Sección.

La superficie construida total destinada a vivienda no será inferior a 45 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>, salvo en los usos determinados en el apartado g) del artículo 126, en los cuales no tendrá límite.

La altura mínima libre entre forjados es de 2'50 m.

Les será de aplicación las normas establecidas en el artículo 96.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

## ARTICULO 134.- CATEGORÍA.

1.- Categoría de las Industrias.

Las actividades industriales a desarrollar se clasifican en función de la superficie de parcela ocupada por la instalación, en las siguientes categorías:

I) Industria grande, con superficie de parcela superior a 7.000 m<sup>2</sup>. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas ( $S > 7.000 \text{ m}^2$ ).

II) Industria media, con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela ( $3.000 < S < 7.000 \text{ m}^2$ ).

III) Industrias ligeras, con superficies de parcelas comprendidas entre 250 a 3.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y con aparcamiento opcional en el interior.

Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal. En ningún caso la ausencia de aparcamiento motivará invasión de las vías públicas para operaciones relacionadas con la actividad (por ejemplo, carga y descarga) ( $250 < S < 3.000 \text{ m}^2$ ).

2.- Categoría uso terciario. Se entiende por uso terciario, siguiendo la clasificación establecida en el artículo 94, los siguientes:

- Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Actividad comercial.
- Oficinas.
- Garajes.
- Hostelería.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

## ARTICULO 135.- PARCELA MÍNIMA.

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente de fachada no inferior a 10 m. e inscribible un rectángulo de 8 x 20 m. de lado, coincidente uno de ellos con la fachada.

La configuración formal de la parcela será tal que la superficie libre de edificación resultante de las determinaciones que se establecen en las presentes Ordenanzas (retranqueos, aparcamientos, etc.) no superen el 30% de la superficie de la misma.

El Ayuntamiento, no obstante, podrá admitir parcelas que incumplan lo anterior sin perjuicio de considerar, a efectos de cesiones, la edificabilidad máxima establecida en el artículo 140.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

## ARTICULO 136.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

Con la limitación anterior, podrá reordenarse el volumen edificable en una parcela de grandes dimensiones, mediante la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, para configurar solares permitiéndose en este caso la creación de accesos particulares a las mismas y estableciéndose áreas de aparcamiento en el interior de la parcela en la proporción que se establece en el artículo 138.

En el Estudio de Detalle se determinará el modo de hacer efectivas las cesiones correspondientes a la totalidad de la parcela.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

**ARTICULO 137.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.**

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

## ARTICULO 138.- COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS.

Si la actividad es industrial dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje o garaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Espacios libres de aparcamientos.
- d) Construcciones accesorias.

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje o garaje. Comprenden los destinados a la actividad industrial propiamente dicha (proceso de fabricación).
- b) Bloques representativos. Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15 m. en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

- c) Espacios libres para aparcamiento. La superficie libre destinada para aparcamiento previsto dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas de esta norma las industrias pequeñas pertenecientes a la III categoría que no procedan a la reorganización previa prevista en el artículo precedente, y siempre que la parcela objeto de Estudio de Detalle no supere 3.000 m<sup>2</sup>.

- d) Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo  $H = 1'5 h$ , siendo  $h$ , la altura del edificio vecino más alto.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

**ARTICULO 139.- SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.**

La superficie máxima de suelo de la parcela/solar ocupable por la edificación, cualquiera que sea el uso de ésta, es el 70% de la parcela/solar.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

**ARTICULO 140.- VOLUMEN MÁXIMO CONSTRUIBLE.**

El volumen máximo construible es de 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, sobre el total de la superficie de la parcela/solar, equivalente a 2'30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

**ARTICULO 141.- ALTURA MÁXIMA DE CORNISA O DEL PLANO DE APOYO DE LAS CUBIERTAS.**

La altura máxima de cornisa o del plano de apoyo de las cubiertas se establecerá en función de la tipología y el volumen máximo construible.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

## ARTICULO 142.- ESPACIOS COMUNES.

Corresponden a la red viaria. Esta, en los proyectos de urbanización se subdividirá en: aceras, calzada y aparcamiento, ordenadas en función de las necesidades de tráfico.

Únicamente se permitirá el aparcamiento de vehículos en los espacios señalizados. En todo caso, las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

## ARTICULO 143.- COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al plano de alineaciones, ateniéndose a las siguientes normas:

a) Frontalmente las edificaciones se retranquearán 5 m. como mínimo, contados a partir de la alineación prevista, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de 3 metros.

b) Se permiten retranqueos parciales, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5 m. y la edificación será continua.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento.

c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios, o en general todo lo que pueda dañar la estética.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

## ARTICULO 144.- EDIFICACIÓN DE PARCELAS.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral de 1/4 de la altura de cornisa, con un mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 3 m. como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III Categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, siempre que no se hayan obtenido mediante el procedimiento y forma permitida en el artículo 137, en cuyo caso, a la parcela que se reordena, se le aplicará lo establecido en los párrafos precedentes a este apartado.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela/solar en que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 m.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 1'00 m. de altura máxima. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la edificación que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

b) La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2'50 metros.

En la planta baja el piso deberá elevarse 0'5 m. sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

c) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

d) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con las condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a 1/3 de la altura de la más alta de las edificaciones que



lo limitan y estas tengan huecos destinados a habitaciones vividoras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a  $1/4$  de la altura de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 3 m.

e) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de  $1/8$  de la superficie útil del local.

f) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

**ARTICULO 145.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se permite la libre composición de los edificios.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

**ARTICULO 146.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

Las obras de urbanización generales y particulares de la parcela cumplirán los establecido en las normativas aplicables vigentes, en especial, en la Norma Básica Española, Condiciones de Protección contra Incendios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

## ARTICULO 147.- USOS.

a) Uso de industria. Se permiten las actividades industriales establecidas por el vigente Plan General, es decir, todo tipo de industrias excepto aquellas que por su calificación deban estar aisladas, con las limitaciones que, al respecto, opere el Reglamento General de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

b) Uso de viviendas. Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m<sup>2</sup> construídos de viviendas por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III se podrán construir un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tenga entrada independiente de la general de oficinas.

c) Usos de garajes. Se permite el uso de garajes.

d) Uso de comercios. Se permite en cualquiera de las clases.

e) Uso de oficinas. Se permite el uso de oficinas en cualquiera de las clases.

f) Espectáculos públicos y actividades recreativas. Se permite cualquiera de los señalados en el anexo de R.D. 2816/82 excepto las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

g) Almacenes.

h) Hostelería: Se permiten en situación 3ª.

i) En las manzanas situadas al sur del "Acceso de Massanassa", no podrán instalarse actividades consideradas como "Grandes Centros de Atracción de Transporte" según la definición establecida en el art. 29 de estas normas urbanísticas, por no hallarse en una zona de "Alta accesibilidad en transporte público" (art. 115 y ss. de las Normas de Coordinación Metropolitana).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

## ARTICULO 148.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

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 m<sup>3</sup>. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. 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 excederán en peso de 30 miligramos por litro. La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

El nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En la evacuación de aguas residuales a la red del polígono, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su PH comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30° quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos ciclitos hidroxilados y sus derivados halógenos.

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

c) Ruidos. Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios, medidos estos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 5ª.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL HIPERMERCADO.

**ARTICULO 149.- USOS.**

El uso principal admitido en esta zona es el comercial del tipo hipermercado y usos complementarios al mismo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 5ª.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL HIPERMERCADO.

**ARTICULO 150.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.**

La parcela comercial tiene agotado con las edificaciones existentes su aprovechamiento. No obstante podrá ampliar la superficie edificable hasta ocupar su planta un máximo de 31.000 m<sup>2</sup> dentro de los límites señalados en los planos. A los efectos de gestión, cualquier incremento de volumen tendrá igual aprovechamiento que la zona 3, es decir 1'013 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o, en las zonas que la altura de los forjados sea superior a 3'50 m., de 3'545 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 5ª.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL HIPERMERCADO.

**ARTICULO 151.- RECONSTRUCCIONES.**

En el supuesto de catástrofe, la reconstrucción se efectuará mediante la previa redacción de un Estudio de Detalle que se ajustará a los siguientes máximos: ocupación de suelo y volumen construible iguales a los actuales.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 6ª. ORDENANZAS PARTICULARES DEL BARRIO ORBA.

**ARTICULO 152.- USOS.**

El uso principal en esta zona es el residencial, pudiendo establecerse comercios y actividades no industriales compatibles con la vivienda.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 6ª. ORDENANZAS PARTICULARES DEL BARRIO ORBA.

**ARTICULO 153.- CONSTRUCCIONES.**

Por su situación actual totalmente consolidada según un proyecto global, las únicas construcciones previsibles son actuaciones de reconstrucción. Estas deberán efectuarse con las mismas limitaciones del edificio anteriormente existente.

Las reconstrucciones en espacios públicos se adecuarán a lo determinado en el artículo 95 de las presentes Ordenanzas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 7ª. ORDENANZA PARTICULAR DEL BARRIO DEL TREMOLAR.

## ARTICULO 154.- TOPOLOGÍAS ADMISIBLES.

En esta zona se admite únicamente las edificaciones aisladas respondiendo al carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área en que se incluya el edificio.

Los materiales y color de las fachadas del edificio tomarán como referencia los correspondientes al carácter propio de la arquitectura existente en el núcleo de población.

La separación mínima a lindes medianeros será de 3'00 m., siendo libre en fachada. Ocupación máxima de parcela 50%. Coeficiente de edificabilidad 1'00 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de parcela.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 7ª. ORDENANZA PARTICULAR DEL BARRIO DEL TREMOLAR.

## ARTICULO 155.- USOS.

El uso principal es el residencial.

Se establecen como usos compatibles:

- Actividades artesanas en situación 1ª.
- Actividades comerciales clase primera en situación 1ª.
- Garajes privados en situación 1ª.
- Establecimientos públicos.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS

SECCIÓN 7ª. ORDENANZA PARTICULAR DEL BARRIO DEL TREMOLAR.

**ARTICULO 156.- ALTURAS MÁXIMAS.**

La altura máxima permitida será de III plantas y 9'65 m. de altura de cornisa.  
Voladizos: 0'05 m. de balcón.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE

## ARTICULO 157

1.- El suelo urbano objeto del presente Plan será objeto de Estudios de Detalle, de iniciativa pública o privada, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en estas Ordenanzas a fin de completar mediante ellos las alineaciones y rasantes necesarios para que las parcelas puedan adquirir la condición de solares. Su aprobación constituye por tanto condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación.

2.- También podrán ser objeto de Estudios de Detalle aquellos espacios que, además de los señalados en el presente Plan, acuerdo el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE

## ARTICULO 158.- CONDICIONES GENERALES.

1.- Los estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el Suelo Urbano por el presente Plan y con las condiciones que este fija.
- b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Ordenanzas, adaptando a las situaciones de hecho, las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
- c) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, por reajuste o reordenación.

2.- Los Estudios de Detalle preverán su ejecución posterior, mediante la delimitación de las Unidades de Actuación necesarias, continuas o discontinuas, que permitan una más justa distribución de cargas y beneficios de planeamiento, conforme a lo establecido en estas Ordenanzas y los artículos 117, 118, 119 y 124 de la Ley del Suelo.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que resulten necesarias para proporcionar acceso exclusivo a los edificios que se ordenan en el propio Estudio, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento del volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación de suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas, salvo lo establecido para la zona I y III de Ordenanza, y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel.

5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General o Plan Especial, que no estuvieran previamente establecidas en los mismos,

ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas ordenanzas.

7.- Procederá su formulación si existiera acuerdo entre los propietarios afectados comprendidos en parcelas o solares de, como mínimo, 1000 m<sup>2</sup> de superficie total, continua o discontinua, o cuando así lo acordara el Ayuntamiento.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE

## ARTICULO 159.- REQUISITOS DE DISEÑO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 3 y 4 del artículo anterior:

a) Alcanzar la totalidad de la superficie edificable (p) asignada a las edificaciones señaladas en los planos con alturas obligatorias (Véase, para notaciones artículo 177). Esta condición será dispensable cuando se produzca un aumento, adaptación o reajuste de diseño de los espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitarios con las justificaciones exigidas en el apartado d) siguiente.

b) Los caos en que la superficie máxima edificable anterior sea menor, igual o mayor que la correspondiente al aprovechamiento (a) de la totalidad de la superficie neta del Estudio de Detalle se resolvería como en el artículo 178 y siguientes, referidos a las transferencias de aprovechamiento urbanístico entre parcelas cualesquiera.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida, excepto en la Zona I y III de Ordenanza, según es establece en el artículo 110 y 123.

d) No disminuir el porcentaje asignado de las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas en los planos, si bien podrá aumentarse el mismo o adaptarse o reajustarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

2.- A estos efectos la superficie neta A, de la unidad objeto del Estudio de Detalle, será la contenida dentro de los límites señalados en cada caso, excluyendo los viales existentes ya urbanizados, pero incluyendo los que todavía no se hubieran abierto y señalarse el Plan o los retranqueos que hubieran de cederse para vial público. La superficie edificable del proyecto (p) será la máxima autorizada por las alturas contenidas en los planos, según la superficie de ocupación en planta de edificación no pública.

3.- Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberá tenerse presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianeras vistas en las nuevas construcciones que se proyecto y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles, retranqueándose de los lindes y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores.

b) Tratar las medianeras existentes que quedasen vistas de las edificaciones

- contiguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos a presentar al Ayuntamiento quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlos o proponer otros, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
- c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
- e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentre, y un mínimo de tres metros pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales rectilíneas visualmente identificables y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- g) Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle tendrán las características que se señalen.
- h) Las alineaciones interiores que se adopten o reajusten se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE

## ARTICULO 160.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Se entenderá que para la gestión y ejecución del Estudio de Detalle se delimitarán las Unidades de Actuación necesarias, continuas o discontinuas, que satisfagan la justa distribución, conforme al artículo 117.3 de la Ley del Suelo, y en virtud de los artículos 98 y 118.1 de la Ley del Suelo, y 38 y 101 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo su sistema de actuación por compensación o mediante reparcelación como libremente convenga los interesados conforme a los artículos 119.3 y 124.1 de la Ley del Suelo, y 77 y 78 del Reglamento de Gestión Urbanística; en otro caso, los sistemas serán conforme a los artículos 119.1, 119.2, 119.4 y 124.2 de la Ley del Suelo.

2.- Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación respectivos se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos, de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de los artículos 101, 106 y 107 o, respectivamente, 152 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle y de los proyectos a que se refiere el número anterior, sin que se haya sometido al Ayuntamiento, éste procederá a redactarlos de oficio o a instancia de parte, en un plazo inferior a seis meses, conforme al artículo 107.2 y 3 del R.G.

4.- El Ayuntamiento podrá optar, al delimitar la Unidad de Actuación, por la reparcelación de oficio o la expropiación forzosa, en base a los artículo 102.2 y 119.2-3 de la Ley del Suelo y 152 a 156 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.- Los plazos de edificación, en el ámbito de los Estudios de Detalle, se entenderán contados desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y, en su caso, a partir de la resolución firme en vía administrativa del expediente de reparcelación cuando éste fuese necesarios (artículo 98.2 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística), no pudiendo autorizarse licencias "a cuenta" en su ámbito.

6.- Cuando se considere voluntariamente que existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios del Estudio de Detalle, hubiese un único propietario o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito del Estudio de Detalle una vez aprobado el mismo, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados (artículo 73 del R.G.)

7.- Será condición previa a la concesión de licencias de edificación, en el ámbito de un Estudio de Detalle, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas todos los terrenos destinados a viales y a equipamientos comunitarios que se incluyan como públicos en la ordenación, excepto en los casos especiales del sistema de compensación. En todo caso será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización que les correspondan.

8.- Los derechos de aprovechamiento disponibles (D) que pudieran resultar por aplicación del artículo 219 de las presentes Ordenanzas, en tanto no se reparcele, no son objeto de cesión de pleno dominio, no implicarán suspensión del otorgamiento de licencias cuando no hubieran de dificultar la concesión de las mismas, permitiéndose al Ayuntamiento la ocupación temporal de los terrenos correspondientes, conforme al artículo 224 punto 3 y siguientes para destinarlos a los usos y fines previstos en el Plan, con las oportunas garantías de titularidad del dominio del propietario privado.

9.- Los costes de urbanización que deberán, como máximo, sufragar los afectados por un Estudio de Detalle, no excederán de los que correspondan a la instalación y equipamiento de zonas verdes y espacios libres en la proporción de 18 m<sup>2</sup>, por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación a realizar. Por otro lado, deberán también costear en toda su integridad la urbanización de los viales de acceso rodado a los solares cerrados.

10.- Por el presente Plan, en todos los Estudios de Detalle se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, conforme a los artículos 24 y siguientes y 68 al 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE

## ARTICULO 161.- DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos como mínimo:

a) Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas conteniendo:

- Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en cada caso.

- Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además, una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan, así como odas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

- Se incluirá en todo caso y como anexo una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, contenido de sus alegaciones y la decisión que como consecuencia haya adoptado la Corporación.

b) Planos a escala como mínimo 1:500, incluyendo necesariamente planos de: situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación y los que reflejan con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotados, con alineaciones y rasantes: así como plano de soleamiento y sombras proyectadas dentro y fuera del Estudio de Detalle como mínimo, en el equinocio y a las 12 horas y, finalmente, los croquis o esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano, con fotomontajes o dibujos suficientemente analíticos de las características arquitectónicas y volumétricas de dicho entorno.

2.- Los Estudios de Detalle se acompañarán simultánea o sucesivamente del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias que permitan valorar las obras y costes de urbanización a los efectos de los artículos 41, 58, y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, así como, en su caso, del respectivo Proyecto de Reparcelación o de Estatutos y Bases de Actuación en el Sistema de Junta de Compensación, que lo desarrolle para su tramitación simultánea conforme a los artículos 81 a 84 y 166 a 167 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

**CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

ARTICULO 162.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

ARTICULO 163.- ÁMBITO.

Temas Relacionados:

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO COMERCIAL.

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

**CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

ARTICULO 183.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

ARTICULO 184.- ÁMBITO.

Temas Relacionados:

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO COMERCIAL.

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

**ARTICULO 162.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

En el suelo Urbanizable Programado se distinguen dos tipos de sectores según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

- a) Programado de Uso dominante Comercial.
- b) Programado de Uso dominante Residencial.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

## ARTICULO 163.- ÁMBITO.

1.- Pertenece al suelo urbanizable programado Comercial la zona situada al Sur de la delimitación del suelo urbano, lindante con la Avda. Reyes Católicos y el suelo urbano industrial y terciario.

2.- Pertenece al suelo urbanizable programado Residencial la zona situada al Este del Camino Real de Madrid. Coincide con el área comprendida por el Plan Parcial de la Partida de Orba y con una zona anexa junto al ferrocarril.

Como quiera que el Plan Parcial de la Partida Orba se encuentra aprobado definitivamente se establece la división de este suelo en dos sectores que denominaremos:

- Residencial Partida Orba.
- Residencial junto al ferrocarril.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

**SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.**

ARTICULO 164.- CONDICIONES BÁSICAS DE EJECUCIÓN.

ARTICULO 165.- OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD.

ARTICULO 166.- CONTENIDO NORMAL DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD.

ARTICULO 167.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

ARTICULO 168.- COMPENSACIÓN CON EXCESO DE APROVECHAMIENTO

ARTICULO 169.- EXPROPIACIÓN.

ARTICULO 170.- OCUPACIÓN.

ARTICULO 171.- VINCULACIÓN A LOS SECTORES.

ARTICULO 172.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS.

ARTICULO 173.- GASTOS DE LA URBANIZACIÓN.

ARTICULO 174.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

ARTICULO 175.- URBANIZACIÓN SIMULTANEA A LA EDIFICACIÓN. CASOS Y REQUISITOS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

**SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO COMERCIAL.**

ARTICULO 176.- USOS E INTENSIDADES.

ARTICULO 177.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 178.- NIVEL DE EQUIPAMIENTO.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

**SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL.**

ARTICULO 179.- USOS E INTENSIDADES.

ARTICULO 180.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 181.- NIVEL DE EQUIPAMIENTOS.

ARTICULO 182.- EXIGENCIAS A LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 164.- CONDICIONES BÁSICAS DE EJECUCIÓN.

1.- El suelo urbanizable programado está sujeto a la condición de no ser urbanizado hasta que se apruebe el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores delimitados en el presente Plan General y el proyecto de urbanización correspondiente al polígono que sea delimitado en cada porción del sector. Entretanto no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo en los dos supuestos siguientes:

- a) Las realizadas al amparo de un Plan Especial para la ejecución directa de las obras integrantes de la infraestructura del territorio, sus sistemas generales de comunicación y zonas de protección.
- b) Las de carácter provisional reguladas en el Título Primero de estas normas.

2.- Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en el presente Plan, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial de desarrollo. Dichos terrenos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el apartado precedente y en el artículo 175, no podrán ser edificados hasta que, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono, se cumplimenten los trámites del sistema de actuación aplicable y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 165.- OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD.

Los propietarios de suelo urbanizable programado están obligados a:

1.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o Administración actuante:

a) Los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docente y demás servicios públicos necesarios.

b) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades previstos en el presente Plan, tenga un aprovechamiento medio del sector superior al aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado, deberán ceder, asimismo, la superficie del suelo edificable sobre la que se sitúe la diferencia entre ambos aprovechamientos, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo, cuando no se adjudicara en favor de propietarios de terrenos reservados a sistemas generales.

c) En todo caso, deberán ceder el suelo edificable correspondiente al quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector.

2.- Costear la urbanización de su sector, incluyendo las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones.

Excepcionalmente, deberán costear las obras de urbanización de los sistemas generales que sean de interés para el sector, cuando deban ejecutarse con ocasión del Plan Parcial que lo desarrolle, lo que, en su caso, tendrá que estar previsto en el estudio económico-financiero del mismo, en los términos establecidos por el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, los beneficiarios de las cesiones aludidas en los epígrafes b) y c) del apartado anterior deberán sufragar su parte proporcional de los costes de urbanización.

3.- Edificar los solares dentro de los plazos que fijen el Plan Parcial y mantener los terrenos y plantaciones existentes o resultantes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 166.- CONTENIDO NORMAL DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD.

1.- Las facultades del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado relativas a su uso y edificación, serán las que resulten con arreglo a su contenido normal según lo atribuye el presente Plan de acuerdo con la Ley.

2.- El contenido normal del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado viene definido por el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado.

3.- Participan, por igual, del derecho antes expresado, los propietarios de terrenos situados en cada uno de los sectores y los propietarios de terrenos reservados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado. El ejercicio de las facultades que se derivan de tal derecho está condicionado al cumplimiento efectivo de las obligaciones referidas en el artículo anterior.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 167.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

Se entiende por aprovechamiento medio del sector el que resulta del promedio del asignado a su superficie, una vez homogeneizado según el coeficiente de zona y el coeficiente de uso previsto en el presente Plan, de conformidad con el art. 31 R.P.

2.- Se entiende por aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado el que corresponde al conjunto de sectores y de suelo para sistemas generales de ejecución imputada a ellos, cuyo 85% define el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo.

La tabla adjunta representa los coeficientes establecidos para cada sector, en la que cada apartado representa:

- Coeficientes de uso y de zona: Coeficiente homogenizadores correspondientes a cada sector conforme al art. 31.2 R.P.
- Edificabilidad bruta: Aprovechamiento en m2 techo por cada m2 de suelo sin aplicar las correcciones establecidas por los coeficientes de uso y zona.
- Superficie: Total (m2 suelo) de cada sector.
- Unidades de aprovechamiento: Equivale, en cada sector, a los aprovechamientos, en m2 de techo, una vez aplicados los coeficientes de homogenización.
- Aprovechamiento del sector: En m2 techo por cada m2 de suelo resultante de la aplicación de los coeficientes de homogenización de cada sector.
- Aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado: El correspondiente al conjunto de sectores.

	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR
3	TOTAL		FRTE.FERROCARRIL		AV.R.CATOLICOS.
Uso	PARTIDA ORBA Resid. Comercial.		Residenc. Comercial.		Comercial
Edif.bruta m2/m2	0.76	0.04	0.76	0.04	1.69
Coef.de uso	0.9	1.00	0.9	1.00	1.00
Coef.de zona	1.00	1.00	0.88	0.88	1.00
Aprovech.zona m2	38.220	2.235	34.249	2.003	177.112
Aprovec.sector	40.455		36.252		
177.112		253.819			
Supeq. sector	55.877		56.900		
104.800		217.577			
Aprovec.medio					



del sector UA/m2 0.724

0.637

1.69

Aprovechamiento de la totalidad del suelo urbanizable programado:

$$253.819/217.577 = 1.16657 \text{ U.A./m2}$$

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 168.- COMPENSACIÓN CON EXCESO DE APROVECHAMIENTO

En el sector comercial que posee un aprovechamiento medio superior al medio de todo el suelo urbanizable programado no podrán aprovecharse Planes Parciales que no contengan su división en polígonos, ni podrá desarrollarse en tanto no se realice la apertura de la Avda. Reyes Católicos.

Los Planes Parciales deberán especificar la cuantía del exceso, a efectos de que, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, se adjudique dicho exceso a los propietarios del suelo destinado al sistema general, siempre que no se aplique la expropiación y el Ayuntamiento por no absorber las citadas adjudicaciones la totalidad del exceso.

Los propietarios de suelo destinado a sistema general y el propio Ayuntamiento formarán parte de la comunidad reparcelatoria o compensativa correspondiente a los polígonos con exceso de aprovechamiento.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 169.- EXPROPIACIÓN.

1.- Si el Ayuntamiento aplicara el procedimiento de la expropiación forzosa conforme a los artículos 134.2 y 135.2 de la Ley del Suelo, los propietarios o titulares de derechos reales, tendrán derecho a la indemnización que se derive de la valoración urbanística de sus terrenos, determinada en función del cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento medio global del cuatrienio correspondiente art. 16 Ley 8/90.

2.- En tales casos el propio Ayuntamiento deberá adjudicarse suelo edificable en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados en los sectores de suelo urbanizable programado con exceso de aprovechamiento medio del sector sobre el medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado.

3.- Los terrenos cuya adjudicación perciba el Ayuntamiento por este motivo se integrarán en el patrimonio municipal de suelo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.2 b de la Ley del Suelo y 46.3.b del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- A tal efecto, el acta de ocupación de los terrenos afectados por Sistemas Generales, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento medio global que correspondan al Ayuntamiento y el sector y polígono, caso de que ya esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos expropiados.

5.- El Plan General legitima la expropiación de cualesquiera terrenos reservados a sistemas generales cuando sea conveniente utilizar ese procedimiento de obtención por razones de interés social o de utilidad pública de conformidad con los artículos 64 y 66 de la Ley del Suelo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 170.- OCUPACIÓN.

1.- El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de proceder a la expropiación forzosa, una vez se ha iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación de un polígono que, por tener exceso de aprovechamiento medio del sector en relación con el medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado haya de albergar en la comunidad reparcelatoria o compensatoria a los propietarios de los terrenos ocupados.

2.- Los propietarios afectados tienen derecho a las garantías formales prescritas por el artículo 53 del Reglamento de Gestión Urbanística y a la indemnización regulada en el artículo 52 del mismo Reglamento cuando la ocupación interrumpiera la explotación agropecuaria del suelo, con los perjuicios consiguientes. El derecho máximo de todo propietario adscrito al suelo urbanizable programado es el definido por el cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado, pero las operaciones de gestión urbanística no pueden comportar deméritos patrimoniales que minusvaloren el valor inicial del suelo según el rendimiento que proporcionará su producción rústica originaria, cuando el aprovechamiento urbanístico finalmente percibido no permita compensarlo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 171.- VINCULACIÓN A LOS SECTORES.

- 1.- El presente Plan General vincula la aprobación del Plan Parcial del Sector Comercial a la ejecución del viario Avda. Reyes Católicos, en el tramo que limita con dicho suelo, por razones funcionales. Ello no obsta para que los excesos de aprovechamiento existentes hayan de ser compensados mediante la obtención del suelo destinado a sistemas generales o por cesión al patrimonio municipal de suelo.
- 2.- Si, como consecuencia de circunstancias sobrevenidas, las previsiones establecidas a tal respecto por el P.G. y por el Plan Parcial no pudieran llevarse a cabo, la Administración Actuante determinará, en su caso, la localización concreta de la reserva de suelo de sistemas generales cuya propiedad debe intervenir en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio del polígono que se trate de ejecutar, respetando las magnitudes resultantes del aprovechamiento medio, tanto del sector como de la totalidad del Suelo Urbanizable Programado y las reglas de homogenización que sirvieron para calcularlos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 172.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS.

1.- La ejecución de los sectores de suelo urbanizable programado se llevará a cabo mediante polígonos completos por el sistema de actuación que determine el Plan Parcial o la administración actuante. Serán sistemas preferentes los de compensación y cooperación, salvo que razones de urgencia o necesidad aconsejen el de expropiación subsidiariamente.

2.- El Plan Parcial que desarrolle cada sector delimitará en su seno los polígonos necesarios. En ningún caso podrá ejecutarse un Plan Parcial sin la previa delimitación de polígonos para su ejecución. Para ello se atenderá a las siguientes reglas:

a) La diferencia de aprovechamiento entre los distintos polígonos delimitados no podrá exceder el quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector que los comprenda.

b) El acuerdo por el que se delimite un polígono con exceso de aprovechamiento respecto al medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado, deberá dejar constancia de qué porcentaje del aprovechamiento total del polígono ha de destinarse a compensar dicho exceso y, en su caso, dónde se ubican los terrenos reservados a sistema general que han de beneficiarse de la compensación.

c) Por sus dimensiones y características habrá de ser susceptible de asumir cesiones y edificabilidad suficientes para hacer efectivo el contenido del derecho de propiedad enunciado en el artículo 166.

d) Habrán de contar con autonomía técnica y de ejecución a fin de que su urbanización pueda acometerse de modo integral según las previsiones de un proyecto propio y unitario, constituyendo un área de actuación urbanizadora independiente, al menos, en sus aspectos fundamentales.

e) Habrán de contar con autonomía de ejecución a fin de que los costes de la obra urbanizadora, a sufragar entre todos los adjudicatarios de parcelas resultantes y cargas resultantes de la aplicación del aprovechamiento medio.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 173.- GASTOS DE LA URBANIZACIÓN.

1.- Los costes de urbanización a cargo de los propietarios de suelo urbanizable programado podrán ser sufragados, por los propietarios obligados, mediante la cesión adicional de terrenos edificables por encima de las obligaciones conforme al artículo 165 apartados 1 b) y 1 c) de estas Normas, previo acuerdo con la Administración actuante. Otro tanto podrá hacer la propia Administración, respecto a los costes que le sean imputables como adjudicataria de suelo edificable y en relación, exclusivamente, a dichas parcelas edificables. En ningún caso procederá reducción alguna de las cesiones previstas en el apartado 1 a) de dicho artículo.

2.- Los polígonos con defecto de aprovechamiento respecto al medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado tendrán derecho a una reducción proporcional en los costes de urbanización a sufragar.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 174.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales, de cada sector, dentro del cuatrienio para el que fueron programados, debiendo, en dicho plazo o en el previsto por cada Plan Parcial, si fuera menos, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de los dos años siguientes al término del cuatrienio, suponiendo que, el Plan Parcial, no señalara un plazo distinto.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 175.- URBANIZACIÓN SIMULTANEA A LA EDIFICACIÓN. CASOS Y REQUISITOS.

1.- Como excepción a lo dispuesto en el artículo 164 apartado 2 de estas Normas, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono y estando constituida la junta de compensación, si ello fuera preceptivo, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos sean totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos para la concesión de la enexcusable licencia:

- a) Que hubiere gana firmeza administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuera necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que la infraestructura básica del polígono y sus obras de conexión con la ciudad se haya concluído íntegramente.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se autorice edificar, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluída la obra urbanizadora que afecte a dicha parcela, debiendo la licencia fijar el plazo máximo de terminación de obras e instalación de servicios, que se entenderá abreviado y concluído en el momento mismo en que termine la edificación.
- d) Que el peticionario se comprometa en la solicitud de licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté terminada la urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.
- e) Que se preste fianza o aval, para garantizar el cumplimiento de tales compromisos, en cuantía igual al coste de las obras de urbanización cuya ejecución se comprometa a realizar el peticionario o equivalente a los costes de urbanización que debe sufragar la propiedad de la parcela a edificar, si esta segunda cantidad fuera aún mayor.

2.- El proyecto de urbanización definirá, en su caso, lo que hay de entenderse por infraestructura básica del polígono.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

**CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

ARTICULO 183.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

ARTICULO 184.- ÁMBITO.

Temas Relacionados:

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO COMERCIAL.

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO COMERCIAL.

## ARTICULO 176.- USOS E INTENSIDADES.

El uso principal que se asigna a esta zona es el Comercial de clase tercera y cuarta en situación 3ª (según art. 94).

Edificabilidad bruta comercial == 1.69 m2/m2.

Se establecen como usos compatibles, utilizando la clasificación establecida en el art. 94, los siguientes:

- Sector secundario: Exclusivamente almacenes vinculados con el uso comercial.
- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas: Todas las establecidas en el Anexo del R.D. 2816/1982. Las discotecas no podrán situarse en la Avda. Reyes Católicos.
- Oficinas: Locales de más de 150 m2 en situación 3ª.
- Garajes: Públicos o privados al servicio de la actividad comercial.
- Hostelería: Exclusivamente en situación 3ª.

El uso residencial y el resto de los usos señalados en el artículo 94 se consideran como prohibidos.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO COMERCIAL.

**ARTICULO 177.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

El Plan Parcial podrá ordenar el volumen en detalle o establecer la edificabilidad de cada parcela privada.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO COMERCIAL.

**ARTICULO 178.- NIVEL DE EQUIPAMIENTO.**

Será obligatorio prever en el Plan Parcial un mínimo de 2.000 plazas de aparcamiento, a ubicar en superficie o sótano, en el caso de edificación sobre rasante para aparcamiento, la superficie construida computará como parte de la máxima total.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL.

## ARTICULO 179.- USOS E INTENSIDADES.

El uso que se asigna a esta zona es el residencial siendo compatible la edificación comercial.

Edificabilidad bruta = 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad residencial = 0.76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad comercial = 0.04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Densidad máxima = 65 viviendas/Ha.

Se establecen como usos compatibles, utilizando la clasificación establecida en el art. 94, los siguientes:

- Sector secundario: Exclusivamente actividades artesanas en situación 1ª.
- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas: Los denominados establecimientos Públicos según el Anexo del Real Decreto 2816/1982.
- Comercial: La clase primera y segunda en situación 1ª y la clase tercera en situación 3ª.
- Oficinas: Locales y oficinas de menos de 150 m<sup>2</sup> de superficie.
- Garajes: Privados al servicio de las viviendas y la actividad comercial.
- Hostelería: en situación 3ª.

El resto de usos establecidos en el art. 94 se consideran como prohibidos.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL.

**ARTICULO 180.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

En esta zona se admite la edificación residencial de viviendas unifamiliares o adosadas con jardín privado anexo. Número máximo de plantas III con la posibilidad de ático.

Excepcionalmente se permitirá la edificación residencial abierta en bloques de desarrollo lineal con jardín privado. Número máximo de planta IV.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL.

**ARTICULO 181.- NIVEL DE EQUIPAMIENTOS.**

Las dotaciones de equipamientos comunitarios, mínimas, a prever en el Plan Parcial que se redactará en desarrollo del presente P.G. son las que, para este tipo de suelo, determinará el Anexo al Reglamento de Planeamiento: "Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales".



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL.

## ARTICULO 182.- EXIGENCIAS A LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

1.- Dimensiones a viales.

El dimensionado de los viales se efectuará de acuerdo con el nivel de tráfico previsible en los mismos y, en su caso, a la previsión de aparcamientos en superficie.

2.- Abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua será requisito indispensable para el consumo humano y sus condiciones se determinarán de acuerdo con lo previsto en la normativa y previo dictamen de la Jefatura Provincial de Sanidad.

A cualquier nivel de equipamiento, será requisito indispensable la demostración documental de la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de la red general de abastecimiento o, en su caso, de pozo o manantial.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1.50 atmósferas.

3.- Saneamiento.

El sistema de recogida de aguas será unitario.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo de la red será el resultante de los datos pluviométricos facilitados por el Servicio Meteorológico correspondiente.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir, estando a más de un metro de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

El vertido se realizará al colector general.

4.- Energía eléctrica.

La dotación mínima de potencia eléctrica para uso doméstico será de 0.6 kw/h por habitante.

La distribución de energía eléctrica se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Nacional de Electrificación.

La iluminación de las vías urbanas se fijará en atención a la densidad de tráfico y de acuerdo con las Normas dictadas por el MOPU (antiguo Ministerio de la Vivienda).

5.- Pavimentación.

Los materiales se ajustarán al carácter de la vía, con especial atención al tráfico habitual previsible (volumen, intensidad, tonelaje, etc.).

El acabado de las superficies de los sistemas viales municipales será el asfaltado. En senda peatonales se cuidará el aspecto estético.

El Plan Parcial podrá incluir en sus determinaciones un Pliego de Condiciones Técnicas aplicable a los Proyectos de Urbanización que, para la ejecución del mismo, se redacten.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

**ARTICULO 183.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

En el suelo Urbanizable no Programado se distinguen dos tipos de áreas según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan.

- a) No Programado de Uso dominante Comercial.
- b) No Programado de uso dominante Industrial.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

**ARTICULO 184.- ÁMBITO.**

1.- Pertenece al suelo urbanizable no programado Comercial la zona situada al Sur de la delimitación de suelo urbano limitada por la red básica local 6-V-2 que conecta el enlace previsto en la N-332 con el Camino Real de Madrid.

2.- Pertenece al suelo urbanizable no programado Industrial la zona situada al Oeste de la N-332, no incluida en la delimitación del Parque Nacional de la Albufera.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

**SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.**

ARTICULO 185.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

ARTICULO 186.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANISTICA.

ARTICULO 187.- JUSTA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

**SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO COMERCIAL.**

ARTICULO 188.- DESARROLLO DEL PLAN.

ARTICULO 189.- USOS E INTENSIDADES DOMINANTES.

ARTICULO 190.- USOS COMPATIBLES.

ARTICULO 191.- NIVEL DE EQUIPAMIENTOS.

ARTICULO 192.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

**SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.**

ARTICULO 193.- DESARROLLO DEL PLAN.

ARTICULO 194.- USOS E INTENSIDADES.

ARTICULO 195.- INFRAESTRUCTURAS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

**ARTICULO 185.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

Hasta tanto no se apruebe el oportuno programa de actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, estarán sujetos a las mismas limitaciones, régimen de uso y edificación que se establece en la Ley del Suelo, sus reglamentos y en la presente normativa para el suelo no urbanizable. Como concepto de núcleo de población se aplicará lo regulado en el artículo 200 de estas Normas.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

## ARTICULO 186.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANISTICA.

1.- Los programas de actuación urbanística determinarán el régimen de ejecución de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado; las condiciones particulares de ejecución y cargas urbanísticas que vengan a imponer dichos programas, al ser aplicadas a los usos e intensidades previstos en ellos y en este Plan, no podrán determinar, en ningún caso, mayor rendimiento patrimonial para la propiedad del suelo urbanizable no programado que el resultante del 90% del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado.

2.- Los Programas de Actuación Urbanística se adjudicarán mediante concurso, salvo cuando sean directamente promovidos por la Administración o por Entidades Urbanísticas especiales, sin perjuicio de la posible aplicación de lo dispuesto en el art. 149.2 de la Ley del Suelo para los supuestos allí contemplados. Las bases de adjudicación del Programa, en concurso, establecerán las siguientes condiciones mínimas que, en todo caso, deberán ser asumidas por el adjudicatario como obligaciones:

- a) Ceder gratuitamente las reservas de suelo con destino a espacios libres, equipamiento comunitario y red viaria, tanto de carácter local como general correspondientes a cada área.
- b) Costear la urbanización de los jardines públicos, al menos en la parte de carácter local, y costear, igualmente, la urbanización de la red viaria tanto local como general asignada al área.
- c) Sufragar los costes de expropiación del terreno si éste no fuera propiedad del adjudicatario cuando se actúe por el sistema de expropiación; cuando se actúe mediante otro sistema bastará con sufragar el coste de expropiación del viario general de acceso hasta el área urbanizada, a no ser que el acuerdo de adjudicación imponga mayores condiciones.

3.- Las obligaciones mínimas prescritas en el apartado anterior son determinantes de los usos e intensidades conformadoras del aprovechamiento que, el presente Plan, confiere a la propiedad de esta clase de suelo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 1ª.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

**ARTICULO 187.- JUSTA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.**

Cada programa de actuación urbanística y sus instrumentos de ejecución y desarrollo, garantizarán que todos los propietarios de terrenos afectados por el programa, tanto los del suelo englobado en sus áreas que desarrolla como en los del suelo de sistemas general vinculado a su ejecución, obtengan el mismo aprovechamiento urbanístico, ponderando las obligaciones de toda índole que se señalan en el artículo precedente.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO COMERCIAL.

**ARTICULO 188.- DESARROLLO DEL PLAN.**

El desarrollo del Plan General se redactará un único Programa de actuación Urbanística comprensivo de la totalidad del suelo clasificado como Urbanizable No Programado de uso dominante Comercial dividido, como máximo, en dos sectores 1a y 1b, tal como señala el plano de clasificación y calificación de suelo a escala 1/10.000.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO COMERCIAL.

**ARTICULO 189.- USOS E INTENSIDADES DOMINANTES.**

El uso principal que se asigna a esta zona es el comercial de la clase primera y segunda y las denominadas actividades artesanas del sector secundario, utilizando la clasificación establecida en el art. 94.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO COMERCIAL.

**ARTICULO 190.- USOS COMPATIBLES.**

- Sector secundario: Talleres.
- Comercial: Clase tercera y cuarta.
- Residencial.
- Oficinas.
- Garajes.
- Hostelería: En edificio independiente.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO COMERCIAL.

**ARTICULO 191.- NIVEL DE EQUIPAMIENTOS.**

Cumpliendo las dotaciones de equipamientos comunitarios determinada en el Anexo al Reglamento de Planeamiento: "Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales", en lo referente a espacios libres se deberá prever una dotación mínima del 20% pudiendo computar en este porcentaje los sistemas generales de espacios libres situados al Este de la Carretera N-332 que no se hubieran ejecutado.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO COMERCIAL.

**ARTICULO 192.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

En el desarrollo del Plan Parcial no se permitirá el acceso directo a la carretera de enlace Massanassa con N-340 debiendo realizarse una vía de servicio. Caso de realizarse actividades comerciales los espacios libres se deberán establecer vinculados a las zonas residenciales.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.

**ARTICULO 193.- DESARROLLO DEL PLAN.**

La totalidad del suelo clasificado como Urbanizable No Programado de uso dominante Industrial se dividirá, como máximo en tres sectores 2a, 2b, 2c, tal como señala el plano de clasificación y calificación de suelo a escala 1/10.000.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.

## ARTICULO 194.- USOS E INTENSIDADES.

El uso principal que se asigna a esta zona es el denominado sector secundario (art. 94). Sólo se podrá instalar actividades calificadas como molestas o inocuas, quedan prohibidas las nocivas, insalubres y peligrosas.

Usos compatibles:

- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Comercial.
- Oficinas.
- Garajes: Privados al servicio de la actividad comercial.
- Hostelería: En edificio independiente.

El uso residencial y el resto de usos establecidos en el art. 94 se consideran como prohibidos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.

## ARTICULO 195.- INFRAESTRUCTURAS.

1.- Saneamiento:

La red de saneamiento se ejecutará mediante sistemas separativo con sistema de depuración propio.

El efluente del sistema de depuración no podrá verterse a la Albufera.

2.- Viario:

El/los P.A.U. incluirá dentro de sus determinaciones al establecimiento de una red viaria para conexión con la carretera N-332. Conexión que podrá realizarse exclusivamente en los enlaces de Sedaví y Massanassa, no pudiendo hacerlo con el enlace Alfafar por Avda. Reyes Católicos.

Se respetará la zona de protección establecida por la Ley de Carreteras en vigor. No se permitirá el acceso directo a la carretera de la Albufera. Deberá establecerse un vial de servicio,

En todo se deberán contemplar determinaciones establecidas en la sección 5ª del Capítulo V de las Normas de Coordinación Metropolitana de Valencia.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

**CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

ARTICULO 196.- DEFINICIÓN.

ARTICULO 197.- ÁMBITO.

ARTICULO 198.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

ARTICULO 199.- PARCELACIÓN.

ARTICULO 200.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.

ARTICULO 201.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

**CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA**

ARTICULO 202.- DEFINICIÓN.

ARTICULO 203.- OBRAS E INSTALACIONES PERMITIDAS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

**CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA**

ARTICULO 204.- DEFINICIÓN.

ARTICULO 205.- OBRAS E INSTALACIONES PERMITIDAS.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPITULO IV.- ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

### ARTICULO 206.- ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

A cada una de las subzonas les será de aplicación la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza, conforme a la legislación sectorial vigente, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven. En todo caso no se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura que se trate de realizar.

El régimen de protección de esta Zona podrá ser desarrollado mediante Plan Especial con Determinaciones particularizadas para cada elemento de Sistema General.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

**ARTICULO 196.- DEFINICIÓN.**

Constituyen el Suelo NO Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

**ARTICULO 197.- ÁMBITO.**

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable y las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas quedan delimitadas en el plano de clasificación de Suelo a escala 1:10.000.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### ARTICULO 198.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

2.- El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fuera inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

3.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

4.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5.- La transformación económica de los cultivos, o su reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá en la forma prevista por el artículo 58.1 tercera de la Ley del Suelo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### ARTICULO 199.- PARCELACIÓN.

1.- En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles en estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

2.- Con arreglo al artículo 94 de la Ley del Suelo se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3.- Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o dispongas de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Afectar a fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, de que a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

4.- La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación

de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

## ARTICULO 200.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.

A los efectos de las licencias de construcción que se soliciten al amparo de lo dispuesto en el art. 85 L.S., tanto en suelo urbanizable no programado como en suelo no urbanizable, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 metros cuadrados.
- b) Tan sólo podrán edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella.
- c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0'04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas. La superficie construida máxima por parcela será de 300 m<sup>2</sup>.
- d) La vivienda deberá situarse a no menos de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 7 metros del linde de la finca.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

**ARTICULO 201.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

El suelo clasificado como no urbanizable por el presente Plan se divide en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en el Plano de Clasificación y Calificación de suelo a escala 1:10.000.

- Zona de Protección Agrícola.
- Zona de Protección Ecológica.
- Zona de Protección de Infraestructuras.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

**ARTICULO 202.- DEFINICIÓN.**

A los efectos del presente Plan se denomina "Suelo no urbanizable de Protección Agrícola" aquel suelo que requiere medidas de protección por constituir áreas de muy alta productividad agrícola muy contaminante.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

## ARTICULO 203.- OBRAS E INSTALACIONES PERMITIDAS.

El uso dominante en esta zona es de agrícola-huerta siendo compatible de agrícola-arrozal.

Se permiten las construcciones ligeras o instalaciones específicamente destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planos y normas reguladoras de la actividad agropecuaria: Almacén de productos agrícolas, casetas de aperos de labranza o maquinaria agrícola, apriscos, refugios, plataformas de 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:

Usos prohibidos:

- Residencial: Salvo las edificaciones tradicionales existentes con anterioridad al Plan General y las que se establezcan al amparo del art. 200.

En cualquier caso sólo se permitirán cuando se destinen a vivienda permanente de agricultores, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad a efectos urbanísticos, a partir de la autorización concedida por la Comisión Territorial de Urbanismo, y antes de otorgarse la licencia de construcción.

No se superarán los 6'5 m. de altura de cornisa, ni una edificabilidad de 0'50 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de parcela. Se deberá garantizar la depuración de vertidos.

- Industrial.

- Terciario.

Usos compatibles con condiciones:

- Recrero extensivo: Esparcimiento al aire libre que no requiera instalaciones y pueda desarrollarse sobre extensas superficies.

- Se deberán asegurar que no se realiza ningún tipo de vertidos al subsuelo.

- Edificaciones de utilidad pública: edificaciones aisladas de carácter público del tipo de hospitales, edificios administrativos, colegios, etc.

Se deberán asegurar que los efluentes se analizan o depuran. Está completamente prohibida la utilización de fosas sépticas.

- Granjas: Se permiten con un estudio detallado que garantice su dispersión atmosférica y su nulo impacto en el acuífero con medidas correctoras y seguimiento de los vertidos.

Al igual que el caso anterior queda prohibida la utilización de fosas sépticas.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

**ARTICULO 204.- DEFINICIÓN.**

A los efectos del presente Plan se denomina "Suelo no urbanizable de Protección Ecológica" aquel suelo que requiere especiales medidas de protección por constituir áreas de una clara vocación agrícola (arrozal) con relevantes valores naturalísticos (avifauna) y paisajísticos tanto emisor como receptor de vistas. Coincide con la delimitación establecida del Parque Natural de la Albufera.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

## ARTICULO 205.- OBRAS E INSTALACIONES PERMITIDAS.

1.- Se estará a lo que disponga el Plan Especial de Protección del Parque Natural de la Albufera, tal y como prevé el Decreto 89/86 de creación del Parque. Hasta su aprobación, las actuaciones relativas al uso del suelo habrán de ser informadas, con carácter previo a la licencia municipal, por el Consejo Directivo del Parque.

2.- Uso dominante: Agrícola exclusivamente arrozal. Las construcciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca serán las destinadas a casetas de aperos, o guarda de maquinaria agrícola, así como las instalaciones de captación, bombeo, u otras de naturaleza similar; en cualquier caso, la superficie construida no superará los 40 m<sup>2</sup>.

3.- Usos prohibidos: Se estará al régimen de usos que se establezca en el Plan Especial.

No se permitirán las viviendas familiares aisladas, en ningún caso.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO V.- SISTEMAS GENERALES

### SISTEMAS GENERALES

#### ARTICULO 207.- SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN.

Constituyen los sistemas generales de comunicación:

- Carretera Nacional 332 (Pista de Silla).
- Carretera Nacional 340 (Camino Real de Madrid).
- Carretera acceso Massanassa desde N.332.
- Ferrocarril Valencia-Alicante.

La N-332 forma aparte de la red de carreteras de interés general del Estado y es competencia del Ministerio de Obras Pública y Urbanismo.

La N-340 forma parte de la red de carreteras básicas del área metropolitana.

El acceso a Massanassa desde N-332 forma parte de la red local del área metropolitana y es competencia del Consell Metropolità de L'Horta.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO V.- SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES

## ARTICULO 208.- ZONA DE RESERVA VIARIA.

Se establece una zona de reserva viaria para todos los sistemas generales de comunicación que tendrá la anchura, en función del tipo de carretera y clasificación del suelo, siguientes:

- CN-332: 50 m. medidos a cada lado del eje de la carretera.
- CN-340: Se mantiene la alineación existente por las edificaciones. Se tiene prevista la modificación de trazado perimetralmente a los núcleos urbanos.
- Acceso Massanassa: 25 m. medidos a cada lado del eje de la carretera.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO V.- SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES

**ARTICULO 209.- RÉGIMEN DEL SUELO DESTINADO A RESERVA VIARIA.**

Será de aplicación las normas, 99, 100, 101, 102 y 103 de las Normas de Coordinación Metropolitana de Valencia.

En todo caso queda prohibida la ubicación de edificios de más de 10 m. de altura a menos de 100 m. del eje de los tramos del sistema viario metropolitano, así como la instalación de equipamientos (colegios, centros sanitarios, ...) que requieran niveles reducidos de ruido.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO V.- SISTEMAS GENERALES

### SISTEMAS GENERALES

#### ARTICULO 210.- ZONA DE RESERVA DE FERROCARRIL.

La línea de edificación junto a la vía del ferrocarril no podrá sobrepasar las siguientes distancias, en función del uso y clasificación del suelo, medidas a cada lado del eje, como consecuencia de la aplicación del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes terrestres:

- Casco urbano: 8'00 m.
- Zona verde de sistema general: 20'00 m.
- Suelo urbanizable: 20'00 m.
- Suelo no urbanizable: 50'00 m.

Zona de reserva de ferrocarriles.

El régimen general de Policía y afecciones impuesto sobre el territorio por la presencia de la infraestructura ferroviaria será el establecido por la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/1987, de 30 de Julio.

#### 1.- Clasificación del suelo ferroviario.

A) Zona de equipamiento ferroviario.- Se permitirá los siguientes usos: Servicios ferroviarios, servicios en atención al viajero y equipamientos de la estación.

Edificabilidad máxima: 1m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

Ocupación máxima en planta: 50%.

Altura máxima: libre.

B) Zona ferroviaria: Se permiten los siguientes usos: ferroviario, almacenes e industrias de mecánicos, viviendas para uso exclusivo del personal ferroviario, oficinas, dormitorio para agentes ferroviarios, culturales y deportivo para uso del personal de la empresa, sanitario, religioso y aparcamiento.

Edificabilidad máxima: 0'70 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

Ocupación máxima en planta: 50%.

C) Zona de viales ferroviarios.- Se permiten únicamente la edificación de garitas, edificios singulares aislados al servicio de la explotación ferroviaria y soportes instalaciones.

Edificabilidad máxima: 0'02 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

#### 2.- Limitaciones generales.

Las establecidas en el art. 168 L.O.T.T.

En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolla la L.O.T.T. será de aplicación la definición de las zonas de dominio público, servidumbre y afección existentes para las autovías (Ley de Carreteras).

#### 3.- Vallado de las líneas férreas.

La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano incluirán la obligación del

vallado de la línea férrea y de acuerdo con la normativa establecida por el M° de Transportes no crearán ningún paso a nivel.

4.- Licencias y autorizaciones.

Se estará a lo dispuesto en el art. 179 de L.O.T.T.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO V.- SISTEMAS GENERALES

### SISTEMAS GENERALES

#### ARTICULO 211.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

El sistema general de equipamiento comunitario deberá prever una reserva de suelo de 3.500 m2 para parque de bomberos, 9.000 m2 para centro de BUP y COU y 9.000 m2 para centro de Formación Profesional.

Los Planes Parciales situados en esta zona deberán establecer un viario para garantizar la accesibilidad desde la N-340 y el Acceso de Massanassa a esta zona de equipamiento con las dimensiones suficientes para absorber el flujo de circulación.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO V.- SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES

**ARTICULO 212.- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES.**

Constituyen este suelo los espacios destinados al esparcimiento y recreo colectivo.

Se establece una sola zona verde.

Situada junto a la vía del ferrocarril, destinada al esparcimiento cotidiano. Se podrá ubicar los equipamientos deportivos, cultural y recreativos con una edificabilidad máxima de 0'10 m2 construidos por cada m2 de suelo.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

**CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

ARTICULO 213.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

ARTICULO 214.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN.

ARTICULO 215.- PRIORIDAD DE EJECUCIÓN.

ARTICULO 216.- MODALIDADES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

ARTICULO 217.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

**CAPITULO II.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICOS POR REPARCELACION**

ARTICULO 218.- REPARCELACIONES.

ARTICULO 219.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS REPARCELACIONES VOLUNTARIAS Y DISCONTINUAS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

**CAPITULO III.- DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.**

ARTICULO 220.- NOTACIONES UTILIZADAS.

ARTICULO 221.- PROCEDIMIENTO DE CALCULO DE LA REPARCELACION SEGÚN LAS SITUACIONES RELATIVAS.

ARTICULO 222.- HOMOGENEIZACIÓN DE CESIONES.

ARTICULO 223.- OTRAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.

ARTICULO 224.- CONTENIDO Y EFECTOS DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA Y DISCONTINUA.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

#### ARTICULO 213.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1.- La ejecución del plan correspondiente al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y según se desarrolla en estas Ordenanzas (Artículo 114 de la Ley del Suelo).

2.- La ejecución, tanto pública como privada, del Plan se realizará utilizando dos vías distintas:

- a) Ejerciendo el derecho que atribuye el Plan directamente mediante la petición de la correspondiente licencia, según las determinaciones de este.
- b) Delimitando un Polígono o unidad de actuación como condición previa a la solicitud de licencia en aquellos casos en que el Plan lo impone como preceptivo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

#### ARTICULO 214.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN.

1.- La delimitación de un polígono o unidad de actuación deberá hacerse, además de los requisitos que exige la Ley (artículo 117 de la Ley del Suelo), conforme a dos criterios:

- a) Adoptar aquellos que imponga el Plan en sus determinaciones.
- b) Proponer voluntariamente por los interesados aquellas que estime convenientes de acuerdo con los criterios del Plan (Artículo 124.1 de la Ley del Suelo).

2.- La delimitación y gestión de un polígono o unidad de actuación podrá ir acompañada de la elaboración de un Estudio de Detalle, cuando así el Plan lo determine o cuando, en razón de la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario.

3.- Será ejecutable el Plan mediante concesión directa de licencia y sin necesidad de proceder a la delimitación de polígono o unidades de actuación, en aquellas propiedades con posibilidades de ser edificadas por reunir las condiciones de solar de acuerdo con el Plan y que no necesiten proceder a una redistribución de cargas y beneficios por no estar sujetas al deber de cesión de suelo o por no necesitar redistribución de su aprovechamiento tipo con otras parcelas.

4.- La delimitación de polígonos o unidades actuación para la ejecución del Plan seguirá alguno de los criterios siguientes:

- a) Polígonos completos, con todos los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo.
- b) Unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre propietarios de beneficios y cargas derivados del planeamiento (artículos 97.2, 117.2 y 124.1 de L.S.; y 36.3 y 72 del R.G.).
- c) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales, en su caso (artículos 117.1 y 134 de la L.S.; y 31.4 del R.G.).
- d) Actuaciones aisladas que por no permitir una distribución de cargas y beneficios, deben ajustarse mediante expropiación (artículos 64, 65.3 y 134.2 de la L.S.).

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

**ARTICULO 215.- PRIORIDAD DE EJECUCIÓN.**

La ejecución del presente Plan y de las actuaciones que lo desarrollen se llevarán a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicadas en su Estudio Económico y Financiero para la previsión de las obras a realizar, y de acuerdo con la libre voluntad de las partes en los demás casos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

#### ARTICULO 216.- MODALIDADES DE LA GESTIÓN URBANISTICA.

Para conseguir un equitativo reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano, bien para la obtención de terrenos de cesión obligatoria, o bien para su ocupación y utilización conforme al Plan, podrá realizarse en virtud de los artículos 3.2, 83.3, 119.2y 124.1 de la Ley del Suelo, cualquiera de las siguientes alternativas o combinaciones de ellas:

- a) Reparcelación de oficio o a instancia de parte para su tramitación conjunta de Estudio de Detalle, en su caso.
- b) Reparcelación voluntaria en unidades continuas o discontinuas, que podrá se entre parcelas aisladas, y, en su caso, aplicarse a Estudio de Detalle (Artículo 78.3 de R.G.).
- c) Expropiación forzosa y contribuciones especiales, o con pago mediante permuta con otras parcelas, en unidades de actuación aislada, según los artículos 113 y 145 de la Ley del Suelo; y 26.2-a y 28.2-c del Real Decreto 3250/1976, de 30 de Diciembre.
- d) Compensación o cooperación en polígonos completos, indicado para cuando se trate de Estudios de Detalle, que por sus dimensiones y carácter de la promoción lo requieran.
- e) Permuta con otras parcelas del Patrimonio Municipal de suelo por acuerdo entre ambas partes (artículo 113 de la Ley del Suelo).
- f) Cesión del derecho de superficie que, sin la enajenación del dominio del suelo, permita su utilización por el Ayuntamiento o por particulares conforme a los fines del Plan, adecuado para la rehabilitación de edificios (artículo 171 y s.s. de la Ley del Suelo).
- g) Constitución de servidumbres que podrá imponerse conforme al artículo 68 de la Ley del Suelo.
- h) Compra del suelo por los mecanismos del Derecho privado.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

#### ARTICULO 217.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANISTICA.

1.- La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación (artículos 119 y siguientes de la Ley del Suelo):

- a) Sistemas de compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos todas las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística.
- b) Sistema de cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria, en cualquiera de sus modalidades.
- c) Sistema de expropiación, que podrá aplicarse por polígonos o unidades de actuación para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, o como sistemas de sanción (artículos 66 y 124.2 de la Ley del Suelo).

2.- La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable, oídos los afectados y según las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación (artículos 119.2 de la Ley del Suelo).

3.- El coste de las expropiaciones podrá repercutir sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la acción urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación (artículos 145 y 113 de la Ley del Suelo).



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO II.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICOS POR REPARCELACION

#### ARTICULO 218.- REPARCELACIONES.

1.- La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan (artículos 97.2 de la L.S.; y 71 y 72 del R.G.).

2.- Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan, mediante compensación o reparcelación (artículos 124.1 de la Ley del Suelo).

3.- La reparcelación puede formularse con carácter obligatorio de oficio o a instancia de algunos de los interesados, o con carácter voluntario, si así lo solicitan.

4.- La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en el Plan o delimitado por el procedimiento del artículo 38 del R.G.

5.- La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de un nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación a que se refiere el número anterior (artículo 77.2 del R.G.).

6.- El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del polígono o unidad de actuación (artículos 81 y 101.2 del R.G.).

7.- En los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroguen perjuicios a terceros propietarios (artículo 78.3 del R.G.).

8.- Cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística, más del 50 por 100 de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se halle edificado conforme al Plan, no siendo posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos restantes y establecer las indemnizaciones económicas sustitutorias que procedan entre los afectados conforme a los criterios de la reparcelación simplemente económica del artículo 116 del R.G. (artículos 125.2 de

la L.S. y 74 del R.G.).

9.- Siempre que no sea precisa la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se aplicará el procedimiento de normalización de fincas, conforme a los artículos 117 a 121 del R.G.

10.- Tanto la reparcelación formulada voluntariamente por los interesados, como la reparcelación simplemente económica y la normalización de fincas se benefician de procedimiento de tramitación abreviada de conformidad con el Capítulo V del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

11.- Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa (artículo 102.2 de la Ley del Suelo).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO II.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICOS POR REPARCELACION

#### ARTICULO 219.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS REPARCELACIONES VOLUNTARIAS Y DISCONTINUAS.

1.- A los efectos de la gestión urbanística en suelo urbano, a todo solar o parcela, cualquiera que fuese su uso, dominio o localización el Plan le otorga un coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento tipo, para cada metro cuadrado, uniforme para toda la Zona de Ordenanza en que se hallara, al que tendrán derecho por igual todos los propietarios, que define el contenido normal de la propiedad y delimita las facultades del derecho de edificación (artículos 3.1-e, 76 y 87.1 de la Ley del Suelo).

2.- Los propietarios de terrenos urbanos que estén calificados como sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección o de espacios libres para parques y zonas verdes públicas, equipamiento comunitario y centros públicos, o de inmuebles incluidos en zonas sujetas a protección para la conservación del patrimonio urbano, podrán transferir, voluntariamente o a requerimiento de la Administración actuante, la totalidad o parte de aprovechamiento urbanístico que les corresponda en virtud del aprovechamiento tipo asignado, con la exclusiva finalidad de edificar simultáneamente en aquellos otros solares que tuviesen atribuido un aprovechamiento total superior al tipo fijado, conforme al número siguiente, con las condiciones, garantías, cuantías y coeficientes de homogeneización de usos y zonas para la reparcelación que se prevén en estas Ordenanzas (artículos 83.4, 97.2 y 124 de la L.S.).

3.- Recíprocamente, los solares que por su específico señalamiento, calificación y localización urbanística obtuvieran un aprovechamiento por unidad de superficie ocupada por la edificación superior al tipo asignado por el presente Plan, en virtud del artículo 87.1 de la Ley del Suelo, se impondrá la previa disponibilidad en los mismos de la totalidad del aprovechamiento que les corresponda, por virtud de la reparcelación regulada en este artículo. En otro caso el propietario podrá optar por no acumular o agotar la totalidad del exceso de aprovechamiento asignado, siempre que el Plan lo permita y en las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4.- Las transferencias del aprovechamiento urbanístico a que se refieren los números anteriores se realizarán por los procedimientos de la reparcelación en unidades continuas o discontinuas e implicarán la cesión gratuita a la Administración actuante, en el pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, del suelo que corresponda al aprovechamiento transferido: salvo cuando, por razones de interés social, la Administración acepte la subrogación de los arrendamientos y otras cargas que afecten al mismo por razón de las edificaciones sobre él

existentes (artículos 100 de la L.S. y 124 del R.G.).

5.- Las edificaciones o instalaciones existentes, en su caso, sobre el suelo cedido serán tasadas por su valor material actual, independientemente del valor urbanístico de su suelo, siendo aquel nulo cuando el propietario hubiese iniciado expediente de ruina o hubiesen sido declaradas en estado ruinoso (artículos 99 y 106 de la L.S. y 98 del R.G.)

6.- Las parcelas destinadas por el presente Plan a viales, parques, jardines y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, que deberán cederse obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento por virtud del artículo 83.3 de la Ley del Suelo, podrán ser incluidas en una unidad reparcelable continua o discontinua, de oficio o voluntariamente, para su dedicación a los fines del Plan conforme a los artículos 83.4, 125 y concordantes de la Ley del Suelo.

7.- Las parcelas y edificios destinados en el Plan a establecimientos de servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitario, zonas deportivas y otros equipamientos comunitarios o sistemas generales no lucrativos, son de cesión obligatoria al Municipio y quedan declarados de utilidad pública y de necesaria ocupación a los efectos de expropiación o imposición de servidumbres; salvo que su aprovechamiento tipo mediante la reparcelación regulada en el presente artículo (artículos 64.1, 65.3, 100.1-a y 134 de la Ley del Suelo).

8.- La Administración actuante afectará el suelo cedido como consecuencia de las reparcelaciones voluntarias a los destinos previstos en el presente Plan o en los que lo desarrollen. De no especificar el Plan su concreto destino, los inmuebles adquiridos por virtud de las cesiones quedarán afectados en todo caso a usos públicos o de interés público o social, pero sin pérdida en ningún caso de la propiedad municipal sobre los mismos (artículos 120.2 de la L.S. y 47 del R.G.).

9.- Cuando sea preceptiva la ejecución de planeamiento, conforme a los criterios del artículo 117.2 y 3 de la Ley del Suelo, en desarrollo de las presentes Ordenanzas o de Estudio de Detalle las transferencias del aprovechamiento por reparcelación voluntaria sólo serán posibles dentro del correspondiente polígono o unidad de actuación.

10.- La gestión por transferencias del aprovechamiento en la reparcelación voluntaria será siempre subsidiaria de la aplicación de los sistemas de actuación establecidos en los polígonos o unidades de actuación. En todos los restantes supuestos podrán efectuarse transferencias del aprovechamiento, aún cuando se trate de áreas discontinuas entre sí, conforme al artículo 78.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO III.- DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.

#### ARTICULO 220.- NOTACIONES UTILIZADAS.

1.- A efectos de las operaciones de cálculo de la edificabilidad para la gestión y concesión de licencias, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones y sus notaciones:

A'= Superficie total del solar o parcela o de la unidad de actuación del Estudio de Detalle objeto de reparcelación voluntaria y discontinua. En general  $O + R' + R$ .

R'= Superficie del suelo del solar no edificable que según el Plan es de uso privado, en la zona II de Ordenanza. Por su cualidad de privado agota en si mismo el aprovechamiento-tipo no siendo objeto de cesiones ni transferencias.

R = Superficie de una parcela o de la unidad de actuación que, según el Plan, sea de uso y destino público.

A = Superficie del solar, parcela o de una unidad de actuación objeto de reparcelación voluntaria y discontinua, que según el Plan sea edificable de propiedad privada o de uso público.  $A = A' - R'$ .- Si  $R' = 0$ ,  $A = A'$ .

O = Superficie de la parcela que según el Plan es edificable de uso privado. En las zonas de Ordenanza I y III t en la II, excepto en la tipología unifamiliar con jardín privado, coincide con la superficie del solar. En la zona industrial, asimismo, corresponde con la superficie del solar del cual, no obstante, sólo puede edificarse, por aplicación de las Ordenanzas el 70%. En general  $O = A' - (R + R') = A - R$ .

Ki = Aprovechamiento tipo de la zona i de Ordenanzas, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo, que define el contenido normal de cada propiedad.

a = Aprovechamiento urbanístico máximo o superficie construible o edificable total, según el coeficiente de aprovechamiento tipo y la superficie de la parcela, que define el contenido máximo de la propiedad respectiva.  $a = Ki \times A' = Ki (A+R)$ .

p = Superficie construida real de proyecto o techo edificable, según las Ordenanzas respectivas suma de todos los forjados de la edificación, incluidos áticos y sin descontar patios de luces interior ni vuelos. Estos se cuantificarán según el criterio establecido en el artículo 100.4 de estas Ordenanzas. En las zonas I y II no se contabilizarán las superficies construidas bajo rasante que se destinen a garajes y sus accesorios.

$P = p / Ki$  ,  $p = P \cdot Ki$

P = Superficie de suelo total, necesaria para acumular la superficie de techo edificable del proyecto p, según las relaciones;  $P = p/Ki$  y  $p = Ki \times P$

C = Superficie del suelo de cesión gratuita y obligatoria (  $C = P - O$  )

D = Superficie disponible correspondiente a la parte de la parcela que estando calificada como de cesión obligatoria, es de propiedad privada y resta por transferir su aprovechamiento por segregación o expropiación.

$T_i$  = Superficie de suelo de cesión obligatoria necesaria para la transferencia de su aprovechamiento desde otro solar en la zona  $i$  de Ordenanza, distinto de solar  $A$  en cuestión. Cuando la transferencia se hace desde la zona  $j$  la superficie de cesión será:  $T_i (K_j/K_i) \times T_j$ .

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO III.- DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.

**ARTICULO 221.- PROCEDIMIENTO DE CALCULO DE LA REPARCELACION SEGÚN LAS SITUACIONES RELATIVAS.**

1.- A efectos prácticos y considerando que los espacios no edificables de uso y destino privado agotan en sí mismos el aprovechamiento-tipo (Zona II de Ordenanza), toda parcela o unidad de actuación, consideraremos, para el cálculo la superficie A (Edificable privado o público, según el Plan).

2.- Cuando por razón de aplicar el presente Plan o al amparo del mismo, en cualquier proyecto de edificación para el que se solicite licencia, la superficie de proyecto (p), calculada según se determina el artículo precedente, dividida por el aprovechamiento tipo ( $p/K_i = P$ ) fuese mayor que la superficie del solar (o), el exceso de suelo (C) que este aprovechamiento representa ( $C = P - O$ ), será de cesión obligatoria y gratuita, bien por segregación de la propia parcela o unidad de actuación del terreno de uso público (R), bien haciéndolo proceder, en todo o en parte, de uno o varios terrenos de cesión para uso de Dotaciones y Equipamientos Comunitarios, situados en otras parcelas dentro de la misma zona o zonas diferentes según la homogeneización que se establece en el artículo siguiente y la equivalencia entre aprovechamientos.

3.- En toda solicitud de licencia asociada a una parcela o unidad de actuación A pueden darse los siguientes casos o situaciones.

Caso 1º.- La superficie edificable del solar o solares, al aplicar las condiciones que se establecen en el presente Plan al edificio concreto (p) es menor que el máximo aprovechamiento urbanístico (a) de la parcela o unidad de actuación completa ( $p < a$ ).

Pueden darse tres situaciones relativas:

Situación I.- La superficie del o de los solares (O) es menor que P, ( $O < P$ ), estando la parcela o unidad de actuación (A) afectada por una calificación de uso público en todo o parte de su extensión (R), deberá cederse gratuitamente la superficie  $C = P - O$ , de la propia parcela y reservarse la restante disponible  $D = A - P = R - C$  para ulteriores ventas, reparcelaciones o cesiones.

Situación II.- La superficie del solar (O) es igual a P ( $O = P$ ); en esta situación no procede hacer cesiones ni existirá superficie disponible en el interior del solar para transferir por servir con todo su aprovechamiento a fines privados.

Situación III.- La superficie del solar es superior a P ( $O > P$ ) por ser el solar edificable en toda la planta baja: no procede hacer cesiones no existirá superficie disponible en el interior del solar para transferir como en la situación precedente. En esta situación, si existiera resto (R) este coincide con la superficie disponible.

Caso 2º.- La superficie edificable (p) coincide exactamente con el aprovechamiento urbanístico total (a) del solar ( $P=A$ ) se actuará del mismo modo que en el caso anterior, pudiéndose presentar las situaciones I (OP) en la cual  $C = A - O = R$  y la situación II ( $O=P=A$ ) en la que  $C = O$ .

Caso 3º.- La superficie edificable (p) es mayor que el aprovechamiento (a) ( $P > A$ ): en este caso, sólo puede presentarse la situación I (OP), en el cual, el promotor deberá efectuar la cesión del suelo correspondiente a los excesos de aprovechamiento que se señalan  $C = P - O$ , complementando la superficie de su resto (R) con la necesaria transferida de otra parcela calificada de uso público ( $T_i$ ).

3.- No obstante lo anterior, en las zonas de Ordenanzas I, II y III el promotor podrá reducir en una planta la edificabilidad.

4.- Cuando diese el caso 2º, donde la superficie edificable (p) coincide exactamente con el aprovechamiento urbanístico total (a) del solar se actuará del mismo modo que en el número anterior, siendo, en la situación I la cesión  $C = R$ .

5.- Cuando se diese el caso 3º y la superficie edificable (p) resultase mayor que el aprovechamiento (a), el promotor deberá efectuar la cesión del suelo ( $C=P-O$ ) correspondientes a los excesos de aprovechamiento que se señalan en el nº 2 anterior.

No obstante lo anterior, el promotor podrá reducir en una planta la edificabilidad respecto a la señalada en los planos para cada solar siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que en todo caso efectúe la cesión del suelo correspondiente a todo el exceso de aprovechamiento urbanístico que tenga asignado el solar por su total edificabilidad.

b) Que las previsiones del proyecto respecto al tratamiento de las medianeras que pudieran quedar al descubierto aseguren que aquellas no serán vistas desde la calle o serán tratadas como fachadas.

Las previsiones que se establecen respecto a las medianeras se refieren a las que resulten de edificios previsto en el Plan actual, no las que resultaren con edificios que queden fuera de ordenación.

Análogamente, en las zonas de Ordenanza III e Industrial, el propietario de una parcela-solar podrá reducir la edificabilidad máxima que le otorga el Plan o construir por fases siempre que con la primera licencia que se solicite se satisfaga la cesión del suelo correspondiente a la edificabilidad máxima que se otorga el Plan.

6.- Las cesiones que resultan del caso 3º antes descrito ( $C = P - O = R + T_i$ ), procederán prioritariamente del propio solar si tuviese un resto señalado con uso público (R no cero); y, procederá íntegramente de otro distinto ( $C = T_i = P - O$ ) por transferencia cuando no existiera resto. (Véase cuadro-resumen al final del texto).



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO III.- DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.

**ARTICULO 222.- HOMOGENEIZACIÓN DE CESIONES.**

1.- Cuando se realice la reparcelación entre parcelas de distinta localización urbana, la superficie de cesión será inversamente proporcional a los tipos unitarios del valor corriente en venta de los terrenos respectivos que se ceden y adonde se acumulan, fijados por el Ayuntamiento en el vigente Índice Municipal del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (plusvalías).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO III.- DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.

#### ARTICULO 223.- OTRAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.

1.- El suelo para la cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de reserva de uso público señaladas en el propio solar (autocumulación del aprovechamiento) y cuando estas no existieran, o se agotarán, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta, mediante la acumulación del aprovechamiento de esta en el solar edificable (transferencia del aprovechamiento).

2.- No procederá acordar el pago o depósito en metálico o garantía alguna, sustitutoria de las cesiones del suelo exigidas en la reparcelación, salvo cuando se verificase con arreglo a la reparcelación simplemente económica o en virtud de indemnizaciones sustitutorias o compensaciones económicas (artículos 99 y 125 de la Ley del Suelo).

3.1. El Ayuntamiento, para aceptar la cesión de suelo previa a la concesión de licencia, podrá imponer las condiciones necesarias en el señalamiento de la ubicación exacta, dimensiones unitarias apropiadas, accesos o servidumbres, proximidad a otros bienes de dominio público, etc., referentes a la parcela que voluntariamente se cede; condiciones y servidumbres que figurarán en la licencia y en el registro de las parcelas segregadas respectivas. O en otro caso podrá rechazar la cesión y proponer a su vez otros lugares alternativos. Similares condiciones se podrá imponer para aceptar la cesión de inmuebles, que por razones económicas constituyesen una carga excesiva, ponderándola con criterios sociales, culturales o de utilidad pública.

3.2. Cuando la determinación del suelo de cesión obligatoria al Ayuntamiento viniese expresamente establecida por el Plan o las presentes Ordenanzas, corresponderá a la Administración actuante su elección de entre el suelo disponible que le ofreciere el particular interesado, con prioridad para el suelo que comprenda otras cesiones y equipamientos.

A tal efecto, el interesado podrá recabar del Ayuntamiento la información pertinente sobre el suelo disponible, en base a la que formular a la elección municipal propuestas alternativas de cesión.

4.- Todo solar o parte del mismo señalado como zona de uso público, cualquiera que fuese el aprovechamiento de hecho de la edificación sobre el mismo, podrá ceder mediante transferencia de su aprovechamiento, únicamente la superficie de destino público y excedente disponible (D) no acumulada, o acumulable, suponiendo que se le aplicarán todas las presentes Ordenanzas de edificación computando las superficies máximas edificables potenciales, cesiones obligatorias y resto

excedentes disponibles.

5.- Los solares y edificios de uso público actualmente existentes de propiedad y explotación privadas y de obligada conservación, no son de cesión obligatoria al Ayuntamiento, siéndoles de aplicación las normas de edificación privada a todos los efectos; si bien podrá cederse voluntariamente al Ayuntamiento, libre de cargas y en pleno dominio o su propiedad horizontal, siéndole entonces de aplicación las acumulaciones y transferencias generales como zonas de reserva para uso público.

6.- Idéntico tratamiento tendrán los edificios de interés histórico-artístico local que podrán usarse para cualquier fin privado o público compatible con su condición histórica, así como cederse en plenitud al Ayuntamiento según el número anterior para destinarlos a fines públicos.

7.- Las acumulaciones, transferencias, segregaciones, parcelas resultantes, cesiones y demás datos urbanísticos que el ejercicio de estos artículos crearan sobre las propiedades, quedarán registradas en la titularidad de las mismas, en sus transmisiones, derribos, ampliaciones o reedificación, llevando el Ayuntamiento la correspondiente información a disposición de los interesados que lo soliciten.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VI.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO III.- DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.

#### ARTICULO 224.- CONTENIDO Y EFECTOS DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA Y DISCONTINUA.

- 1.- La escritura pública o el documento administrativo en que formalice, una vez aprobada la reparcelación voluntaria que resuelve transferencias del aprovechamiento tipo, contendrá, además de los extremos previstos en la legislación urbanística, la cesión al Ayuntamiento, en su caso, por cuotas y en las condiciones prescritas, del suelo o de los inmuebles que correspondan al aprovechamiento tipo efectivamente transferido, así como -en calidad de operación jurídica complementaria a la reparcelación- la fijación de las unidades de este aprovechamiento aún ni transferidas imputables al resto del suelo (D). La escritura pública o el documento administrativo a que se refiere el párrafo anterior se inscribirán en el Registro de la Propiedad en la forma prescrita para las reparcelaciones urbanísticas.
- 2.- Cuando entre los derechos afectados por un expediente de reparcelación figure alguno que recaiga sobre finca que hubiere sido objeto de alguna transferencia parcial de aprovechamiento, la acreditación de la titularidad de aquellos derechos deberá hacerse necesariamente mediante la presentación de copia autorizada, en la que conste su inscripción registral, de la escritura pública o documento administrativo protocolizado notarialmente en que se haya formalizado la reparcelación aprobatoria de la última de las transferencias de aprovechamiento habidas.
- 3.- A solicitud del propietario, la Administración actuante podrá ocupar la totalidad o parte de los terrenos o inmuebles de cesión obligatoria, antes incluso de formalizarse dicha cesión en los términos de los artículos anteriores.
- 4.- En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se expresará:
  - a) Lugar y fecha del otorgamiento, determinación de la Administración actuante e identificación de los funcionarios intervinientes y cargos de los mismos.
  - b) Identificación del propietario de los terrenos o inmuebles ocupados.
  - c) Descripción y extensión de los bienes ocupados, con referencia a sus datos registrales.
  - d) Cargas reales que pesaren sobre los bienes ocupados, con referencia a sus datos registrales.
  - e) La expedición de la certificación a que se refiere el número siguiente.Una copia de esta acta será remitida por el órgano actuante al Registro de la Propiedad para la anotación, al margen de la última inscripción de dominio vigente, del hecho de la ocupación.

5.- La Administración actuante expedirá a cada uno de los propietarios de bienes ocupados, certificación del acta anterior, en la que se harán constar las unidades de aprovechamiento, por relación al tipo fijado por el planeamiento, que correspondan a la superficie de suelo en cada caso ocupada.

6.- Las cargas reales existentes sobre las fincas ocupadas se liberarán en todo caso en la forma y el procedimiento previsto en el artículo 54.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7.- El titular de la certificación a que se refiere el número 5 de este artículo, podrá transferir libremente la totalidad o sólo parte, de su derecho a las unidades de aprovechamiento así documentadas, exclusivamente al fin y con las condiciones expresadas en la certificación y en el Registro de la Propiedad.

8.- Cada transferencia parcial del aprovechamiento requerirá la individualización y segregación de la parte de la parcela de procedencia a que deba imputarse e implicará la adquisición de éste en el pleno dominio por la Administración actuante. De no ser posible la segregación, la Administración adquirirá la cuota ideal de dominio que se corresponde con el aprovechamiento transferido.

9.- La ocupación de los terrenos e inmuebles facultará a la Administración para realizar los actos de edificación y uso del suelo conforme al planeamiento.

10.- Si en el plazo de 5 años de efectuada la ocupación a solicitud del propietario, a la que se refiere el número 3 anterior, el titular de los derechos de aprovechamiento no hubiese transferido la totalidad de los mismos, podrá solicitar el órgano actuante, o este iniciar de oficio, el expediente de justiprecio del aprovechamiento no transferido (D), con arreglo al artículo 69 de la Ley del Suelo.

11.- En caso de ocupación temporal de terrenos e inmuebles de cesión obligatoria, por acuerdo entre las partes, el Ayuntamiento compensará al concesionario con una cantidad suficiente por dicha ocupación.

12.- Cuando la Administración actúe de oficio, podrá anticipar la ocupación al pago del justiprecio con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, 138 de la Ley del Suelo y 198 y 203 del Reglamento de Gestión Urbanística o bien, actuar por el procedimiento expropiatorio normal.

13.- Los solares e inmuebles y sus aprovechamientos, adquiridos por la Administración actuante por cualquier título, confieren a la misma todos los derechos y obligaciones regulados en estos artículos, excepto la obligatoriedad de edificar simultáneamente a la adquisición de los derechos de aprovechamiento transferible.

14.- Las reparcelaciones de oficio o voluntarias, en unidades continuas o

discontinuas, a que se refieren las transferencias del aprovechamiento urbanístico conforme a las presentes ordenanzas, estarán exentas, con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, por virtud de los artículos 102 de la Ley del Suelo, 130 del Reglamento de Gestión Urbanística y 21.5 de la Orden de 20/12/78 (B.O.E. de 22/12/1978), y de las Ordenanzas Fiscales reguladoras de los Impuestos Municipales sobre Solares y sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, en desarrollo del Real Decreto 3.25076 y del Real Decreto Ley 15/1979.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

NORMAS DE PROTECCIÓN

## ARTICULO 225.- DEFINICIÓN

Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjunto identificables, conformado por:

- a) Edificios y conjunto de Interés Local, Provincial o Nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados a un Catálogo.
- b) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impidan su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesarias, mediante su protección genérica.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

### NORMAS DE PROTECCIÓN

#### ARTICULO 226.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

1.- Los edificios protegidos no podrán ser demolidos salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad, habitabilidad y la conservación o recuperación de sus características arquitectónicas o ambientales. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio protegido comportará la obligación de su reconstrucción integral.

Igualmente, será obligatoria la reconstrucción de los edificios protegidos destruidos por otras causas o motivos distintos de los enumerados en el párrafo precedente.

En la reedificación o reconstrucción que se establece, se reproducirán fielmente aquellos elementos definitorios de sus características esenciales, arquitectónicas o ambientales, que determinaron su protección y catalogación.

2.- Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas. Para la determinación de las mismas, así como para la selección de las soluciones adecuadas, de los trabajos necesarios, garantías técnicas y científicas para el desarrollo de las obras, etc., los Servicios Técnicos Municipales asumirán la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación, en cada caso, de las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble. Incluso en un edificio no protegido, tras su examen oportuno, cuando se produjeran hallazgos de interés, en virtud del artículo 58.1 de la Ley del Suelo, podrán limitarse sus obras de intervención a las propias de uno protegido, imponiéndose la restauración o conservación de aquellas partes o elementos que su análisis justificará, sin derecho a indemnización (artículo 181 de la L.S.).



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

### NORMAS DE PROTECCIÓN

#### ARTICULO 227.- CATALOGO.

En desarrollo de la protección establecida en el presente Plan General, el Ayuntamiento redactará el Catálogo previsto en los artículos 25 de la L.S. 2 y 86 del R.P.

Como mínimo, en el Catálogo, se incluirán los edificios protegidos en el presente Plan y todos aquellos edificios que dicho Catálogo incorpore quedarán sometidos al régimen de Protección que se establece en las presentes Ordenanzas.

Los edificios protegidos en el presente Plan General son:

Iglesia Plaza nº

Ayuntamiento Plaza

Centro Recreativo y Cultural C/. Isaac Peral, 38

Otros:

Avda. Blasco Ibáñez, 26

C/. Mariano Benlliure, 6

C/. Mariano Benlliure, 8

C/. Mariano Benlliure, 10

C/. Mariano Benlliure, 12

C/. Mariano Benlliure, 13

C/. Mariano Benlliure, 18

C/. Gómez Ferrer, 1-3

C/. Gómez Ferrer, 5

C/. Gómez Ferrer, 7

C/. Gómez Ferrer, 9

C/. Gómez Ferrer, 11

C/. Gómez Ferrer, 13

C/. Gómez Ferrer, 19

C/. Colón, 19

C/. Colón, 50

C/. Manuel Vila "El Morenet", 17

C/. Manuel Vila "El Morenet", 19

C/. Manuel Vila "El Morenet", 21

C/. Manuel Vila "El Morenet", 46

C/. Manuel Vila "El Morenet", 53

C/. Manuel Vila "El Morenet", 55

C/. Dels Furs, 14

C/. Dels Furs, 16

C/. Francisco Baixauli, 11

C/. Pintor Sorolla, 12

C/. Pintor Sorolla, 24

C/. De la Tauleta, 7

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

NORMAS DE PROTECCIÓN

ARTICULO 228.- EDIFICIOS SITUADOS EN EL ENTORNO DE UNO PROTEGIDO (PROTECCIÓN AMBIENTAL).

Los edificios situados en el entorno de uno protegido quedarán sujetos al régimen de Protección Ambiental. Se considera que un edificio se sitúa en el entorno de otro protegido cuando pertenece al mismo parámetro de fachada del lado de la manzana donde se sitúa aquel o en el parámetro frontal de la misma.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

NORMAS DE PROTECCIÓN

**ARTICULO 229.- TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES.**

El tipo de obras permitidas en los edificios protegidos las expresará la Administración Municipal a partir de la valoración de la información particularizada que reúna, según los procedimientos establecidos por las presentes Ordenanzas en el artículo siguiente.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

### NORMAS DE PROTECCIÓN

#### ARTICULO 230.- PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL TIPO DE OBRAS PERMITIDAS.

1.- Las obras de intervención en los edificios protegidos o de obras situadas en su entorno se sujetarán al siguiente procedimiento:

a) Presentación de la documentación e información completa del inmueble y el destino que se pretende darle, con las obras o intervenciones propuestas que se pretendan realizar.

b) Por los Servicios Técnicos Municipales se examinará la información aportada e inspeccionará, si se considera necesario, el edificio en cuestión, emitiendo el informe pertinente.

c) La Administración Municipal comunicará al solicitante las obras admisibles y el destino o usos pormenorizados permitidos y, en caso que la tuviese creada, emitirá la cédula de Calificación Urbanística.

La resolución contendrá necesariamente las obras o actuaciones a realizar para la eliminación o supresión de añadidos o elementos inadecuados de un edificio.

d) Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del proyecto de las obras o intervenciones que determinarán las partes del edificio que se conservan y las que se modifican, sustituyen o crean de nueva planta, para la solicitud de licencia y su tramitación.

2.- Desde la presentación de la documentación y propuesta de destino y obras a que se refiere la fase a) del número 1 precedente, hasta la notificación del informe y cédula a que se refiere la fase c) del número 1, no podrán transcurrir más de 60 días.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

### NORMAS DE PROTECCIÓN

#### ARTICULO 231.- DOCUMENTACIÓN PARA LA INFORMACIÓN DEL EDIFICIO.

La documentación exigida consistirá en:

- a) Planta de los distintos niveles, incluyendo planta de cubierta y sótanos a escala 1/50.
- b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/50.
- c) Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/50.
- d) Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectiva de la calle en que se encuentre; y, en su caso, dibujos expresivos del análisis formal y efectos de su perspectiva urbano (ritmo de huecos, luces, colores, etc.).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

### NORMAS DE PROTECCIÓN

#### ARTICULO 232.- OBRAS PERMITIDAS.

1.- Las obras permitidas serán las siguientes:

a) Mantenimiento: son en general las precautorias que periódicamente es, o debe ser, usual el realizar para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, repasos de carpinterías, etc.) así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.), incluso la reposición de instalaciones menores.

b) Consolidación: son, en general, las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas.

Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábrica, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.), por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.) o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc... con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

c) Restauración con recuperación: además de las precedentes, comprenden la reposición de cuerpos, partes o elementos ruidosos, derruidos o desaparecidos, o incluso la construcción de elementos partes o cuerpos que sin haber existido nunca es demostrable, o presumible, científicamente la intención proyectual de haberlos construido según una características concretas.

d) Modernización: comprende la implantación de nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones menores o mayores, la redistribución horizontal de locales (por alteración de la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de estos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

e) Reforma: además de las precedentes, comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y, en general, cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc...) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o

patios, etc.) con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

2.- En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico, las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizada, limitándose a los casos de imprescindible necesidad y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

3.- En cualquier caso, se deberán mantener visibles e inalterados los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que su ocultación o destrucción.

4.- En la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc...). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones mayores cuando estas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter objetivo.

5.- La sustitución de cubiertas, incluso con cambio de materiales, podrá autorizarse siempre que no trascienda a fachada o alero o emplee materiales de cubrición claramente perturbadores de su entorno (tales como telas de aluminio, telas asfálticas sin tratamiento superficial de color, fibrocemento sin colorear, chapa metálica sin esmaltar, pizarras o sus imitaciones, etc.).

6.- En todo caso, se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumétrica y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea o la inversa) excepción hecha de los elementos impropios de carácter objetivo que deban ser suprimidos. Excepcionalmente podrá imponerse el mantenimiento estricto o restauración en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano por su especial configuración o material de cubrición. Por el contrario podrá permitirse la alteración del tipo en los casos en los que, a través de ello, se consiga una mayor integración con el entorno siempre que no suponga alteraciones en las referencias que el plano de régimen urbanístico señala para la fijación de la altura máxima edificable.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.G.O.U. (3/3/1992 B.O.P.) ALFAFAR

## TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN

NORMAS DE PROTECCIÓN

### ARTICULO 233.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS SUJETOS A PROTECCIÓN AMBIENTAL.

A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obras propuesto se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectiva y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto del nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y amortización con el ambiente urbano, de conformidad con los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Procedimiento.

Se podrá establecer una consulta previa relativa exclusivamente a la composición y acabado de fachada.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Puntual P.G.O.U. Suelo Urbano Residencial

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

## INTRODUCCIÓN

La superficie de suelo urbano, calificada por el vigente P.G.O.U. de Alfafar como ZONA 2. Suelo Urbano, se encuentra delimitada por la zona de casco antiguo, el Lugar Nuevo de la Corona, la Zona 3 Comercial, la Avenida de la Albufera y la Avenida de los Reyes Católicos. Esta zona, según el vigente PGOU, está ordenada en su mayor parte a base de pequeñas manzanas formadas por una trama viaria que no tiene continuación con el resto de la red que la rodea y que contienen solares para ubicar viviendas unifamiliares adosadas en hilera.

Estas agrupaciones de viviendas están separadas por calles peatonales de escasa anchura, constituyendo una trama urbana muy rígida, que no permite prácticamente ninguna variación. Se trata de una oferta de viviendas muy específica y que actualmente no tiene mucha demanda en el mercado inmobiliario.

De acuerdo con los criterios municipales, se pretende esta modificación puntual del PGOU, con los siguientes objetivos:

1. Ordenar de forma más coherente la red viaria, para facilitar una mayor conexión con el resto de las calles colindantes.
  2. Permitir una mayor superficie en las manzanas y flexibilizar la ubicación de distintas tipologías de viviendas, que den respuesta a una demanda inmobiliaria más diversa.
  3. Facilitar y agilizar la edificación mediante el desarrollo de Estudios de Detalle, que permitan cada una de las manzanas resultantes en tipologías de viviendas diferentes según las tendencias del mercado.
  4. La ubicación de los espacios dotacionales y zonas verdes públicas no se modifica. Las zonas peatonales públicas se agrupan en grandes zonas, aumentando considerablemente la superficie total inicial, para crear espacios y ambientes urbanos que potencien la relación vivienda-entorno.
  5. Creación de zonas libres de uso privado anexas a los conjuntos edificatorios que potencien a los espacios libres públicos, permitan un mayor contacto con la vida en el espacio libre.
  6. Esta modificación puntual de la Zona 2 del PGOU afecta al artículo 116 de las Normas y a los arts. 111, 117, 118, 119 y 122, cuya nueva redacción sustituye a la vigente.
- En resumen la modificación tiene como objetivo fundamental la creación de una gran zona urbana de ordenación flexible, potenciada con grandes espacios libres de uso

público y privado, que permitan la implantación de diversas tipologías de viviendas y que den respuesta a las tendencias variables del mercado.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Puntual P.G.O.U. Suelo Urbano Residencial

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

## ARTICULO 111

La Zona 2 comprende un área intermedia donde se permita la coexistencia de edificaciones de distinto tipo.

Para el conjunto de la Zona 2 se redactará un Proyecto de Diseño que contemple el tratamiento global de los espacios libres y zonas peatonales públicas, de acuerdo con los criterios de los Servicios Técnicos Municipales.

Sólo podrán edificarse los terrenos que adquieran la condición de solar, si bien aún sin poseer tal condición, se permitirá la edificación, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y se establezca el compromiso suficiente del interesado para contribuir, en su parte proporcional, al sostenimiento de las cargas y gravámenes que se derivan de la Ordenación propuesta por el Plan General (art. 39 a 42 del Reglamento de Gestión).

Los Estudios de Detalle de cada manzana y los Proyectos de Urbanización de las zonas libres privadas, que acompañen a los de edificación, recogerán las normas, criterios y especificaciones que se hayan fijado en el Proyecto de Diseño general de la Zona 2, para sus espacios y zonas libres públicas.

De esta manera se unifica y homogeneiza el tratamiento de los espacios libres privados que circundan a las edificaciones, dando un sentido de unidad urbana la totalidad de la Zona 2.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Puntual P.G.O.U. Suelo Urbano Residencial

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

### ARTICULO 116. ESTUDIOS DE DETALLE. ZONA 2. SUELO URBANO.

A) Todas las manzanas de la Zona 2. Suelo Urbano, serán reordenadas obligatoriamente a través de Estudios de Detalle, que abarquen íntegramente cada manzana, cualquiera que sea la tipología de la edificación a desarrollar. La manzana, a reordenar, se define como la superficie de terreno limitada en todos sus lados por las calles perimetrales de tráfico rodado diseñadas en el plano de ordenación. Asimismo, constituirán una unidad urbanística y arquitectónica.

B) En los Estudios de Detalle se incluirán Estudios de Viabilidad Económica, que resuelvan la equidistribución del conjunto de las cargas de la totalidad de la Zona 2.

C) Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo a las siguientes condiciones:

C.1.- No podrá modificarse la ubicación de los espacios libres públicos, la estructura general de los viales rodados y las zonas peatonales públicas. En todo caso se adaptarán al plano de ordenación, adjunto a la presente modificación.

C.2.- No se podrá aumentar la edificabilidad y el nº máximo de viviendas potencial por manzanas, grafiado en el plano de ordenación complementario, el cual no sobrepasa los índices previstos en el vigente P.G.O.U. (120 m<sup>2</sup>. edificados por vivienda).

C.3.- Quedarán prohibidas las medianerías ciegas en todas las tipologías de edificación a desarrollar. Todos los parámetros tendrán el tratamiento de fachadas.

C.4.- La anchura de los viales, espacios libres públicos y zonas peatonales públicas será la fijada en el plano de ordenación modificado de la Zona 2.

C.5.- No se autorizarán áreas de aparcamiento en la superficie sobre rasante de las zonas peatonales públicas y de las zonas libres privadas. Los accesos al aparcamiento serán siempre por los viales rodados, nunca por los peatonales.

D) Los Estudios de Detalle incluirán un estudio y normativa para cada manzana, que garantice las condiciones de soleamiento de las edificaciones y de los espacios libres. Se adoptarán con carácter obligatorio, las siguientes condiciones:

D.1.- Las alineaciones de los bloques serán paralelas y perpendiculares a las calles proyectadas.

D.2.- Dentro de una misma área de movimiento, la distancia mínima entre bloques será igual a la altura del edificio de mayor nº de plantas.

D.3.- Las fachadas de mayor longitud de cada bloque, deberán desarrollarse preferentemente en sentido Este-Oeste, para así garantizar la máxima superficie de soleamiento a la orientación Sur.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Puntual P.G.O.U. Suelo Urbano Residencial

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

### ARTICULO 117. ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de las edificaciones del punto anterior, pese a no estar contruidos, se entiende agotan el aprovechamiento asignado a la zona, por servir íntegramente para uso privado.

En los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización de cada manzana se deberán tener en cuenta las siguientes normas estéticas y de tratamiento de los espacios libres privados:

- 1.- No se permite la construcción de frontones y otras instalaciones deportivas que supongan levantar obras de fábrica sobre la rasante del terreno.
- 2.- El terreno no ocupado por la edificación será objeto de tratamiento a base de zonas ajardinadas con plantación de arbolado, zonas tratadas con solados de plaquetas de exteriores, áreas de juego de niños, etc.
- 3.- Se permiten las instalaciones tales como piscinas, pistas deportivas y otras similares que no supongan levantar elementos constructivos fijos sobre el terreno. El cerramiento de estas instalaciones será con elementos vegetales, mallas metálicas y similares.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Puntual P.G.O.U. Suelo Urbano Residencial

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

### ARTICULO 118. ALTURAS MÁXIMAS

Las alturas máximas de cornisa según el número de plantas serán:

Nº Plantas	Altura máxima
Tres (Baja + 2)	10'00
Cuatro (Baja + 3)	12'50
Cinco (Baja + 4)	15'50

La altura máxima de las edificaciones será de 4 plantas, excepto en aquellos bloques expresamente grafiados con 5 plantas, en el plano de ordenación adjunto a esta modificación puntual.

En las viviendas unifamiliares se podrán permitir la existencia de semisótanos para adecuarlos a usos de garaje o servicios complementarios de la vivienda. En este caso, la altura máxima de cornisa no superará los 10 metros. A efectos de cálculo de aprovechamiento, los semisótanos se computarán al 50% de su superficie. En la altura máxima de planta baja en la edificación abierta será de 4'50 m. en todos los casos. La altura mínima de planta baja será de 3'50 m.

Los patios de ventilación podrá edificarse en toda la superficie del solar, con la altura correspondiente a la planta baja.

Por encima de la alturas máximas sólo se permitirán los mismos elementos complementarios de la edificación regulados en el artículo 105.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Puntual P.G.O.U. Suelo Urbano Residencial

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

### ARTICULO 119. VALLADOS

Los solares de edificación residencial unifamiliar podrán cerrarse lateralmente, en su zona ajardinada, mediante muro que no sobrepase la altura de 2'00 m. en su parte ciega. En su coronación podrá vallarse hasta la altura correspondiente a la planta baja mediante elementos permeables.

El Ayuntamiento, en ausencia de Estudio de Detalle, podrá establecer un modelo de vallado para homogeneizar el aspecto de los espacios públicos. En su ausencia, se permitirá un cerramiento opaco en su base que, como máximo, alcanzará la cota de 1'00 m. sobre la rasante; hasta una altura máxima de 2'50 m. se completará el cerramiento con verja metálica.

El cerramiento de las zonas libres privadas de los edificios plurifamiliares tanto en alineaciones de calles, como en el lindero con las zonas peatonales públicas será opaco de una altura máxima de 1 m. y el resto a base de cerramiento vegetal o cerrajería. En todo caso se presentará proyecto de la valla para su aprobación por los Servicios Técnicos Municipales.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Puntual P.G.O.U. Suelo Urbano Residencial

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

### ARTICULO 122. GARAJES

Es obligatorio la existencia de garajes en todas las obras de viviendas de nueva planta de esta zona. Las dotaciones de garajes serán de una plaza por vivienda cuya dimensión mínima será de 12'00 m<sup>2</sup>., sin computar en ningún caso la parte correspondiente proporcional de rampas y accesos.

Se garantizará que la dotación de aparcamientos en viviendas se ubique en las plantas construidas de las edificaciones y bajo rasante de las mismas y de las zonas libres privadas.

E) En los Estudios de Detalle, se incluirá un plano de zonificación, en el que quedarán definidos el tratamiento y desarrollo de las zonas ocupadas por la edificación, de las zonas peatonales públicas y de los espacios libres privados. Los espacios libres privados serán objeto de urbanización, la cual será acometida de forma paralela y conjunta con la edificación. Por ello se deberá redactar junto al proyecto de edificación, un proyecto de urbanización, que incluya las obras a ejecutar y el tratamiento de los espacios libres privados y públicos, de acuerdo con los criterios establecidos por los Servicios Técnicos Municipales.

En las zonas peatonales públicas y zonas libres privadas no se permite ninguna edificación fija, salvo aquellas que estén establecidas y autorizadas en el P.G.O.U. para las zonas verdes públicas.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

## 1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.2. ÁMBITO TEMPORAL.

1.3. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

1.4. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL.

1.5. RÉGIMEN DE PROPIEDAD, CONSERVACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS Y ZONAS VERDES.

1.6. ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y PROCEDIMIENTO.

1.7. LICENCIAS PROVISIONALES.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS.

2.2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

2.3. PARCELACIÓN.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

### 3. NORMAS GENERALES ESTÉTICAS Y DE DISEÑO

#### 3.1. GENERALIDADES.

- a) El fomento y defensa del conjunto residencial corresponderá al Ayuntamiento, y por lo tanto podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten antiestéticas o inconvenientes.
- b) Se deberán satisfacer las condiciones de carácter general del art. 138 de la Ley del Suelo.
- c) En las fachadas y cubiertas se emplearán formas, texturas y colores con gamas acordes con las soluciones existentes en los ambientes que le rodean y donde se ubica.
- d) El propietario de toda parcela o solar, elegirá libremente el arquitecto o constructor que lleve a la práctica y la promoción de la vivienda o conjunto de viviendas pero se tenderá a conseguir una unidad de criterio, funcional y estético, que vaya en beneficio del conjunto y de sus usuarios.
- e) El proyecto en lo que a sus aspectos estéticos y de calidad e integración con el entorno respecta, exige que el mismo se ajuste a los siguientes conceptos:
  - No se admitirán edificaciones con materiales de acabado de poca calidad, pobre o que por sus condiciones intrínsecas de permeabilidad, blandura, tengan un corto periodo de vida.
  - No se admitirán edificaciones cuyos volúmenes desproporcionados desentonen dentro del conjunto.
  - Para todo tipo de edificación se exigirán cubiertas tratadas y acabadas con materiales tradicionales.
- f) No se admitirá en ningún concepto, los patios tendedores, depósitos de agua, etc. que queden a la vista, debiéndose de solucionar convenientemente su ocultación, mediante setos, celosías, etc.
- g) Al tratarse de sectores de nueva ordenación, se tenderá a la consecución de conjuntos residenciales coherentes en el aspecto formal, sobre la base de un análisis de lugar, en el que identifiquen sus límites visuales, vistas a conservar o cerrar, siluetas características, parajes, puntos focales y arbolado.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

## 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

### 4.1. GENERALIDADES.

### 4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

## 5. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### 5.1. DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES.

### 5.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

## 6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.1. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA.

6.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

6.4. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

6.5. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL.

6.6. ORDENANZA PARTICULAR. ZONAS VERDES PUBLICAS.

6.7. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

6.8. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA EQUIPAMIENTO DOCENTE.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

### 1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

De conformidad con el art. 71 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y lo determinado por el P.G.O.U. vigente en el municipio de Alfafar, las presentes ordenanzas se redactan, para garantizar la correcta ejecución del presente Plan Parcial. Estas ordenanzas serán aplicables a todo el terreno que afecta al Plan Parcial de Ordenación del cual forma parte y que regirá desde el momento de su aprobación definitiva y publicación en el B.O.P. En cuanto a los aspectos no previstos en las mismas, así como las Normas Generales de Edificación se ajustarán en todo momento a la Normas contenidas en el P.G.O.U. de Alfafar.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

### 1.2. ÁMBITO TEMPORAL.

El Plan Parcial entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según se dispone en el art. 125 del T.R. de la Ley del Suelo 1/92 de 26 de Junio, en relación con el art. 154 del Reglamento de Planeamiento. Proceder a la revisión de este Plan cuando por la revisión del P.G.O.U. vigente se afecten de manera fundamental las determinaciones de la ordenación vigente.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

### 1.3. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

Los organismos competentes para la tramitación, aprobación y gestión del presente Plan Parcial, son el Ayuntamiento de Alfafar y la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, además de las entidades superiores, que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos extremos de este Plan.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

**1.4. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL.**

El Plan Parcial, conforme al art. 131 del T.R. de la Ley del Suelo es público, ejecutivo y obligatorio.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

### 1.5. RÉGIMEN DE PROPIEDAD, CONSERVACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS Y ZONAS VERDES.

Los terrenos afectados por el Plan, tienen una superficie de 62.200 m<sup>2</sup>. Los servicios urbanísticos de viales y aparcamientos, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y los espacios libres y zonas verde de uso público serán cedidos al Ayuntamiento de Alfafar, una vez ejecutada por los propietarios la urbanización y previa aprobación del proyecto correspondiente. La conservación de estos servicios correrá a cargo del Ayuntamiento, una vez efectuada la cesión de los mismos, en las condiciones que exige la Ley, previa recepción provisional de la urbanización y definitiva en su caso.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

### 1.6. ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el P.G.O.U. de Alfafar, y el art. 242 del T.R. de la Ley del Suelo y art. 1 y 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

### 1.7. LICENCIAS PROVISIONALES.

Sólo podrán edificarse los terrenos que adquieran la condición de solar, si bien aún sin poseer tal condición, se permitirá la edificación, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y se establezca el compromiso suficiente del interesado para contribuir en su parte proporcional, al sostenimiento de las cargas y gravámenes que se derivan de la ordenación propuesta por este Plan Parcial ( art. 39 a 42 del Reglamento de Gestión ).

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### 2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS.

El ámbito de este Plan Parcial se clasificará, a efectos de ordenación, según la siguiente clasificación:

Temas Relacionados:

a) Suelo de uso residencial

b) Suelo destinado a viales peatonales y rodados.

c) Espacios libres de uso público.

d) Suelo de equipamientos de interés público y social.

e) Suelo de equipamiento docente.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### 2.2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial se podrá desarrollar mediante las figuras de Planeamiento que se considere oportuno dentro de la previstas en el P.G.O.U. y en la Ley del Suelo, siendo obligatorias: proyecto de urbanización, proyecto de edificación. La ordenación de las parcelas edificables, de suelo residencial, podrán ser modificadas mediante la redacción y tramitación de estudios de detalle que se deberán ajustar a las normas incluidas en el P.G.O.U.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### 2.3. PARCELACIÓN.

No se permitirán parcelaciones que no cumplan el tamaño mínimo de parcela para cada zonas según las normas del P.G.O.U. vigente. Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en cada zona y todas aquellas que en su división pueden resultar menores que las mínimas. Toda parcelación deberá cumplir lo especificado en el art. 258 del T.R. de la Ley del Suelo 1/92 26 de Junio.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS.

### a) Suelo de uso residencial

Será el comprendido dentro de las zonas destinadas a la edificación de inmuebles de viviendas. Será suelo no edificable de uso privado aquel terreno que quede sin edificar una vez agotada la superficie máxima edificable por la ordenanza de cada parcela.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS.

**b) Suelo destinado a viales peatonales y rodados.**

Será el suelo de uso público, grafiado en los planos destinado a la circulación de vehículos y personas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS.

### c) Espacios libres de uso público.

Será el suelo, no edificable, establecido por la ordenación del Plan Parcial destinado a actividades al aire libre y deportivas, de titularidad pública. Estará formado por: zonas verdes y espacios libres, zonas deportivas.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS.

**d) Suelo de equipamientos de interés público y social.**

Será el suelo, singularizado en los planos de ordenación, destinado a equipamientos comerciales y sociales previstos en la vigente Ley del Suelo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS.

**e) Suelo de equipamiento docente.**

Será el suelo, grafiado en el Plano de Ordenación, destinado a equipamiento de uso docente.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

### 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

#### 4.1. GENERALIDADES.

El presente Plan se desarrollará a través de los Proyectos de Urbanización, los cuales podrán realizarse independientemente para cada etapa de actuación o para la extensión total del Plan Parcial. Se ajustarán a las normas dictadas en la memoria y ordenanzas del presente Plan y seguirán los esquemas de servicios correspondientes en los documentos gráficos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el art. 92 del T.R. de la Ley del Suelo 1/92 26 de Junio. Los proyectos de urbanización según se regula en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento, contendrán los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva de las obras.
- Planos de información y situación.
- Planos de proyecto, redes y detalles.
- Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones y presupuestos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

## 4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Serán de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial y de obligatoria observancia. Son las establecidas por el Ayuntamiento de Alfafar para las áreas de desarrollo urbano. No obstante, se establecerán las siguientes previsiones.

### 4.2.1. VIALES.

### 4.2.2. APARCAMIENTOS.

### 4.2.3. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

### 4.2.4. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

### 4.2.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

### 4.2.6. OTRAS REDES DE SERVICIO.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

### 4.2.1. VIALES.

Las dimensiones de las vías de circulación de tránsito rodado se ajustarán a las previsiones realizadas por el P.G.O.U. de Alfafar. Los viales secundarios constarán de dos carriles con calzada de 2 mts., aceras de 1,5 mts. a ambos lados, lo que representa un total de 10 mts. y el viario principal constará de calzada de 11 mts. y aceras de 2 mts. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en dos etapas:

a) La primera servirá para el periodo de construcción de la urbanización y estará constituida por la subbase y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se realizará la capa de rodadura definitiva.

Temas Relacionados:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.2.2. APARCAMIENTOS.

Cada parcela edificable deberá resolver el espacio de aparcamiento en su interior, de acuerdo a la dotación de plazas previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

## Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

### 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

#### 4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

##### 4.2.3. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Para el cálculo de la red de abastecimiento y distribución de agua, se tendrán en cuenta las dotaciones mínimas previstas en el P.G.O.U. Se deberá justificar la potabilidad del suministro. Las acometidas serán individuales para cada parcela, dejándose ejecutadas las arquetas registrables y sus llaves de corte. El cálculo de la red se realizará para que en momentos de consumo normal no haya acometidas con presiones mínimas a una atmósfera. Se dispondrá de bocas de riego y contra incendios, colocadas con arquetas registrables. La distribución se efectuará preferentemente bajo las aceras, adoptando el sistema de anillo cerrado. Las conducciones serán resistentes a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas. La red será aislada en sectores para casos de avería o limpieza. La separación de protección entre la red de agua y otras instalaciones cumplirán con las distancias reglamentadas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

## Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

### 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

#### 4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

##### 4.2.4. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

Para el cálculo de la red general de saneamiento se considera el mismo caudal que el considerado para el cálculo de dotación de agua con excepción del previsto para riego. Las conducciones encerradas y bajo las calzadas. El diámetro mínimo de los colectores será de 50 cms. y la pendiente no será inferior al 1%. Los encuentros de conductos, acometidas, cambios de pendiente, de sección y dirección serán registrables. La distancia máxima entre pozos será menor de 50 mt. Las conducciones serán resistentes a las cargas de tráfico en los cruces de calzadas. El vertido final de la red será a colector.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

## Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

### 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

#### 4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

##### 4.2.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

Para el cálculo de la red se preveerá un consumo medio adecuado a las normas vigentes en Alfafar. Independientemente para consumos de servicios especiales tales como alumbrado público, bombeo, depuración, etc. se preverá un 5% del consumo previsto para las viviendas. Los niveles de iluminación horizontal media requerida a un metro del pavimento para el alumbrado público será de 10 lux en vías principales y de 5 lux en vías secundarias como mínimo, debiendo ajustarse siempre a las normas de Gerencia de Urbanización M.O.P.U. Las líneas de distribución de energía y alumbrado irán enterradas y canalizadas, de acuerdo con el reglamento de baja tensión. Se tendrá en cuenta el resto de normativa contenida en el vigente P.G.O.U.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.2.6. OTRAS REDES DE SERVICIO.

Se instalarán las correspondientes redes de gas, telefonía, etc. de acuerdo a la normativa recogida por el vigente P.G.O.U. y con las determinaciones especificadas para cada una de ellas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

5. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### 5.1. DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES.

-Solar: Se define como solar a efectos de estas ordenanzas la superficie de terreno que cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica teniendo además la vía a la que de frente la parcela pavimentada la calzada y encintada la acera. (art. 14 T.R. Ley del Suelo 1/92 26 de Junio).

-Alineaciones: Serán las definidas en el Plan Parcial

-Rasantes: Serán las que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

5. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

## 5.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

DEFINICIONES.

- Edificabilidad: Se define como edificabilidad al coeficiente que relaciona el volumen de la edificación con la superficie neta del solar.
- Rasante: Se define como rasante de un edificio la intersección de la edificación con el terreno resultante en todos sus puntos.
- Línea de edificación: Limita la proyección vertical de la superficie ocupada por la edificación.
- Sótano y semisótano: Solo se consideran sótanos las plantas totalmente enterradas, salvo el acceso que no sobresalga de la rasante del terreno más de 30 cms. contados hasta la cara inferior del forjado de la planta baja. Se tendrán en cuenta las determinaciones del art. 85 de las ordenanzas del P.G.O.U. en cuanto a semisótanos.
- Altura de edificación: La medición de alturas se efectuará en vertical y pasa por el punto medio de la alineación del solar y desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada. Se tendrán en cuenta las determinaciones del art. 87 del P.G.O.U.
- Superficie de parcela: Superficie limitada por las medianerías, o linderos privados y por las alineaciones de los viales o espacios públicos.
- Superficie edificada: Superficie de proyecto o edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada, se computarán como 100% aquellas superficies forjadas que estén cubiertas y cerradas lateralmente en su perímetro, incluida la fachada, en una longitud igual o superior al 50%; se computarán como 50% aquellas superficies forjadas que estén cubiertas y cuyo cerramiento lateral no supere el 50% de su perímetro. Quedan excluidos de ser computados como superficies edificables los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela.
- Altura máxima y número de plantas: Se establecen dos unidades, altura máxima y número de plantas, que ahora han de respetarse ambas a la vez con máximos admisibles correlativos.
- Medianerías o paramentos al descubierto: Todos los paramentos de esta naturaleza seguirán las determinaciones del art. 89 del P.G.O.U.
- Elementos accesorios, salientes, marquesinas: Se cumplirán las determinaciones del art. 92 del P.G.O.U.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

### 6.1. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA.

Se estará a lo dispuesto en las normas del P.G.O.U. en el art. 96 así como a las determinaciones del art. 97 en cuanto a la eliminación de barreras arquitectónicas, del art. 98 de patios de parcela y de iluminación y del art. 100 de conductos de ventilación.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

**6.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES.**

Cumplirán lo establecido en el art. 99 de las normas del P.G.O.U.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

## 6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

6.3.1. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

6.3.2. SOLAR MININO EDIFICABLE.

6.3.3. USO PRINCIPAL.

6.3.4. USOS COMPATIBLES.

6.3.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

6.3.6. ESPACIOS LIBRES.

6.3.7. EDIFICABILIDAD.

6.3.8. ALTURAS MÁXIMAS.

6.3.9. ALTURAS LIBRES MÍNIMAS.

6.3.10. CUBIERTA Y REMATES.

6.3.11. PATIOS DE FACHADA.

6.3.12. GARAJES.

6.3.13. CONDICIONES ESTÉTICAS, SALIENTES Y VOLADIZOS.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

### 6.4. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

El uso predominante será el comercial. Se admiten todas aquellas actividades y usos previstos en el Plan General del Alfafar, tales como actividades de venta, oficinas, administrativas, etc. Se situarán en las parcelas previstas en este Plan Parcial. Son edificios de dos plantas máximo, alineados con la vía pública. La parcela prevista en el Plan tendrá carácter de indivisible.

Edificabilidad máxima: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (2.488 m<sup>2</sup> máx. edif.)

Número de plantas: 2

Altura máxima: 7,50 mts.

Alineaciones: Podrán edificarse estas instalaciones ajustadas a la alineación oficial.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

### 6.5. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL.

El uso de esta zona será exclusivamente el social como dotación prescrita en el Plan General. Dentro de este uso el tipo de actividad que se desarrolle será el que estipule el Ayuntamiento. Dada la dificultad de prever la actividad social que se va a desarrollar en este suelo y con el fin de no hipotecar las posibilidades de su aprovechamiento se podrá construir en él edificaciones que como mínimo cumplan las significaciones comprendidas en el P.G.O.U. y a juicio de los servicios técnicos municipales. No se establece parcela mínima ya que cada unidad básica debe realizarse como una sola edificación, salvo que se establezca, a criterio de los servicios técnicos de la corporación y previo estudio justificativo, la posibilidad de realización de unidades menores.

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número máximo de plantas: 2

Altura máxima: 7,5 mts.

Altura mínima de pisos: 2,60 mts.

Alineaciones: Podrán edificarse estas instalaciones a alineación oficial sin retranqueo.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

### 6.6. ORDENANZA PARTICULAR. ZONAS VERDES PUBLICAS.

Comprende las zonas verdes de uso público. El uso preferente y fundamental es el específico del disfrute de la vida al aire libre, plantaciones de arbolado y jardinería. Se toleraran aquellos que completen y ayuden a reforzar el uso preferente, como los esparcimientos, juegos y deportes, sin cambio de carácter local. No se permitirá ninguna clase de edificación normal. Se exceptuarán las casetas o pequeñas construcciones de carácter portátil, dedicadas a su conservación o a elementos de las redes de servicios. No se autoriza el uso privativo ni cualquier tipo de edificación que puede vulnerar la finalidad de su creación. Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier tipo.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

### 6.7. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Se autorizan los tipos de edificación exentos alineados o no a viales, agrupados en edificio único o edificios independientes, destinadas exclusivamente a instalaciones deportivas o anexas a este uso. La parcela mínima coincidirá con las dimensiones establecidas en el presente Plan Parcial en Plano de zonificación.

Uso predominante deportivo:

Edificabilidad máxima: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: no se limita y responderá a las necesidades y particularidades de la instalación deportiva proyectada.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

### 6.8. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Se autorizan los tipos de edificación exentos, alineados o no a viales y agrupados en edificio único o edificios independientes, siguiendo las directrices vigentes en la Consellería de Cultura. La parcela coincidirá con las dimensiones establecidas en el presente Plan y estará vinculada con la zona docente del Plan Parcial del Sector 1, Polígono 3 de Alfafar, para lo cual se deberá actuar en ellas de forma conjunta realizando una actuación única.

Uso: educativo. Centro Docente.

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 3 plantas (baja + 2)

Alineaciones: Podrán ajustarse las edificaciones a las alineaciones oficiales, sin retranqueos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.1. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

En esta zona se admitirá únicamente la edificación en bloques abiertos o conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.2. SOLAR MININO EDIFICABLE.

Edificación abierta:

- a) Superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.
- b) Con dos fachadas sin continuidad entre las mismas.
- c) Fachadas y medianeras perpendiculares a las alineaciones oficiales.
- d) Posibilidad de dar cumplimiento a la obligación de incluir las plazas de garajes que establece el anexo del Reglamento de Planeamiento.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.3. USO PRINCIPAL.

El uso principal de la zona será residencial, incluso en planta baja del edificio, debiéndose resolver adecuadamente el aislamiento con respecto al suelo.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.4. USOS COMPATIBLES.

Los usos compatibles permitidos serán los comerciales privados en planta baja, administrativos u otros compatibles con la vivienda, no admitiéndose la instalación de talleres o industrias de ninguna de las situaciones, excepto garajes privados. Se admiten además todos los usos compatibles del art. 103 del P.G.O.U. excepto los apartados 1 y 2.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

Las manzanas objeto de este Plan Parcial, podrán reordenarse a través de estudios de detalle que las abarquen íntegramente para poder variar la disposición de las edificaciones respecto a la alineación de la calle y las dimensiones de los edificios sin superar los índices de edificabilidad y ocupación máximos permitidos. No se podrá variar la configuración de bloques abiertos o de viviendas unifamiliares adosadas. La ordenación de las edificaciones deberá ser paralela a las alineaciones de las calles, para así mantener de forma coherente y homogénea la estructura urbana existente en el entorno. En los estudios de detalle se tendrán en cuenta las afecciones de la línea de protección de 25 mts. de la vía férrea y de la carretera, en aquellas manzanas que estén afectadas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.6. ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres de las edificaciones, se entiende agotan el aprovechamiento asignado a la zona, por servir para uso privado. Serán objeto de estudio y tratamiento conjunto con las edificaciones sirviendo como soporte urbano de las mismas debiéndose presentar su urbanización en proyecto único con la edificación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

## 6.3.7. EDIFICABILIDAD.

Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela residencial neta en la totalidad del polígono de 1,96 m<sup>2</sup>t / m,2s . La superficie de las manzanas resultantes de la ordenación son:

Manzana 1	=	4.987 m <sup>2</sup> suelo
Manzana 2	=	3.575 "
Manzana 3	=	4.620 "
Manzana 4	=	6.004 "
Manzana 5	=	4.890 "

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

## 6.3.8. ALTURAS MÁXIMAS.

El número máximo de plantas será de cuatro y vendrá regulado para cada bloque en el plano correspondiente de los estudios de detalle a realizar. La altura máxima de cornisa según número de plantas será :

Número de planta	Altura máxima
3 (baja + 2)	10 mts.
4 (baja +3)	12,5 mts.

El número de plantas señalado tiene carácter obligatorio y sólo se permitirá como régimen general, tolerancia de una planta en menos respecto a la máxima. La altura máxima de planta baja será de cuatro metros.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.9. ALTURAS LIBRES MÍNIMAS.

Las alturas libres mínimas entre forjados será de 2,5 mts. en plantas altas y 3 mts. en planta baja. Las plantas bajas destinadas a viviendas, podrán tener una altura libre igual a la del resto de las plantas superiores, elevando el nivel de su suelo. No se admitirá la construcción de altillos en planta baja.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.10. CUBIERTA Y REMATES.

No se admitirá la construcción de áticos. Por encima de la altura máxima solo se podrá elevar los cuartos de maquinaria de ascensor, cajas de escalera, instalaciones y otros elementos de aireación. En el plano de fachada, por encima de la altura máxima, sólo se permitirá la sobreelevación de elementos decorativos de remate. También podrá ser admisible la presencia de elementos ligeros y que no consuman edificabilidad.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

**6.3.11. PATIOS DE FACHADA.**

En ningún caso se permitirá la aparición de patios abiertos en fachada.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.12. GARAJES.

Todo proyecto de edificación estará obligado a incluir para la obtención de licencia de obras, plazas de garaje en razón de una plaza por vivienda, cuya dimensión será de 12 m<sup>2</sup>, sin computar, la parte correspondiente proporcional de rampas y accesos. Las dimensiones mínimas de cada plaza será de 2,25 \* 4,50 mts.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Plan Parcial SECTOR 2 : INSTITUTO (22/06/1993 B.O.P.)

ORDENANZAS-TEXTO ARTICULADO.

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL.

### 6.3.13. CONDICIONES ESTÉTICAS, SALIENTES Y VOLADIZOS.

La composición de los edificios se ajustará a las siguientes normas:

- a) En los locales de planta baja, solo se autorizarán salientes de elementos compositivos, según se determina en el art. 22 de las ordenanzas del P.G.O.U. En cualquier caso, la disposición de huecos y elementos compositivos deberá responder a la organización general de la composición de la fachada.
- b) Los voladizos que se autorizan en edificación abierta serán balcones y miradores independientes, sin continuidad entre sus respectivos forjados. La longitud máxima de cada voladizo mirador no superará los 2,50 mts. Su cerramiento podrá ser acristalado. El vuelo máximo autorizado será de 0,80 mts. En fachadas posteriores de los bloques, a interior del solar y zonas peatonales no se autorizan vuelos cerrados.
- c) Los frentes de fachada adoptarán modulaciones y particiones para adecuar su composición al carácter de la arquitectura del entorno.
- d) Los materiales y color de la fachada de los edificios tomarán como referencia los correspondientes al carácter propio de la arquitectura existente en el área.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

## 1.- GENERALIDADES

### 1.1.- OBJETO

### 1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

### 1.3.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

**2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

## 3.- CONDICIONES GENERALES

### 3.1.- DE LA EDIFICACIÓN

### 3.2.- CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

### 3.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS

### 3.4.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

### 3.5.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

## 4.- ORDENANZAS PARTICULARES

4.1.- USOS PERMITIDOS

4.2.- PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

4.3.- PARCELA MÍNIMA

4.4.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

4.5.- EDIFICABILIDAD

4.6.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

4.7.- CONDICIONES DE EDIFICACIONES SECUNDARIAS

4.8.- APARCAMIENTOS

4.9.- ORDENANZAS APLICABLES A LOS EQUIPAMIENTOS



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

1.- GENERALIDADES

## 1.1.- OBJETO

Reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, estableciendo mínimos de condiciones higiénicas, sanitarias y estéticas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

1.- GENERALIDADES

1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Queda definido por los límites del Plan grafiados en los planos de información correspondientes.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 1.- GENERALIDADES

#### 1.3.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

##### Solar

Superficie de terreno dotada de accesos pavimentados, aceras, acometidas de agua potable, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

##### Alineación oficial

Las líneas fijadas como tales en el Plan Parcial, normalmente al borde interior de las aceras.

##### Línea de fachada

La que marca la distancia desde la alineación oficial o lindera a partir de la cual, podrán situarse las construcciones o parte de ellas.

##### Retranqueo

Ancho de la faja comprendida entre la alineación oficial o lindes del solar, y la línea de fachada.

##### Línea de edificación

Limita la proyección vertical de la superficie ocupada por la edificación.

##### Retranqueo interior

Espacio que puede existir o no entre la línea de fachada y la línea de edificación.

##### Altura de la edificación

Distancia vertical entre la cara inferior del último forjado y la rasante de la alineación oficial.

##### Altura libre de pisos

Distancia entre caras inferiores de forjados consecutivos.

##### Superficie edificada

Es la suma de cada una de las plantas del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas, teniendo en cuenta que los cuerpos volados, balcones, terrazas y elementos análogos que sean abiertos y que estén cubiertos, se computarán al 50%.

##### Edificabilidad m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Relación entre la superficie edificada y la superficie del solar que sirve de base

a la edificación.

#### Cuerpo abierto

El aquél en el que las superficies sin cerramiento alguno de los planos verticales que conforman su volumen constituyen por lo menos  $1/3$  del total.

#### Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre como máximo un metro por encima de la rasante.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

##### A) Suelo edificable:

El comprendido dentro de la línea de edificación de cada volumen en la parcela, manzana o zona.

##### B) Suelo no edificable:

Superficie de terreno que queda sin edificar una vez agotada la superficie máxima edificable por la Ordenanza de cada parcela, manzana o zona.

##### C) Suelo no edificable de uso público:

Suelo no edificable destinado a actividades al aire libre y de futura titularidad pública.

Estos terrenos estarán formados por:

1. Las vías rodadas y peatonales.
2. Los parques y jardines públicos.
3. Los espacios excedentes de utilización edificatoria de las zonas escolares, de parque deportivo.

##### D) Suelo no edificable de uso privado:

Espacios excedentes de la utilización edificatoria destinados a actividades al aire libre y con uso exclusivo de los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela susceptible de propiedad privada. Este suelo se podrá encontrar en el resto de manzanas no definido en el punto anterior.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante las figuras de planeamiento que considere oportuno dentro de las previstas en la Ley del Suelo, siendo obligatorias:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Edificación.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 3.- CONDICIONES GENERALES

#### 3.1.- DE LA EDIFICACIÓN

1. Construcciones permitidas por encima de la altura:

En general, y cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:

- Forjado de techo, horizontal e inclinado, de la última planta.
- Cubierta propiamente dicha, cuya pendiente máxima no excederá de 45°.
- Antepechos de terraza, bien sean de fábrica o de cerrajería, etc. con una altura máxima de 1'5 m. sobre el forjado.
- Pérgolas o elementos decorativos análogos.
- Cajas de escaleras, salas de máquinas, depósitos de agua, chimeneas y elementos análogos.

2. Sótanos y Semisótanos.

Deberán tener ventilación suficiente para el uso a que se destine. No se permiten viviendas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 3.- CONDICIONES GENERALES

#### 3.2.- CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. La superficie de ventilación por vivienda no será inferior a 1/8 de la superficie en planta. Los huecos para ventilación e iluminación tendrán las siguientes superficies mínimas:

Cocinas	1'00 m2
Dormitorio simple	1'00 m2
Dormitorio doble	1'50 m2
Salón-comedor	1'75 m2

Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo y retrete, al que se accederá sin pasar por dormitorios ni cocina. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permite, o en las galerías o terrazas interiores. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 3.- CONDICIONES GENERALES

#### 3.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Se establece a título general lo previsto en el Art. 73 de la Ley del Suelo, debiéndose observar además las siguientes prescripciones:

Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente estético del sector procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuvieren situadas. Se tratará como fachadas a todos los parámetros de un edificio visibles desde la vía pública. Cuando se trate de edificios contiguos, cuya diferencia de altura sea igual o superior a dos metros, será obligatorio tratar como fachada al parámetro que por ello quede visto desde la calle. Se podrá denegar la licencia de edificación a los Proyectos que a juicio de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento constituyen un atentado estético o resulten impropios de sus emplazamientos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 3.- CONDICIONES GENERALES

#### 3.4.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinada a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de obra provisional llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

3.- CONDICIONES GENERALES

### 3.5.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CPI-82, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 4.- ORDENANZAS PARTICULARES

#### 4.1.- USOS PERMITIDOS

##### A) Uso vivienda:

Edificio o parte del mismo dedicado a residencia familiar. Se establecen dos categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Pueden ser aisladas o agrupadas, con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Vivienda colectiva: Edificio de viviendas con acceso común de tipo edificación abierta en bloques aislados.

##### B) Uso garaje aparcamiento:

Es todo lugar destinado a la estancia de vehículos de motor.

Se preverán en el interior de las parcelas al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación, siendo su tamaño de 4'5 x 2'5 m.

##### C) Uso artesanía:

Serán compatibles con el uso vivienda las de actividades de artes y oficios que no produzcan molestias (humos, gases, olores, ...) a los residentes y que cubran las necesidades de éstos de pequeñas reparaciones, alimentación, decoración, vidrio, cerámica, reparación de aparatos eléctricos, etc.

Cumplirán las condiciones fijadas en la ordenanza de seguridad e higiene del trabajo y el Reglamento de actividades molestas.

##### D) Uso hotelero:

Serán compatibles con el de vivienda las actividades de servicio público consistentes en alojamiento temporal y actividades complementarias, tales como restaurantes y cafeterías.

##### E) Uso comercial:

Corresponde a las actividades de venta al por menor, o actividades administrativas de uso público o privado. Se situará en general en las zonas previstas para ello en edificios de uso exclusivo. En caso de situarse en edificios con otro uso, tendrán accesos independientes y deberán situarse en sótano, semisótano o planta baja.

##### F) Uso para equipamiento social:

Comprende actividades para servicio de la comunidad, tales como religiosos, culturales, espectáculos, sanitarios, deportivos, escolares, asistenciales, etc. Se situarán en general en las zonas previstas para ello, pudiéndose ubicar en zonas de vivienda previa justificación razonada a criterio de M.I. Ayuntamiento.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 4.- ORDENANZAS PARTICULARES

#### 4.2.- PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. Actuación directa. El procedimiento normal será la actuación directa sobre el solar.
2. Estudios de detalle: la edificabilidad y el número de viviendas permanecerá inalterable en cada polígono, aunque se podrán realizar Estudios de Detalle para distribuir o trasvasar volúmenes y proporcionalmente viviendas entre manzanas o parte de ellas siempre que sean del mismo polígono.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 4.- ORDENANZAS PARTICULARES

#### 4.3.- PARCELA MÍNIMA

Sobre cada manzana, si no se realiza un Proyecto de Edificación de su totalidad, se podrá actuar parcialmente sobre solares que tengan una dimensión mínima de 400 m<sup>2</sup>. La edificabilidad y número de viviendas de cada solar será la que corresponda proporcionalmente a la superficie del solar, de la asignada a cada manzana.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 4.- ORDENANZAS PARTICULARES

#### 4.4.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las viviendas y los garajes podrán edificarse con retranqueo sobre la misma alineación oficial.

Cuando los límites del solar sean sobre otra propiedad, y no alineación oficial, se deberán retranquear 1 m. Para los garajes, se admite adosarlos al linde de la propiedad vecina, siempre que se cuente con la aprobación del colindante y se respeten las normas generales sobre la propiedad privada y las servidumbres.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

## 4.- ORDENANZAS PARTICULARES

### 4.5.- EDIFICABILIDAD

Se establecen los siguientes tipos:

- En viviendas: 1'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En equipamientos: 2'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

4.- ORDENANZAS PARTICULARES

### 4.6.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (9 m. de altura de edificación).

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 4.- ORDENANZAS PARTICULARES

#### 4.7.- CONDICIONES DE EDIFICACIONES SECUNDARIAS

Se consideran como edificaciones secundarias las siguientes:

- Garajes: Se construirán de acuerdo con las Normas generales de retranqueo.
- Sombrajos: Podrán adosarse al linde de la propiedad siempre que:
  - \* No posean cerramientos laterales.
  - \* No tengan cubiertas de obra, sino de elementos permeables.
  - \* Los soportes sean ligeros y no superen la dimensión de 30 x 30 en planta.
- Vallados: Los cerramientos de las propiedades en la línea de fachada, no podrán superar en su parte maciza una altura de 1'30 m. pudiendo subir con malla metálica, seto o algún material ligero hasta los 2 m. En los lindes de separación con propiedades vecinas, los cerramientos macizos se podrán elevar hasta 1.70 m.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 4.- ORDENANZAS PARTICULARES

#### 4.8.- APARCAMIENTOS

Las edificaciones que se construyan en el ámbito del Plan Parcial deberán prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por 100 m<sup>2</sup>. de edificación. Estos aparcamientos se situarán dentro de los terrenos particulares en planta baja o sótano y no en la vía pública. Con esta ordenanza, se cumple, con las plazas privadas, el mínimo previsto en el Art. 45 del Reglamento de Planeamiento. Hay que añadir a estas previsiones los aparcamientos en vía pública, que se cifran en unos 230, considerando aparcamientos en una sola acera y con un estándar de 6 m/coche (aparcamiento en cadena).

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. PARTIDA ORBA : 31/05/1988 (C.T.U.) ALFAFAR

### 4.- ORDENANZAS PARTICULARES

#### 4.9.- ORDENANZAS APLICABLES A LOS EQUIPAMIENTOS

##### A) Parque deportivo

Se le asigna una edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las instalaciones deportivas que se construyan, deberán mantener un retranqueo a los lindes y fachada igual a su altura, y como mínimo de 2 m. En caso de redes metálicas será de 2 m. La altura de las edificaciones no se limita y responderá a las necesidades de las mismas.

##### B) Uso comercial

Podrán edificarse estas instalaciones a alineación oficial sin retranqueo. La edificabilidad será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y las alturas no sobrepasarán las 2 plantas y los 8 m. de altura de cornisa.

##### C) Uso escolar

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Alturas: 3 (B+2)

Retranqueos: 5 m. a lindes y alineación oficial. Las instalaciones deportivas propias de un centro escolar se retranquearán 2 m.

##### D) Equipamiento social

Se prevé un solar de 458 m<sup>2</sup>. en la zona verde en el que se podrá edificar son retranqueo excepto a la zona escolar que será de 3 m. Las alturas máximas son de Planta baja + dos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

ARTICULO 1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL

ARTICULO 2. ÁMBITO TEMPORAL

ARTICULO 3. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

ARTICULO 4. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 5. ALCANCE NORMATIVO

ARTICULO 6. GRAFISMO

ARTICULO 7. EDIFICACIONES ANTERIORES

ARTICULO 8. ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y PROCEDIMIENTO

ARTICULO 9. LICENCIAS CONDICIONALES

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTICULO 10. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

ARTICULO 11. SUELO DE ORDENACIÓN USOS TERCIARIOS Y COMERCIAL

ARTICULO 12. SUELO DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ARTICULO 13. SUELO DE ESPACIOS LIBRES

ARTICULO 14. SISTEMA DE ACTUACIÓN

ARTICULO 15. AJUSTE DE POLÍGONOS

ARTICULO 16. ESTUDIO DE DETALLE

ARTICULO 17. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELA

ARTICULO 18. PARCELACIÓN

ARTICULO 19. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 20. NORMAS DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 21. CONSOLIDACIÓN DE DERECHOS POR LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 22. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

ARTICULO 23. EL SISTEMA DE ORDENACIÓN

ARTICULO 24. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA

ARTICULO 25. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN.- ELEMENTOS PRESENTES EN TODOS LOS SISTEMAS DE ORDENACIÓN

ARTICULO 26. CUERPOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 27. PATIOS DE LUCES

ARTICULO 28. ESCALERAS

ARTICULO 29. PORTALES

ARTICULO 30. ASCENSORES Y MONTACARGAS

ARTICULO 31. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

ARTICULO 32. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

ARTICULO 33. CERRAMIENTOS DE SOLARES

ARTICULO 34. PROTECCIONES

ARTICULO 35. MEDIANERAS

ARTICULO 36. CONDICIONES ESTÉTICAS

ARTICULO 37. CONDICIONES DE AISLAMIENTO

ARTICULO 38. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

ARTICULO 39. SUPERFICIES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

ARTICULO 40. RETRETES Y ASEOS

ARTICULO 41. INSTALACIONES OBLIGATORIAS

ARTICULO 42. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 43. MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTICULO 44. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

ARTICULO 45. SERVIDUMBRES URBANAS E INSTALACIONES

ARTICULO 46. OBRAS DE REFORMA Y CONSERVACIÓN



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

**CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO**

ARTICULO 47. RÉGIMEN GENERAL DE CADA USO DEL SUELO

ARTICULO 48. GRUPO I. VIVIENDAS

ARTICULO 49. GRUPO II. ALMACENES, TALLERES E INDUSTRIAS

ARTICULO 50. GRUPO III. ARTESANÍA, COMERCIO, OFICINAS

ARTICULO 51. GRUPO IV. CULTURAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, RELIGIOSO Y ASISTENCIAL

ARTICULO 52. GRUPO V. SERVICIOS TÉCNICOS Y ESPECIALES

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

**CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

ARTICULO 53. ORDENANZA PRIMERA - SUELO DE ORDENACIÓN USOS TERCIARIOS Y COMERCIAL

ARTICULO 54. EDIFICACIONES DESTINADAS A SERVICIOS DE INTERÉS PUBLICO Y SOCIAL

ARTICULO 55. EDIFICACIONES O USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO, ZONAS VERDES

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

### ARTICULO 1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL

El objeto del presente proyecto es la redacción del Plan Parcial del Suelo Urbanizable de Usos Terciarios y Comercial del Sector Rabisancho, ateniéndose a las distintas circunstancias del planeamiento anterior que es la siguiente:

- La Delimitación del Suelo Urbano de Alfafar, aprobado definitivamente el 15 de Septiembre de 1.982, estando estos terrenos situados al Sur del trazado de la Avenida Reyes Católicos, y según esta delimitación quedando fuera del Suelo Urbano.
- La zonificación del Plan General de Valencia y su Comarca, aprobado el 30-06-1966, como NÚCLEOS PERIFÉRICOS, y desarrollados por el Plan Parcial de Alfafar aprobado por O.M. de 24-XI-1976 y por Resolución Ministerial de 18-V-1978, con un Uso eminentemente Residencial.
- La aplicación del Real Decreto 16/81 en su artículo tercero, se establece automáticamente como Suelo Urbanizable el que sin estar en la delimitación del Suelo Urbano, estuviese clasificado como de Reserva Urbana o Urbano por el Plan General y por tanto el régimen urbanístico de este será el establecimiento en el artículo 84 de la Ley del Suelo.
- Las Normas Metropolitanas de Coordinación, donde al suelo no se le señalan más que prescripciones genéricas de Uso como huerta actual.
- El Avance del Plan General de Ordenación Urbana, que recoge los terrenos como Urbanizables.

El contenido y alcance del Plan Parcial, con los previstos en el art. 13 de la Ley del Suelo (L.S.) y art. 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.P.U.).

El destino es Uso Terciario y Comercial con una ordenación por tipologías de edificios según el tamaño de las parcelas, definidos en todas sus variantes en los siguientes artículos de estas Ordenanzas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

## ARTICULO 2. ÁMBITO TEMPORAL

El Plan Parcial entra en vigor con la publicación del Acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según se dispone en el art. 45 L.S. en relación con el art. 154

R.P.Procederá la revisión de este Plan Parcial cuando por la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, se afecten de manera fundamental las determinaciones de la ordenación vigente y cuando por haber cambiado los criterios y objetivos de la ordenación, la Corporación Municipal así lo acuerde.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

## ARTICULO 3. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Los organismos públicos competentes para la tramitación, aprobación y gestión de presente Plan Parcial, son el Ayuntamiento de Alfafar, y la Comisión Territorial de Urbanismo de la Provincia de Valencia, además de las Entidades Superiores que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos extremos de este Plan Parcial.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

### ARTICULO 4. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

1. El Plan Parcial, conforme con los art. 55, 56, 57 L.S. es público, ejecutivo y obligatorio.
2. La publicidad supone, el derecho de todo ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado, en los términos del art. 164 R.P. que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el local del Ayuntamiento que a este fin se habilite.
3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística según sus respectivas competencias, de las potestades enunciadas en el art. 3 L.S., en todo lo referente al cumplimiento estricto de las determinaciones del Plan.
4. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados. Este efecto, supone además la vinculación a las determinaciones del Plan tanto de los terrenos afectados por las mismas en los términos del art. 58 L.S., como por los Proyectos de Urbanización que lo lleven a la práctica.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

### ARTICULO 5. ALCANCE NORMATIVO

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan Parcial, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación:

2. La Memoria Justificativa, expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Caso de que exista contradicción entre sus términos y las Ordenanzas Reguladoras y los Planos de Ordenación, prevalecen estos últimos documentos.

3. Los planos de información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del ámbito del Plan Parcial y de la que parte para establecer sus determinaciones de ordenación, su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica del Plan.

4. Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan por tanto los preceptos integrados en las Ordenanzas Reguladoras.

01. Zonificación - Usos pormenorizados

- Sistemas de espacios y zonas libres

- Situación de las dotaciones

02. Red viaria y su conexión con el sistema General de Comunicaciones, Replanteo, Cotas.

03. Esquema de Red de distribución de Aguas, Red de Riego e Incendios.

04. Esquema de Red de Alcantarillado.

05. Esquema de Redes de Energía Eléctrica, alumbrado público y teléfonos.06.

Delimitación y Etapas de Ejecución del polígono.

5. Las Ordenanzas Reguladoras, constituyen el documento en que se fijan , normativamente las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el ámbito del Plan Parcial, sean de gestión o ejecución del planeamiento o de edificación, implantación de actividades o usos, delimitando en consecuencia el contenido urbanístico del derecho de propiedad, junto con los planos de ordenación, que las complementan prevalecen sobre el resto de los documentos.

6. Plan de Etapas, contiene las etapas para la realización de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación, de las dotaciones y de las redes de servicios, así como de los sistemas de actuación elegidos y como las alternativas o alteraciones temporales y espaciales.

7. Estudio Económico Financiero. Expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento de la ejecución, según lo previsto en el Plan de Etapas.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

## ARTICULO 6. GRAFISMO

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes constituyen verdaderos preceptos jurídicos, expresados gráficamente, con el mismo valor que los contenidos en las Ordenanzas Reguladoras.
2. La significación exacta de cada uno de los grafismos utilizados en este Plan Parcial, es la que se concrete en relación con cada uno de los planos, en estas Ordenanzas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

### ARTICULO 7. EDIFICACIONES ANTERIORES

1. De acuerdo con lo determinado en el art. 60 L.S. en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial y que resulten disconformes con el mismo, serán calificados fuera de ordenación y podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble o finca.
2. A estos efectos se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
3. Por pequeñas reparaciones se entenderán: Sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% de la superficie de esta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

## ARTICULO 8. ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y PROCEDIMIENTO

Estarán sujetos a licencia previa, aquellos actos para los que así lo exijan la Normativa vigente interpretada según los criterios del Ayuntamiento de Alfafar salvo defensa legal del interesado, siguiéndose para su obtención en el mismo procedimiento establecido en dichas Normas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 1. GENERALIDADES, VIGENCIA Y REVISIÓN

## ARTICULO 9. LICENCIAS CONDICIONALES

Sólo podrán edificarse los terrenos que adquieran la condición de solar, si bien aún sin poseer tal condición, se permitirá la edificación, cuando se asegure la edificación simultánea de la urbanización y se establezca el compromiso suficiente del interesado para construir en su parte correspondiente al sostenimiento de las cargas y gravemente que se derivan de la Ordenación propuesta por este Plan Parcial. Art. 39 a 42 del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante R.G.).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 10. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

El ámbito de este Plan Parcial se clasificará a efectos de ordenación, según la siguiente clasificación de zonas.

- a) Viales (peatonales y rodados)
- b) Espacios libres de uso público (zonas verdes y deportivas)
- c) Servicios de interés Público y Social
- d) Superficie de edificación privada, Suelo de Usos Terciarios y Comerciales, siendo este su uso principal

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 11. SUELO DE ORDENACIÓN USOS TERCIARIOS Y COMERCIAL

Se define con este título aquellas zonas destinadas a la edificación de edificaciones para el Uso terciario y comercial, que por el tamaño y características de los usos previstos pueden situarse en zonas previstas por la Corporación municipal de Alfafar en las zonas próximas al desarrollo residencial e industrial de la pista de Silla.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

**ARTICULO 12. SUELO DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**

Equipamiento de aprovechamiento lucrativo, que incluirá todos los Servicios de Interés Público y Social.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## ARTICULO 13. SUELO DE ESPACIOS LIBRES

Viales, parques y jardines, establecidos por la ordenación del Plan Parcial, singularizados en el plano de zonificación por sus correspondientes nombres o siglas.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 14. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación para el desarrollo del presente Plan Parcial, será por COOPERACIÓN para el polígono 1 salvo que los propietarios que representen al menos 60% de la superficie del polígono, solicitud para la aplicación del sistema de COMPENSACIÓN, en esta caso, la corporación podrá acordarlo previa audiencia con los demás propietarios del polígono, siguiendo el procedimiento del art. 38 R.G.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 15. AJUSTE DE POLÍGONOS

Los límites gráficos del polígono, se han precisado en el presente Plan Parcial, conforme a los siguientes criterios gráficos, que será preciso tener en cuenta para cualquier modificación del mismo o de cualquier estudio de detalle que se presente:

1. Responder a ajuste debidos a alineaciones o líneas de edificación, características topográficas del terreno, límites de propiedad y existencia de elementos de arbolado a conservar u otros elementos de interés geográfico.
2. No comportan distorsiones en la forma fundamental de la unidad de polígono, que imponga aumentos o disminuciones de superficie de más o menos de 5 por 100 en relación a la superficie delimitada en este Plan Parcial.
3. Cuando uno de los límites del Polígono precisado por este Plan Parcial, corresponda a alineaciones o límites de calificación del suelo, no podrá ser precisado.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 17. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELA

No se permiten parcelaciones que no cumplan el tamaño mínimo de parcela para cada zona.

Los terrenos resultantes de cualquier parcelación, deberán tener formas regulares, evitando quebrar líneas de medianería, que no deberán formar con las alineaciones de fachada un ángulo inferior a 60 grados, en una línea única que no podrá quebrarse más que en otra normal a fachada.

En casos de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá obligar antes de la concesión de licencias a la rectificación compesada, de una línea medianera quebrada siguiendo el informe del Técnico Municipal en su corte a la unión de parcelas hasta completar la unidad edificable, en caso de disconformidad o desavenencias entre los propietarios, podrán denegar la licencia.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 18. PARCELACIÓN

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en cada zona, y todas aquellas que en su división puedan resultar parcelas de dimensiones menores que las mínimas. Toda parcelación deberá cumplir lo especificado en los artículo 95 y 96 de la Ley del Suelo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 19. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Regulados por el art. 15 de la Ley del Suelo, son proyectos de obras y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la suficiente precisión, ampliándolos Plan Parcial, como mínimo se incluirán obras de Pavimentación de calzada, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, aguas potables, redes de riego e hidratantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyecto de jardinería, espacios libres y zonas ajardinadas. Los proyectos de urbanización, comprenderán los siguientes documentos, según se regula en el art. 69 del Reglamento de Planeamientos.

- Memoria descriptiva de las características de las Obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Presupuesto.

En los pliegos de condiciones económico-facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que considere convenientes.

En caso de no cumplirse los requisitos anteriores, podrá el Ayuntamiento exigir una garantía equivalente al 6 por 100 del valor de la obra urbanizadora a realizar conjuntamente con la edificación. En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela sino cumplen los siguientes requisitos:

- a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso.
- b) Haber instalado los servicios mínimos en las etapas de urbanización general, en que este incluida la referida parcela.
- c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravemente fijadas en este Plan Parcial, para la unidad de actuación correspondiente.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 20. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial y de obligatoria observancia, incluso por los ESTUDIOS DE DETALLE y son las establecidas por el Ayuntamiento de Alfafar para las áreas de desarrollo de la urbanización. No obstante se establecen las siguientes precisiones específicas que son obligatorias para el ámbito de este Plan Parcial.

#### Abastecimiento de agua

Es la solución constructiva de los elementos que compongan la red se resolverá:

- El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública, por medio de llaves de corte.
- El aislamiento en sectores de la red, para casos de avería o limpieza.
- La estanquidad, el vaciado y la eliminación del aire de la red.
- Que la presión de la red no supere 60 m.c.d.a. en ningún punto.
- La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o paso de vehículos.
- La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.
- La separación de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, de modo que se cumplan las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Separación media entre generatrices en cm.

Instalaciones	En horizontal	En Vertical
Alcantarillado	60	50
Gas 50 50		
Electricidad Alta	30	30
Electricidad Baja	20	20

La protección de los materiales empleados, de la agresividad de otros materiales no compatibles del terreno y del agua.

#### Alcantarillado

En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

- La estanquidad de la red.
- La adecuación de las pendientes y velocidades de la red de modo que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
- Los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección y dirección de modo que sean registrables.
- La distancia máxima entre pozos de modo que sea < 50 m. para facilitar su registro y limpieza.
- La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de calle con calzada o

pasos de vehículos.

- El vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto para controlar el destino y transformación de las aguas residuales.
- La protección de los materiales empleados, contra la agresión del terreno, de las heladas y los afluentes.

#### Suministro de energía eléctrica

En las soluciones constructivas de la red de suministro de energía eléctrica y de su centro de transformación, se resolverá:

- El trazado subterráneo de la red de baja tensión, con profundidad media de 1'10 m. excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico, en cuyo caso deberán situarse a 1'50 m. de profundidad y bajo protección de tuvo.
- La distancia de protección con otras instalaciones sea < 20 cm. y entre conductores de alta y baja tensión.
- La situación de los centros de transformación, bien en sótanos, o locales específicos para los centros de transformación subterránea o bien en edificación independiente, integrada en el entorno arquitectónico, para los centros de superficie.
- La accesibilidad en los centros de transformación al personal y vehículos de la entidad suministradora.

#### Alumbrado público

En las soluciones constructivas del alumbrado se resolverá:

- El nivel de iluminación y la uniformidad de modo que esta no sea inferior a 0'25 en vías de circulación de vehículos y peatonales.
- La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación.
- El registro de los elementos de la red.
- La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de los materiales no compatibles.

#### Pavimentación de la red viarias

En las soluciones constructivas de la pavimentación de la red viaria, se resolverá:

- La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado, con las pendientes precisas en el pavimento.
- La previsión de cruces del pavimento por otras instalaciones, en evitación de su apertura posterior.
- El acabado del pavimento de las redes peatonales y vehículos, de modo que no resulte deslizante.
- El firme de la red de modo que resista las cargas de tráfico y las acciones climáticas.
- Regularidad del perfil.
- La capa de rodadura de forma que sea limpia, regular e impermeable.

#### Jardinería y mobiliario urbano

En las soluciones adoptadas, se resolverá:

- La clara señalización de edificios y vías.
- Las papeleras de forma que sean fácilmente vaciables y estén protegidas contra

la agresión ambiental.

- Los bancos de forma que sean resistentes a la agresión ambiental y sus elementos de madera estén tratados contra hongos e insectos xilofagos.
- El fácil acceso a los buzones de correo.
- Los cercados de modo que no tengan elementos punzantes ni peligrosos.
- La adecuada situación de cabinas telefónicas.
- Los elementos artísticos, tales como fuentes, esculturas, etc. de forma que estén en consonancia con el entorno, resaltando y conservando con respeto, si existieran, murallas, monumentos o restos arqueológicos.
- La adecuada elección de las especies vegetales respecto a los factores climáticos de la zona y el tipo de suelo.
- El avenamiento del suelo en las zonas excesivamente húmedas.
- Los muros de contención, explanación, taludes, demás movimientos de tierra, de forma que el suelo quede conformado antes de la plantación.
- La instalación de la red de riego previa a la plantación.
- La reserva de una zona para el almacenamiento de hojas y formación de humos.
- La distancia entre plantaciones de forma que sea  $> 2$  m. entre árboles, de  $> 1$  m. entre arbustos.
- La densidad de la plantación de matas, de forma que no superen 6 plantas por  $m^2$ .
- Los setos y pantallas de protección visual, del viento o acústica, de modo que su altura sea  $< 1'5$  m.
- La distancia de protección entre arbolado y líneas eléctricas, de modo que las ramas no toquen los cables.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 21. CONSOLIDACIÓN DE DERECHOS POR LOS PROPIETARIOS

La patrimonialización o incorporación a su derecho de propiedad de los titulares del suelo del contenido o aprovechamiento urbanístico, a partir y conforme a la delimitación del mismo por la ordenación urbanística, se produce en las condiciones siguientes: el derecho de los titulares de los correspondientes bienes a incorporar a su derecho de propiedad al aprovechamiento urbanístico otorgado por la ordenación urbanística mediante la realización de las obras pertinentes a la implantación de los usos autorizados, siempre que no penda proceso alguna de justa distribución de beneficios y cargas, estén cumplidos o se cumplan los deberes de cesión obligatoria de terrenos y el suelo correspondiente tenga la condición de solar, o de faltarle la ultimación de algún servicio, asuma el propietario de forma simultánea a la edificación y en los terrenos precisados por los art. 41 y 42 R.G.

Sólo la realización de la edificación o en su caso la implantación de los usos correspondientes comporta la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico. Entre tanto esta patrimonialización no tenga lugar, el propietario o titular del derecho de que se trata, esta desde el punto de vista urbanístico en una situación, que puede ser alterada en cualquier momento en ejercicio de la potestad de planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 27.4 L.S.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 22. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

1.- Los propietarios del suelo, tienen derecho a la apropiación del aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo por la ordenación urbanística, en los términos establecidos en el artículo anterior, al ejercicio de dicho aprovechamiento y su mantenimiento, cuando menos en las condiciones previstas en los artículo 61 y 62 L.S., salvo que se proceda a la correspondiente expropiación o indemnización.

2.- Son deberes y cargas urbanísticas, definitorias así mismo del contenido del desarrollo de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico.

A) La reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

a) El suelo destinado a Sistemas Generales que se incluyan en el sector o polígono correspondiente. Será posible en todo caso, la institución de la obtención de este suelo mediante cesión por su expropiación, con imposición de contribuciones especiales a los propietarios del sector o polígono.

b) El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector comprendiendo en todo caso, los siguientes:

1.- Sistema vario (valles, plazas y aparcamientos).

2.- sistema de espacios libres de dominio público.

3.- Centros docentes y culturales.

4.- Instalaciones deportivas públicas y de recreo y expansión de carácter público.

5.- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

c) El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector, debidamente urbanizado.

B) El costeamiento de la urbanización y en concreto de:

a) La urbanización interior del polígono, comprensiva de:

1.- La red viaria.

2.- La red de abastecimiento de agua, riego e incendios.

3.- La red de saneamiento.

4.- La red de energía eléctrica y alumbrado público.

5.- La red de teléfonos y otros servicios previstos.

b) La conexión de las redes del apartado anterior con las generales en el exterior del polígono.

La ejecución directa de las obras, podrá sustituirse por una contribución en metálico, de acuerdo con la estrategia de actuación municipal.

c) La urbanización de los espacios verdes y de las instalaciones deportivas

públicas.

La construcción de las dotaciones sociales y comerciales previstas.

C) La previsión y ejecución conforme al planeamiento, del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación.

D) El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO 16. ESTUDIO DE DETALLE

La ordenación en detalle de las unidades básicas definidas en las presentes ordenanzas, podrá precisarse o ser modificada, mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá a estos efectos garantizar que se mantienen tanto los usos principales como los complementarios.

Los estudios de detalle, deberán además de determinar el parcelario para edificación, desarrollar sobre la tipología de edificación, propuesta para lo cual será necesario precisar las plantas de acceso, cubiertas y tipos, así como las secciones más características de la edificación, determinando la relación entre los espacios comunes privados y los espacios de uso y dominio público, así como con el parcelario.

El Estudio de Detalle, podrá realizarse para una o más unidades básicas definidas y podrán realizarse para remodelar el volumen de la unidad o unidades básicas, siempre que no se supere el resultante propuesto por el Plan Parcial, ni la altura máxima definida para cada unidad y siempre que los parámetros resultantes se separen de las unidades opuestas a una distancia igual a su altura.

Teniendo en cuenta que la remodelación de manzana, es posible únicamente por el art. 14 L.S., en ningún caso se modificará la red viaria por apertura de nuevas calles de uso público. No obstante podrán trazarse calles de carácter privado para penetración en los edificios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 23. EL SISTEMA DE ORDENACIÓN

A) Suelo Usos Terciario y Comercial

Por edificación aislada en parcela. Los edificios se disponen aislados en cada parcela manteniendo distancias a los límites de la misma con respecto a fachada, pudiendo disponerse adosados, siempre que se adopte la solución adecuada de protección. Su regulación es a través de la altura máxima edificable, el índice de edificabilidad neto sobre parcela, la ocupación máxima de la parcela y las distancias a lindes.

B) Suelo Equipamientos

por edificación aislada en parcela, similar al suelo de usos terciarios y comercial.

C) En el suelo de ordenación especial

destinado a jardines públicos y zonas verdes, las posibles edificaciones, están reguladas según los siguientes criterios:

Espacios libres destinados a parque público y zonas verdes.

Espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de asegurar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

En esta zona no se permiten más que las construcciones que excepcionalmente se autorizan en esta Ordenanza y no se podrá sobrepasar con la edificación de 0'12 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.

La altura máxima reguladora será de 4 metros. El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de altura máxima 0'50 m. autorizándose rebasar esta con setos vegetales o construcciones diáfanas estéticamente admisibles.

Tolerancia de otros usos: Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, plantas y tabacos, quioscos, biblioteca y puestos de socorro, con una superficie máxima de 12 m<sup>2</sup> y una unidad edificada como máximo por cada 1000 m<sup>2</sup> de espacio libre.

Usos prohibidos: Todos los no especificados.

En los espacios destinados a zonas verdes y libres, no se autorizará el uso privativo ni cualquier tipo de edificación que pudiera vulnear la finalidad de su creación.

Podrán autorizarse la colocación eventual de sillas, para asistencia a espectáculos recreativos o culturales, escenarios, entarimados o análogos destinados a espectáculos recreativos o culturales. En ningún caso los usos anteriores podrán menoscabar la finalidad de estos espacios, por lo que, sólo en casos excepcionales, la Corporación Municipal podrá autorizar que los espectáculos que se impartan tengan carácter oneroso, lo que supeditará a la conveniencia comunitaria.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 24. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA

La edificación en este sistema se define por los siguientes parámetros:

a) Alineaciones de parcelas

Alineaciones a las cuales, sin perjuicio de lo que se disponga con referencia a cuerpos y elementos salientes, se han de ajustar las fachadas de los edificios. Están reflejados en los Planos de Ordenación.

b) Altura reguladora

Es la altura que obligatoriamente han de tener los edificios o partes de los edificios, se medirá desde el punto medio de la fachada y la rasante de la acera.

c) Número de plantas

Es el número de plantas que ha de tener el edificio dentro de la altura reguladora.

d) Edificabilidad

Es la cantidad de edificación que se puede realizar dentro del volumen envolvente definido por las alineaciones del volumen y altura reguladora, se fija en m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo de parcela. En la medición de la edificabilidad, han de incluirse también los cuerpos salientes cerrados y semicerrados.

No se computarán a efectos de edificabilidad, las construcciones por debajo de las rasantes de la acera o terreno, no las plantas sótano entendidas en el sentido definido por estas ordenanzas. Tampoco serán computables los soportales, definidos por el Plan, o los definidos en los proyectos de la edificación, así como las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora, en estas Ordenanzas.

e) Parcela mínima

Es la unidad mínima edificable, es la parte del suelo privado, parcelable o parcelado, que queda comprendida por el perímetro regulador de cada cuerpo de edificación y las cuales se hace referencia para fijar la edificabilidad que corresponde al volumen que han de contener.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 25. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN.- ELEMENTOS PRESENTES EN TODOS LOS SISTEMAS DE ORDENACIÓN

- Número de plantas de la edificación

Se indica en estas Ordenanzas, según las normas particulares de cada zona, se señalan el total de las plantas de la edificación sobre las rasantes del terreno, incluida la planta baja.

- Planta baja

Es la primera planta, por encima de la planta sótano real o posible.

- Planta sótano

Las plantas sótano, en el tipo de ordenación de edificación aislada en parcela o por definición volumétrica, son toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

- Se prohíbe la realización de sótanos y semisótanos para evitar los riesgos derivados de las posibles inundaciones, salvo en los casos en que se demuestre específicamente mediante el correspondiente estudio que la rasante de la calle o acceso, esta un metro por encima de la mitad del Barranco de Picassent, en su línea de desbordamiento.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 26. CUERPOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN

Cuerpos salientes, son aquellos que sobresalen de los planos que define el volumen del edificio y que tienen el carácter de habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos. Son elementos salientes, aquellos que sobresalen del plano mencionado, y son elementos constructivos u ornamentales de carácter fijo que no son habitables, ni ocupables y comprenden los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros similares justificables por su exigencia formal o funcional y deberán preverse como composición arquitectónica conjunta del edificio. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros semejantes, con todos los lados construidos con cierres indesmontables, y su superficie se computa totalmente a los efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

Son cuerpos salientes semicerrados, los cuerpos volados, que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales con cierres indesmontables y opacos, como son las galerías y otros similares que reúnan estas características, y se aplicará la misma regla anterior, sólo a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable no se computará la parte que este abierta por todos sus lados y a partir de un plano paralelo a la línea de fachada.

Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros parecidos y no se computará a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, se computarán a efectos de la ocupación máxima de parcela cuando estén ubicados en planta baja y a los efectos de separación de lindes de parcela. Las construcciones que se pueden permitir por encima de la altura reguladora, son aquellas construcciones de determinación del edificio y que no dan lugar a espacios habitables como:

Cámaras de aire y elementos de obertura, en caso de cubierta plana.

Cubierta del edificio en caso de cubierta inclinada, que no podrá exceder de 4 metros en su punto más alto.

Los antepechos y barandillas en caso de terrado.

Los elementos terminales de la edificación, de carácter exclusivamente decorativo.

Los elementos técnicos de las instalaciones del edificio, motivados por los ascensores, calefacción, acondicionamiento, etc.

No se permitirán elementos sobresalientes a cornisa adosados a fachada, excepto elementos de remate de la composición de la fachada que no sobrepasen más de tres metros la altura de cornisa y estén calados en más de setenta por ciento de la superficie definida en su plano y cerrados con barandillas o antepechos con un máximo de 1'20 de altura.

En las terrazas superiores pisables, será obligatorio la construcción de un antepecho de 1'80 m. como mínimo en medianeras.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 27. PATIOS DE LUCES

Patios de luces.- Se permitirán los patios de luces que se ajusten a las siguientes dimensiones mínimas.

Núm. Plantas	Dim. mínima del patio	Sup. total patio
1	3.00 m	9.00 m2.
2	3.00 m.	11.00 m2.
3	3.00 m	13.00 m2

Podrán construirse patios abiertos a fachadas. En ningún caso, al construirse patios abiertos a fachadas se dejarán medianeras vistas. No tendrán tal consideración los meros retranqueos cuya profundidad sobre la línea de fachada, sea inferior a 1'50 m. medido desde el parámetro exterior de la fachada hasta aquel en que se abran los huecos.

Los patios abiertos a fachadas se ajustarán a las siguientes normas relativas a su altura y ancho.

- Lado mínimo:  $1/3$  altura de patio (con un mínimo de 3 m.)
- Profundidad máxima: Ancho de patio en su boca.

A efectos de determinar las dimensiones de los patios, no se computarán como plantas los remates de la caja de ascensores, escaleras y otras construcciones autorizadas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 28. ESCALERAS

Altura máxima de las tabicas 19 cm. anchura mínima sin contar su vuelo sobre la tabica 27 cm. longitud mínima peldaños un metro.

Ancho mínimo de la escalera entre parámetros 2'20 m.

Número máximo de peldaños o altura en un sólo tramo 16 m.

En escaleras curvas, la longitud mínima de peldaño 1'20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cm. medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puerta de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puerta a estas, serán de 25 cm. En las viviendas unifamiliares se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas. Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima del pasamanos de escalera 0'95. medidas en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación entre balustres de barandilla y antepecho, aquella que deja libre, horizontalmente una dimensión de 12 cm.

En edificios de hasta 4 plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, por medio de lucernarios, que tengan una superficie de planta que sea como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este hueco central, quedará libre en toda su altura y en el será incriptible un círculo de 0'80 m. de diámetro.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 29. PORTALES

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor si lo hubiese, una profundidad mínima de dos metros. El hueco de entrada del portal, no tendrá menos de 1'30 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes de la edificación.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 30. ASCENSORES Y MONTACARGAS

El espacio recorrido por los ascensores y montacargas estará dispuesto de modo que no sea posible el acceso al mismo. Cuando este ubicado en el ojo de la escalera, todo el desarrollo de los tramos, deberá cerrarse mediante pared de ladrillo del 11, con los enlucidos y acabados correspondientes. Los ascensores y montacargas estarán previstos de los dispositivos de seguridad pertinentes, cumpliendo las normas al respecto.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 31. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

Los salientes máximos se establecerán en relación con el ancho de la calle.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierto, pudiendo convertirse en fachada, o su decoración con los mismos materiales y características de la fachada existente.

Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura, ni a su ancho. Esta profundidad se medirá desde la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere. El saliente máximo contado a partir del parámetro de la fachada será de:

En calles o patios superiores a 8 m. = 0'08 m.

En calles o patios superiores a 10 m. = 1'00 m.

En calles o patios superiores a 15 m. = 1'20 m.

Teniendo como límite máximo en las calles el 90% de la anchura de la acera en cada punto.

La altura mínima sobre la rasante o la acera será en cada caso de 3'50 m. Todos los voladizos de balcón o mirador, deberán separarse de la linde de propiedad 0'60 m. y como mínimo la longitud del vuelo. En los voladizos de fachada se distingue el voladizo en disposición de balcón o terraza y el cerrado en disposición de mirador.

Los balcones pueden autorizarse en toda la longitud de fachada salvo las prescripciones legales de separación de los predios colindantes. Los miradores sólo se autorizan como máximo en el 50% de la longitud de fachada. Las cornisas y aleros se permiten como elementos salientes de la edificación, integradas en la composición arquitectónica del edificio y con el vuelo máximo definido anteriormente para los balcones.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 32. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como es la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0'15 m. en las calles de hasta 12 m. y 0'30 m. en las calles de más de 12 m.

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal sin ocultar ninguna de sus partes. Marquesinas y toldos en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terrero será menos 0'40 m. respetando en todo caso el arbolado. En las marquesinas, las aguas no podrán verter a la vía pública y el espesor será como máximo el 15 por 100 de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 33. CERRAMIENTOS DE SOLARES

Todos los solares deberán estar cerrados por lo menos a 2 metros de altura, ejecutando el cerramiento con materiales y espesores, para asegurar su solidez y buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 34. PROTECCIONES

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, de una altura de un metro como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrán huecos cuya anchura supere los doce centímetros; cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 35. MEDIANERAS

Se entiende por medianera la pared lateral, limite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces, de ventilación o patinillos de carácter mancomunado o no. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, o profundidad edificable u otra causa puedan surgir medianeras al descubierto estas deberán tratarse con los mismos materiales de una fachada interior u optativamente retirarse la medida necesaria par permitir la presencia de apertura como si de una fachada se tratase y debiendo pintarse o revestirse adecuadamente si no son de ladrillo visto o materiales nobles.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 36. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las construcciones tanto en aspecto como en calidad, deberán guardar en cuanto a utilización de materiales, aquellos que sean acordes con el conjunto de la zona y en todo caso será de aplicación la norma prevista en el art. 73 de la Ley del Suelo.

Las fachadas de las plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratará con los mismos materiales y tonalidad. La composición es libre.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 37. CONDICIONES DE AISLAMIENTO

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la húmeda y térmico, contra el fuego y acústico. Esta normativa es de imperativo legal y viene regulada por las Normas Básicas de la Edificación:

NBE-CT-70

NBE-CPI-92

NEB-CA-81

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 38. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

Excepcionalmente, cuando alguna parte de la edificación o estancia presente dificultades para ventilación de los aseos, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación forzada que tengan comunicación directa para asegurar la renovación del aire, sección suficiente que garantice la limpieza u sobresalga 1m. sobre el tejado o la rasante de la azotea. En chimeneas por colector general o unitario y conductos independientes, reunirán las siguientes condiciones:

1. Un colector servirá a un máximo de tres plantas autorizadas.
2. Todos los conductores individuales, deben ser totalmente verticales, sin existencias de ningún desvío y contruidos con materiales incombustibles.
3. La sección mínima del colector, será de 400 cm. y de los individuales de 15 cm.
4. La longitud mínima del conductor individual con el colector general, debe hacerse con un ángulo inferior a los 45 grados. Queda expresamente prohibida la salida perpendicular el eje vertical del colector.
5. El conductor individual se aplicará para ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector de los locales de una misma planta, deberá hacerse por dos conductores independientes e individuales.
6. La relación entre ambos del colector, caso de ser sección rectangular, y si lleva incluido un sistema de regulación de rejilla, en la posición de cierre, debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm. cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.
7. El orificio de ventilación del local se colocará a una altura mínima de 2 metros sobre el solado.
8. Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 20 cm. de sección, como mínimo situado a la menor altura posible.
9. Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector, que debe prolongarse 0'40 cm. por encima de la cumbrera o cualquier otra construcción a menos de 8 metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente, deberá prolongarse 1'20 cm. por encima de su punto de arranque al exterior. La parte superior a la chimenea, se coronará con aspirados estáticos.
10. Todo colector o conductor individual, deberá estar debidamente protegido desde el punto de vista térmico, para evitar perdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
11. No acometerán al mismo colector conductos individuales de ventilación y salida de humos de combustión.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 39. SUPERFICIES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

La superficie de los huecos de iluminación en todas las habitaciones de las viviendas, no será inferior a un décimo de la superficie de su planta. La superficie real de ventilación, podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada, mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activa en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor del agua, gases o humos que se producen en aquella habitación. Asimismo otro conducto será necesario para la ventilación de despensas cuando las hubiera. La luz y ventilación de los locales, podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga en planta el local. Se exceptúan, los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando sometidas a revisión estas instalaciones, antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 40. RETRETES Y ASEOS

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable, hasta una altura de 1'50 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1'95 metros. El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 41. INSTALACIONES OBLIGATORIAS

Todo edificio deberá tener en su interior, servicio de agua corriente potable, energía eléctrica y recogida de aguas pluviales y aguas sucias, como conexión a la red general de evacuación. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 42. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, se consideran complementarias y de mayor equipamiento de las viviendas o locales. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc, deberán cumplir las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias par los vecinos. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas, o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, son afectar a los espacios libres de uso público.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 43. MEDIDAS DE SEGURIDAD

Las estructuras de la edificación, serán resistentes a un fuego fijo de tres horas de duración y los materiales deberán ser tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones.

Se exigirán instalaciones especiales necesarias en cada caso, para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrán las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles

que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señala la norma básica NBE-CPI-81, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 44. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

Será obligatorio, el establecimiento como mínimo de la superficie destinada a aparcamientos, que se determinan en estas Ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de esta, el total de la parcela. Se podrá exigir una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de parcela para el aparcamiento de turismos, se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2'20 x 5'00 m<sup>2</sup>, con acceso libre suficiente. Puede En las parcelas mayores de 3.000 m<sup>2</sup> será preceptivo disponer de áreas de aparcamiento para camiones de 60 m<sup>2</sup> de superficie mínima y con una plaza por cada 500 m<sup>2</sup> de parcela.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 45. SERVIDUMBRES URBANAS E INSTALACIONES

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consertirlo, soportes, señales y cualquier otro tipo de elementos al servicio de la ciudad. Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones y desagües, maquinarias, etc. se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario, como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. NORMAS DE ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

## ARTICULO 46. OBRAS DE REFORMA Y CONSERVACIÓN

En edificación en línea y que no estén fuera de ordenación, se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como las obras de fachada, distribución interior y estructural o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen siempre que se cumplan las condiciones de estas normas para las obras de nueva planta. En edificios fuera de ordenación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un Plan de Conjunto fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

Las obras de reforma que pueden autorizarse sólo se admitirán, cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2'20 metros. Las fachadas de edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la Autoridad Municipal. Se obliga a los propietarios en cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

### ARTICULO 47. RÉGIMEN GENERAL DE CADA USO DEL SUELO

1.- A efectos de estas Ordenanzas se clasifican los usos siguientes:

GRUPO I Viviendas

GRUPO II Almacenes, Talleres, Industria

GRUPO III Artesanía, Comercio al por menor, Oficinas

GRUPO IV Deportivo, Recreativo, Religioso, Asistencial, Cultural

GRUPO V Servicios técnicos y especiales

Se crea además, un Uso Especial que es el APARCAMIENTO, que normalmente acompañará a la mayor parte de los usos, siendo no solamente un uso permitido, sino a menudo exigible para autorizar determinadas utilidades, de los edificios. Salvo disposiciones en contrario, se destinarán al uso especial de aparcamiento los siguientes mínimos para cada uso, pudiendo en cualquier caso sustituir a los usos compatibles mínimos que se fijan en estas Ordenanzas Regulatorias:

GRUPO I Vivienda. Cada vivienda dispondrá como mínimo de una superficie de 0'15 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo de superficie útil, de uso vivienda.

GRUPO II Almacenes, Talleres e Industrias. Se dispondrá una superficie útil de uso principal de 0'125 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

GRUPO III Artesanía, Comercio y Oficinas. Se dispondrá de una superficie de aparcamiento de 0'50 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo de superficie útil para las oficinas y de 0'25 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo para los usos de Artesanía y Comercio.

GRUPO IV Cultura, Deportivo, Recreativo, Religioso y Asistencial. Se dispondrá de una superficie de aparcamiento de 0'20 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, de superficie útil del uso Cultural, y de 0'40 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo de superficie útil en los usos Deportivos, Recreativos, Religioso y Asistencial.

GRUPO V Servicios Técnicos y Especiales. Se dispondrá de una superficie de 0'125 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, de superficie útil de uso principal.

Será obligatorio, el establecimiento como mínimo de la superficie destinada a aparcamiento, que se determina en estas Ordenanzas para cada uso, en caso de que la intensidad de edificación de un uso lleve a niveles más altos de aparcamientos de los previstos en el régimen general de aparcamientos por parcelas. Para cada parcela se determinará el número de plazas de aparcamiento en función de la superficie, y se tomará para el cálculo de esta, el total de la parcela. Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de parcela para el aparcamiento de turismos, se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2'20 x 5'00 m<sup>2</sup>, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas, ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.

En las parcelas mayores de 3.000 m<sup>2</sup> será preceptivo disponer de áreas de aparcamiento para camiones de 60 m<sup>2</sup> de superficie mínima y con una plaza por cada 500 m<sup>2</sup> de parcela, estas plazas se entienden compatibles y simultáneas con las de los automóviles.

Por la dificultad que entraña prever todas las posibles situaciones que puedan presentarse, en determinados casos especiales, el Ayuntamiento, podrá exigir

mayores superficies reservadas a aparcamientos, de los aquí indicados. El uso de aparcamiento en edificio exclusivo vendrá regulado asimilado al GRUPO II Almacenes, Talleres e Industrias en la aceptación de Almacenes y cumplirán toda la normativa específica en garaje.

2. Cuando a una actividad corresponden varios usos de los señalados anteriormente, siempre que fuesen compatibles entre si, deberán cumplirse las ordenanzas específicas de la zona, para uno de esos usos.

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

3. Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial que resulten disconformes con el mismo, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizará en los edificios ni en sus instalaciones, la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero si pequeñas reparaciones que exigiere el ornato y conservación del inmueble, como ya se indica en el art. 18 de esta Normativa.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

## ARTICULO 48. GRUPO I. VIVIENDAS

Vivienda es todo edificio o parte de un edificio destinado a vivienda familiar, estableciéndose solamente como usos compatible la vivienda destinada a forrada y conserjes con un máximo de dos y con superficie total edificada de 200 m<sup>2</sup> útiles por cada parcela, no pudiendo exceder este uso del 20% de la superficie construida para el uso característico.

- Condiciones de las viviendas. Las mismas que rigen para este uso en las Normas del P.E.R.I. del suelo urbano de Alfafar.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

### ARTICULO 49. GRUPO II. ALMACENES, TALLERES E INDUSTRIAS

#### Industrial

Se define como uso industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución. Se incluyen en este uso de Industria, los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo su- ministro a mayoristas, minoristas, instalaciones, fabricantes y distribuidores en general y los almacenes sin servicio de venta al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Se exceptuarán los almacenes anejos a comercios y oficinas.

#### Condiciones

Deberán estar autorizados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o presentar las medidas correctoras exigidas y cumplir las Normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo. La superficie que ocupa una actividad de este grupo no podrá sobrepasar el 20% de la superficie total destinada al uso principal y tendrá generalmente características de almacenaje o pequeña transformación, estando excluidos totalmente los usos industriales, productivos o de transformación. La superficie total de la actividad es la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, computándose la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta aún cuando tenga acceso independiente, de los locales destinados a trabajo industrial o almacenaje.

Los locales de uso industrial en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener por cada uno de ellos 2 m<sup>2</sup> y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige iluminación y ventilación natural o artificial. Las escaleras de circulación general, cumplirán las condiciones de las viviendas con un ancho mínimo de un metro.

Se dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 trabajadores o fracción. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales, cumplirán con los reglamentos vigentes. Los motores y máquinas, así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y además de los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias. Están totalmente prohibidas todas las actividades, que produzcan aguas residuales que no reúnan a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, solamente se aprobarán cuando la actividad sea totalmente compatible en todos los demás casos



pero habrán de ser sometidas a depuración previa por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia. Si los residuos que produzca cualquier uso industrial, por sus características, no pueden ser recogidas por el Servicio de Limpiezas Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0'8 m<sup>3</sup> por segundo, el punto de salida del aire, distará como mínimo 2 metros de cualquier hueco de venta, si están situados en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estará provisto de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba, en el caso de que su distancia de la acera sea inferior a 4 metros. Para volúmenes de aire superiores a 0'8 metros cúbicos la evacuación tendrá que ser por chimenea cuya altura supere en un metro la del edificio más alto propio o colindante en un radio de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida se produzca goteo al exterior.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

### ARTICULO 50. GRUPO III. ARTESANÍA, COMERCIO, OFICINAS

#### 1. Artesania

Comprende las actividades, artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos comerciales y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, se establecen las siguientes categorías:

1º Talleres domésticos o de servicio. Actividades de escasa entidad enclavados en edificios de otros usos.

2º Artesania de servicio en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior, en edificio exclusivo par este uso.

3º Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos.

En edificios de otros usos no se podrá ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada. Contarán al menos con un retrete con ducha y lavabo. Deberá tener iluminación y ventilación natural o forzada. En categoría primera, cuando se utilice el acceso desde un elemento común con el resto de la edificación, este deberá tener una latitud mínima de 2'75 metros, no podrán situarse más que en planta baja. La superficie total máxima será de 500 m<sup>2</sup> y la potencia no sobrepasará los 6 CV. En categoría segunda estos talleres deberán situarse en edificio exclusivo para este uso.

#### 2. Comercial

En el caso que corresponde a los locales de servicios públicos destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías comprendidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. Se establecen las siguientes categorías:

1º Mercados.

2º Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda o en edificios exclusivos.

3º Locales comerciales en planta baja y primera, con tolerancia de almacenes en semisótano.

Condiciones de los locales.

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, y no podrá servir de paso no tener comunicación directa con ninguna vivienda.

En el caso de que en el edificio existan viviendas deberán tener accesos, escaleras y ascensores independientes. Los locales comerciales o sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas sino es a través de una habitación o paso inmediato, con puerta de salida inalterable al fuego. La altura de los locales comerciales será de un mínimo de 3'00 metros en planta baja y 2'70 metros en planta primera. Las escaleras de servicio al público habrán de tener un ancho mínimo de un metro a excepción de los de 1ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1'30 metros. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo, por cada 200 m<sup>2</sup> más o

fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalar un vestíbulo o zona de aislamiento. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. En las categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en todos los casos y en las de 3<sup>a</sup>, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias sobrepasen los 1000 metros cuadrados, dispondrán dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga. Los establecimientos de estas categorías que se establezcan en planta primera y no forman parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 1'90 m. y una meseta de 1 metro de fondo como mínimo al nivel del batiente.

### 3. Oficinas

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Condiciones. En los locales que se establezcan en planta primera y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1'90 m. y la del local no será inferior a 2'70 metros. Las oficinas que se establezcan en planta primera no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a este por escaleras de un ancho mínimo de 1 metro, cuando tenga utilización por el público. Los locales de oficina, tendrán los siguientes servicios: Hasta 100 metros o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo, a partir de los 100 m. se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiéndose instalar un vestíbulo de aislamiento. Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de un metro.

Todos los usos de este GRUPO, tienen una tolerancia con el uso de almacenaje, siempre que la superficie destinada a este último no exceda de 300 m<sup>2</sup>, y se realice en el mismo edificio o en uno anexo, al que se desarrolla el uso principal.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

### ARTICULO 51. GRUPO IV. CULTURAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, RELIGIOSO Y ASISTENCIAL

1. Cultural. Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.
2. Deportivo. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica de la cultura física y el deporte.
3. Salas de Reunión. Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo.
4. Religioso. Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.
5. Asistencial. Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos y personas necesitadas de atención especial. Todos los usos del grupo serán compatibles entre sí y con los de los Grupos I y III y deberán desarrollarse en edificio aislado e independiente y separados de los del Grupo II salvo las compatibilidades específicas que para este grupo de definen. Condiciones de los locales. Las definidas para los usos comerciales.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

### ARTICULO 52. GRUPO V. SERVICIOS TÉCNICOS Y ESPECIALES

Corresponde a todas aquellas actividades, que siendo molestas para desarrollarse en zonas de viviendas no sea adecuada su ubicación en las zonas industriales, como enumeración sin que sea exhaustiva y dejando la inclusión de cualquier otro a los Servicios Técnicos Municipales según criterio es:

1ª Talleres de cualquier tipo.

2ª Estaciones de servicio.

3ª Servicio Público de Transporte de Viajeros.

4ª Ventas de vehículos nuevos y usados.

5ª Parque de Bomberos.

6ª Discoteca

7ª Y cualquier otro servicio de carácter terciario o cuaternario, en ningún caso los que supongan transformación estando explícitamente prohibidas las viviendas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

## CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 1.1.- INFORMACIÓN URBANISTICA

### 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

## CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

2.3.- NORMAS GENERALES ESTÉTICAS Y DE DISEÑO

2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

2.5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

2.6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

### CAPITULO 3.- APROVECHAMIENTO TIPO

En razón al Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992 de 26 de Junio, el aprovechamiento tipo se referirá exclusivamente al ámbito territorial abarcado por el Polígono 3.

Para desarrollar el cálculo del aprovechamiento tipo del Polígono 3, tan sólo se tendrá en consideración el coeficiente de aprovechamiento volumétrico que le corresponde según el Plan Parcial en la Partida de Orba aprobado definitivamente el 31 de Mayo de 1.988.

- Superficie del Polígono 3 20.442'00 m2.
- Edificabilidad Lucrativa 16.446'00 m2.
- Aprovechamiento Tipo 0'8045 m2/m2.

Todos los propietarios de terrenos dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Polígono 3, además de las cesiones de carácter obligatorio, deberán ceder al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento lucrativo que les corresponde, para cumplimentar los preceptos que sobre el particular establece la Ley del Suelo 1/1992, de 26 de Junio y el art. 6.3 del vigente Plan General.

La ubicación física del 15% del aprovechamiento tipo queda reflejada en los Planos de Ordenación.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

**CAPITULO 4.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN**

ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN DEL POLÍGONO

DESCRIPCIÓN Y DURACIÓN DEL PLAN DE ETAPAS

ETAPA DE LA ORDENACIÓN DEL POLÍGONO 3

PREVISIÓN DE LOS NIVELES DE URBANIZACIÓN

ORDEN DE EJECUCIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. RESUMEN

ANÁLISIS DE COSTO TOTAL DE LA URBANIZACIÓN

FINANCIACIÓN

PLAN DE ETAPAS

ANÁLISIS ECONÓMICO Y COSTO DE ETAPA

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

## CAPITULO 6.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 105 DEL TEXTO REFUNDIO DE LA LEY DEL SUELO (R.D. 1/1992, de 26 de Junio)

6.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

6.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PLAN

6.3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS

6.4.- COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y PROMOTOR O FUTUROS PROPIETARIOS

6.5.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

6.6.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

### ARTICULO 53. ORDENANZA PRIMERA - SUELO DE ORDENACIÓN USOS TERCIARIOS Y COMERCIAL

Se define con este título aquellas zonas destinadas a la edificación de usos terciarios y comerciales que por el tamaño y las características de las actividades a desarrollar pueden situarse en zonas próximas al desarrollo residencial.

Solamente se ordenan y consolidan las edificaciones que se edifiquen dentro de las alineaciones aprobadas por el presente Plan Parcial del Suelo Urbanizable de usos Terciarios Comercial Sector del Rabisancho resultante de la Delimitación del Suelo urbano de Alfafar de 1982.

Los tipos de Edificaciones podrán ser:

TIPO A - Parcelas de gran tamaño, singulares, mayores de 7.000 m<sup>2</sup>, diámetro mínimo inscribible o 40 m varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas, descubiertos, anexos a la edificación principal o en edificio específico.

TIPO B - Parcelas de mediano tamaño, singulares o múltiples, mayores de 3.000 m<sup>2</sup> y menores de 7.000 m<sup>2</sup>, diámetro mínimo inscribible o 30 m, un único acceso y aparcamientos en el interior de las parcelas, descubiertos, anexos a cada edificación según ordenanza o en edificio específico.

TIPO C - Parcelas de pequeño tamaño, singulares o mini agrupados, parcela entre 1.000 y 3.000 m<sup>2</sup> diámetro mínimo inscribible o 26 m y con aparcamiento opcional en el interior, sin que en ningún caso la ausencia de aparcamientos pueda motivar la invasión de las vías públicas para operaciones relacionadas con la actividad (por ejemplo carga y descarga).

Temas Relacionados:

[EDIFICABILIDAD](#)

[CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN](#)

[CONDICIONES DE USO](#)

[CONDICIONES PARTICULARES](#)

[PROHIBICIÓN DE CARTELES](#)

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

### ARTICULO 54. EDIFICACIONES DESTINADAS A SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Comprende todas aquellas parcelas destinadas por el Plan a Servicios de interés público y social incluidas como aprovechamiento lucrativo.

Comprende la unidad básica definida como S.I.P.S.

La tipología es la edificación aislada en unos casos rodeada por espacio público y en otro anexo a las unidades básicas de edificación uso terciario comercial.

En general todas estas edificaciones tienen reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales específicas para cada uso. Los destinos son las dotaciones administrativas referidas a servicios municipales y de otro tipo como son: Correos, Telégrafos, Teléfonos, Lucha antiincendios, Policía, Limpieza y servicios en general, así como los centros de Sanidad (consultas sanitarias, dispensarios) guarderías infantiles, clubs deportivos y recreativos, espectáculos y atracciones e instalaciones vinculadas al desarrollo del Plan.

Temas Relacionados:

[EDIFICABILIDAD](#)

[CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN](#)

[CONDICIONES DE USO](#)

[PROHIBICIÓN DE CARTELES](#)

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

**ARTICULO 55. EDIFICACIONES O USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO,  
ZONAS VERDES**

TIPOS DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 53. ORDENANZA PRIMERA - SUELO DE ORDENACIÓN USOS TERCIARIOS Y COMERCIAL

**EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad neta sobre la unidad básica será definida a continuación:

UNIDAD EDIFICABLE m2s	Nº ALTURAS	SUPERFICIE SOLAR m2t	IEN m2t/m2s	SUPERFICIE EDIFICABLE
S.E.C.T.	II - V	81.013	1,69	136.912

En todos los casos esta será la edificabilidad total, por todos los usos a que se destinen los edificios a construir en la manzana y será igual a la suma de las edificaciones parciales de cada uso distinto.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

### ARTICULO 53. ORDENANZA PRIMERA - SUELO DE ORDENACIÓN USOS TERCIARIOS Y COMERCIAL

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano correspondiente. La fachada mínima de cualquier edificación será de 10 m. para cualquier tipo, y la superficie máxima por edificio será de 50.000 m<sup>2</sup> para los tipos A y B. Estos tipos deberán definir con detalle en el desarrollo de la actuación o en las posibles renovaciones y cambios de uso. Las alineaciones de parcelas y rasantes son las definidas en los planos correspondientes, así como aquellas que pudieran señalarse por medio de un Estudio de Detalle. La edificación se situará aislada en cada parcela, salvo aquellas de carácter mini que podrán ser agrupadas, debiendo cumplir las condiciones que más adelante se determinan. La ordenación de la edificación se realizará con las siguientes determinaciones:

Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>

Dimensiones mínimas  $\geq$  12 m

Índice de Edificabilidad Neto 1.69 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Superficie máximo por edificio 50.000 m<sup>2</sup>

Altura máxima edificable principal 10.50 m/2 plantas

Altura máxima edificable oficinas 18.00 m/5 plantas

Altura mínima entre forjados 2.50 m

Ocupación máxima parcela 80 %

Retranqueos a lindes y fondo 3 m

Aparcamientos uso característico GRUPO III-IV-V

Uso Terciario y Comercial Se dispondrá una superficie útil del uso principal de 0, 25m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo.

Aparcamiento otros usos Según definición art. 47 de esta normativa.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

### ARTICULO 53. ORDENANZA PRIMERA - SUELO DE ORDENACIÓN USOS TERCIARIOS Y COMERCIAL

#### CONDICIONES DE USO

El uso característico de esta ordenación es el de edificaciones de uso terciario y comercial, dentro del uso se entienden comprendidos los siguientes:

1. Artesanía. Comprende las actividades artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos terciarios y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2. Comercial. Es el caso que corresponde a los locales de servicios públicos destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías comprendidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

3. Oficinas. Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales o de cualquier clase.

4. Cultural. Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación, en todos sus grados y especialidades.

5. Deportivo. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica de la cultura física y el deporte.

6. Salas de Reunión. Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo.

7. Religioso. Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

8. Asistencial. Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos y personas necesitadas de atención especial.

9. Servicios técnicos y especiales. Corresponde a todas aquellas actividades, que siendo molestas para desarrollarse en zonas de viviendas no sea adecuada su ubicación en las zonas industriales, como enumeración sin que sea exhaustiva y dejando la inclusión de cualquier otro a los Servicios Técnicos Municipales según criterio es:

1ª Talleres de cualquier tipo

2ª Estaciones de servicio

3ª Servicio Público de Transporte de Viajeros

4ª Venta de vehículos nuevos y usados

5ª Parque de Bomberos

6ª Discoteca

7ª Y cualquier otro servicio de carácter terciario o cuaternario, en ningún caso los que supongan transformación.

Todos los usos serán compatibles entre sí y cuando excedan de 300 m<sup>2</sup>t, los usos, Cultural, Religioso y Asistencial, y de 1.000 m<sup>2</sup>t el uso Deportivo y los Servicios Técnicos y Especiales deberán desarrollarse en edificio aislado e independiente y separados de los otros usos salvo las compatibilidades específicas que para cada grupo se definen.

Condiciones de los locales, las definidas para los usos comerciales genéricamente y las particulares de cada uso.

Como usos compatibles se considera el Grupo I la vivienda destinada a guardia y conserjes con un máximo de dos y con superficie total edificada de 200 m<sup>2</sup> útiles por cada parcela, no pudiendo exceder este uso del 20% de la superficie construida para el uso característico.

Todos los usos de este GRUPO, tienen una tolerancia con el uso de almacenaje, siempre que la superficie destinada, y se realice en el mismo edificio o en uno anexo, al que se desarrolla el uso principal.

Dentro del GRUPO II, se consideran compatibles aquellos que están vinculados a la actividad principal y con la limitación de una superficie construida máxima que no exceda del 20% de la superficie construida para el característico.

Usos prohibidos, serán todos los no especificados anteriormente.

\*\*\* La concreción de usos respecto del nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, según Decreto nº 54 / 1990, en desarrollo de la Ley 3 / 1989 de Actividades Calificadas, se realiza mediante un Anexo a la Memoria Justificativa, que se incorpora durante el periodo de tramitación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

### ARTICULO 53. ORDENANZA PRIMERA - SUELO DE ORDENACIÓN USOS TERCIARIOS Y COMERCIAL

#### CONDICIONES PARTICULARES

El índice de edificabilidad neta sobre parcela IEN = 1.69 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s según la manzana, se considera como el máximo que se puede realizar sobre cada parcela. En cualquier caso las características de forma y diseño serán tales que permitirán respetar íntegramente todas las condiciones que aquí se especifican.

La parcela mínima múltiple será de 2.000 m<sup>2</sup> y 30 m. de ancho mínimo y que permite la realización de la menos dos edificaciones independientes de 10 m. de ancho mínimo y mayores de 500 m<sup>2</sup> edificables simultáneamente. Se entiende por "múltiple" la edificación de dos o más unidades físicas distintas y separadas entre si dentro de la misma parcela.

La parcela mínima agrupada será una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> y 26 m de ancho mínimo que permita la realización de al menos dos parcelas de 10 m de ancho mínimo y menores de 500 m<sup>2</sup> edificados simultáneamente.

La ocupación máxima de la edificación en cada parcela, será como máximo del 80%. La altura de la edificación será como máximo 10.50 m. en dos plantas de edificación principal y de 18 m. y cinco plantas para oficinas y usos similares, pudiendo sobrepasarla solamente las cubiertas y los elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la actividad.

Se permitirá la construcción de un primer cuerpo de edificación con cinco plantas y uso de exposiciones, oficinas, comedores y servicios, así como vivienda de guardería, etc. a una profundidad de 25 m. y a continuación la edificación del uso principal en una o dos plantas, según la actividad a desarrollar.

La separación de la edificación a las lindes o a otras construcciones, será un mínimo de 5'0 m. salvo en fachada que podrá ser a línea de fachada. Cuando se prevea un retiro en fachada para aparcamientos deberá ser un mínimo de 10 m. para aparcamientos en batería frontal y cuando se prevean áreas de aparcamiento serán de 12'0 m. de ancho mínimo.

Como excepción tipológica las parcelas mini agrupadas, tendrán las medianeras laterales comunes, a efectos de construir en conjunto la edificación.

Siempre deberá respetarse las distancias mínimas de separaciones de las construcciones que serán de 25'0 m. para las carreteras nacionales y de 18'0 m. para las restantes, contados a partir de la línea exterior de la calzada ( art. 37 de la Ley de Carreteras de 19.02.74 ).

Las parcelas deberán quedar cercadas en su totalidad, por cerramientos de 1'0 m. de altura, autorizándose a realizar esta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente visibles. Las zonas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las zonas de retranqueo convenientemente ajardinadas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 53. ORDENANZA PRIMERA - SUELO DE ORDENACIÓN USOS TERCIARIOS Y COMERCIAL

## PROHIBICIÓN DE CARTELES

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier tipo en aquellos puntos del suelo Urbanizable previamente a la aprobación del Plan Parcial, que sean visibles desde las carreteras integrantes del sistema viario básico metropolitano. 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.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 54. EDIFICACIONES DESTINADAS A SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

**EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad neta sobre cada unidad básica será definida en la tabla siguiente:

UNIDAD EDIFICABLE m2s	Nº DE ALTURAS	SUPERFICIE SOLAR m2t	IEN m2t / m2s	SUPERFICIE EDIFICABLE
S.I.P.S.	II - V	3.830	1.69	6.473
S.I.P.S. POZO N.1 S.1 DON	II	135	1.69	228

En todos los casos esta será la edificabilidad total, por todos los usos a que se destine el edificio y será igual a la suma de las edificaciones parciales de cada uso distinto.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 54. EDIFICACIONES DESTINADAS A SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano correspondiente. Se permiten los vuelos cerrados con las siguientes consideraciones: Vuelo máximo 1'0 m., debiendo separarse de la medianera en su caso la misma longitud del vuelo. Los vuelos cerrados no podrán ser mayores de 50% a los efectos de dicho cálculo. No se establece parcela mínima por cada unidad básica debe realizarse como una sola edificación. Salvo que a criterio de los servicios técnicos de la Corporación se establezca previo estudio justificativo, la posibilidad de realización de unidades menores. El justificativo, la posibilidad de realización de unidades menores. El nº de plantas es de dos y 10'50 m. de altura de cornisa para la edificación, y una edificación destinada al uso de oficinas o similares, y vivienda de guardería con cinco plantas y 18 m. de altura reguladora, que no podrá ocupar más del 30% de cada parcela. La altura mínima entre pisos será de 2'5 m. permitiéndose la construcción de falsos techos decorativos, con esta altura mínima entre la acera superior del pavimento inferior del falso techo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 54. EDIFICACIONES DESTINADAS A SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

## CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos son los siguientes:

Grupo I - Vivienda, un máximo de una superficie total edificada de 100 m<sup>2</sup>, para uso exclusivo de personal de guardería y la condición de no ocupara más de 10% de la edificabilidad total de cada unidad básica.

Grupo II - Tolerancia industrial.

Grupo III - Artesanía, comercio al por menor y oficinas.

Grupo IV - Deportivo, recreativo, religioso y asistencial.

Todos estos usos se entienden con los mismos contenidos y limitaciones que los definidos para los usos privados, pero con la particularidad de titularidad, gestión o aprovechamiento por parte del Ayuntamiento. El resto de los usos no especificados queda prohibido.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 54. EDIFICACIONES DESTINADAS A SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

## PROHIBICIÓN DE CARTELES

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier tipo en aquellos puntos del suelo Urbanizable previamente a la aprobación del Plan Parcial, que sean visibles desde las carreteras integrantes del sistema viario básico metropolitano. 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 cumplan un deterioro al paisaje rural.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 55. EDIFICACIONES O USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO, ZONAS VERDES

### TIPOS DE ORDENACIÓN

Espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de asegurar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

No se autoriza la colocación de:

1. Instrumentos dedicados a juegos infantiles.
2. Quioscos destinados a la venta de periódicos.
3. Puestos fijos o ambulantes, destinados a ventas de refrescos o similares.
4. Veladores transportables para servicio de bar.
5. Colocación eventual de sillas para asistencia a espectáculos recreativos o culturales.
6. Escenarios, entarimados o análogos, destinados a espectáculos recreativos o culturales.
7. Pabellones para servicios higiénicos.

En ningún caso, los usos anteriores, podrán menoscabar la finalidad de estos espacios, por lo que sólo en casos excepcionales, la Corporación Municipal, podrá autorizar que los espectáculos que se impartan tengan carácter oneroso, lo que se supeditará a la conveniencia comunitaria.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 55. EDIFICACIONES O USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO, ZONAS VERDES

### EDIFICABILIDAD

Aunque no es computable a efectos de la edificabilidad del sector, por ser edificaciones no lucrativas, deberán atenerse son embargo a no sobrepasar con la edificación 0'12 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s. sobre superficie de cada una de las zonas o parcelas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 55. EDIFICACIONES O USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO, ZONAS VERDES

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Su emplazamiento, será definido por los técnicos municipales para cada espacio, la altura máxima reguladora, será de 4 m.

El cerramiento de los espacios libres podrá realizarse con elementos de altura máxima 0'50 m. autorizándose rebasar esta con setos vegetales, o construcciones diáfanas, estéticamente admisibles.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

P.P. RABISANCHO - ALFAFAR

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 55. EDIFICACIONES O USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO, ZONAS VERDES

### CONDICIONES PARTICULARES

Todas las edificaciones en estas zonas, se considerarán como siempre de carácter provisional, en caso de arriendo del derecho de superficie, deberá figurar el compromiso de aceptar el arrendatario la demolición, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

## 1.1.- INFORMACIÓN URBANISTICA

1.1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL POLÍGONO 3

1.1.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

1.1.3.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.1.5.- CLIMA

1.2.2.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA EJECUCIÓN DE LA CARRETERA DE ENLACE LA N-332 (PISTA DE SILLA) CON LA N-340 Y AL DESARROLLO DEL SUP-R, SECTOR 2.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

## 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

### 1.3.1.- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

### 1.3.2.- PARÁMETROS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

### 1.3.3.- SUPERFICIES, USOS Y EDIFICABILIDAD

### 1.3.4.- SERVICIOS URBANOS

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1.- INFORMACIÓN URBANISTICA

## 1.1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL POLÍGONO 3

La Modificación del presente Polígono 3 del Plan Parcial, tiene por objeto el desarrollo urbanístico de terrenos situados en la Partida de Orba del Término Municipal de Alfafar en la Comarca de L'Horta. La Modificación se debe a la ejecución de la Carretera de enlace de la N-332 (Pista de Silla) con la N-340 (Carretera Real de Madrid) y su nudo de enlace con la N-340, proyectada por la COPUT, que discurre por el Sur del Polígono 3.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1.- INFORMACIÓN URBANISTICA

## 1.1.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

1.- Situación

Los terrenos se encuentran en la parte S-O de la población.

2.- Límites

Al Norte con el Polígono 1, del propio Plan Parcial, ya ejecutado, al Este con SUP-R, Sector 2, al Sur con camino (Carretera de enlace N-332 con N-340) que limita con el Término de Massanassa y al Este con la Carretera N-340.

3.- Superficie

El perímetro del Polígono 3 anteriormente delimitado encierra una superficie de 20.442 m<sup>2</sup>.

4.- Topografía

Los terrenos sobre los que se proyecta el Plan Parcial son prácticamente planos, no existiendo relieves apreciables. Son terrenos de huerta, que requieren esta condición por problemas de riego (acequias).

5.- Geología

Los materiales aflorantes en el Término Municipal de Alfafar corresponden a su totalidad al Holoceno, es decir, han sido formados en los últimos 10.000 años. El origen de los mismos hay que buscarlos en el cierre litoral o emersión de la barra detrítica del Saler entre Valencia y Cullera, que dio lugar a un área de marismas con carácter mixto salobre-salado, ocupada inicialmente por un gran lago (Albufera primitiva) de unos 150 Km<sup>2</sup>. Este cierre ha sido establecido, por dotaciones radiocarbónicas aplicadas en conchas, en una edad de 6.500 años aproximadamente. El material terrígeno responsable del cordón litoral tuvo su origen en los aportes deltaicos de los ríos Turia y Júcar, pero especialmente del primero, debidamente arrastrados y redistribuidos por las corrientes litorales de componente meridional que predominan en este sector del litoral mediterráneo. La totalidad de los materiales aflorantes son de componente limosa dominante. El mayor o menor contenido en materia orgánica condiciona la totalidad oscura o negra del depósito. Según este criterio, se distinguen unos limos negruzcos y turbosos en el tercio suroriental del Término de Alfafar, que pasan progresivamente a grises y son francamente parduzcos-rojizos en la zona que nos afecta. Los limos pardos-rojizos, proceden de los arrastres fluviales o torrenciales propiamente dichos o de los derrames de estos. Desde el punto de vista sedimentológico son limos arcillosos y arenosos con ocasionales cantos subredondeados que han podido ser arrastrados por antiguos glaciares y abanicos aluviales desarrollados inmediatamente junto a ellos. En



este caso se trata de derrames asociados a resaltes morfológicos como los que producen las albuferas en su excavación lateral sobre los materiales continentales. El rasgo morfológico más destacable de estos materiales es precisamente su escasa o casi nula pendiente. Efectivamente esta zona del término de Alfafar se desarrolla a unos 10 m. s.n.m. y la máxima diferencia de nivel es en todo el terreno del Plan Parcial de + 1'00 m.

#### 6.- Hidrología

La red de drenaje superficial existente en el término de Alfafar es exclusivamente artificial y forma parte del amplio sistema de riego de la Huerta de Valencia procedente de las acequias del río Turia. Las aguas que circulan por el término tienen su origen en las acequias madres denominadas de L'Orba y de Favara Margen Derecha. La primera deriva un caudal del orden de los 53 Hm<sup>3</sup>. al año, que sirve para el riego de 1.357 Ha. de arrozales. El volúmen consumido se estima en unos 1 Hm<sup>3</sup>/año, por lo que presenta un excedente anual de 31 Hm<sup>3</sup> todavía.

La Acequia de Favara M.D. recibe una aportación anual de 64 Hm<sup>3</sup>. a los cuales se unen los sobrantes excedentarios de las acequias de Mislata (32 Hm<sup>3</sup>/año) y Quart (17 Hm<sup>3</sup>/año), lo que totaliza unos 113 Hm<sup>3</sup>. al año. De estos unos 35 se consumen con el riego de 1.424 Ha. de naranjos y unas 880 Ha. de arrozales, por lo que todavía arroja un exceso anual de 78 Hm<sup>3</sup>.

Estos excedentes de riego, que entre las dos acequias citadas totalizan 109 Hm<sup>3</sup>. van a parar al lago de La Albufera directamente, mediante una densa red de acequias secundarias y canales una vez han cumplido su misión de inundar los marjales estacionalmente, en función de las necesidades del cultivo de arroz. Los caudales circundantes por el término de Alfafar se concentran especialmente en las denominadas acequias de la Vall, de Orellana y de Ravisanxo, que alcanzan finalmente al lago de La Albufera, ya en el término de Valencia. En el territorio del Plan Parcial, se encuentran las acequias de Obra y del Micha.

#### 7.- Hidrogeología

Nos encontramos en el acuífero cuaternario de la plana de Valencia, prácticamente en el límite del mismo y con un espesor mínimo. En el contacto entre los limos pardos y grises viene a situarse el límite lateral del acuífero con un contraste brusco de la permeabilidad del terreno y la densidad del agua lo que da lugar a una franja de interfase dulce-salada. Es a favor de ella por donde tiene lugar un flujo hídrico ascendente que se manifiesta por la presencia de pequeños manantiales dispersos a lo largo de dicho contacto. La permeabilidad de los terrenos es alta así como la vulnerabilidad a la polución hídrica subterránea.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1.- INFORMACIÓN URBANISTICA

## 1.1.3.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La casi totalidad de la superficie del Polígono 3 se encuentra en este momento utilizada como huerta. Las infraestructuras que de alguna forma afectan al Polígono 3 son las siguientes:

- Acequia de Micha
- Algunos canales de riego interiores
- El sistema viario lo forma el camino límite con término de Massanassa.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1.- INFORMACIÓN URBANISTICA

## 1.1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Las propiedades son de distintos tamaños y sus superficies se encuentran entre los 883'27 m2 a los 5.445'46 m2.

Relación de Propietarios

Parcela	Nº Catastral	Superficie	Propietario
K	Pol.13'105 Camí del Fur, 2 Massanassa		Juan Puchades
Vidal	965'54 m2		
L	Pol.13'105 Camí del Fur, 2 ó 4 Massanassa		José Puchades
Vidal	879'67 m2		
M	Pol.13'83 San Cristobal, 15 Torrent		Dolores Puchades
Vidal	883'27 m2		
N	Pol.13'45 Cami del Fur, 2 Massanassa		Juan Puchades
Vidal	4265'65m2		
O	Pol.13'104 Cami del Fur, 2 ó 4 Massanassa		José Puchades
Vidal	4412'29m2		
P	Pol.13'46 San Cristobal, 15 Torrent		Dolores Puchades
Vidal	5445'46m2		
Q	Pol.13'47 Cami Nou, 96, 1ª Apart. Correos, 32 Benetusser		José Baixauli
Giner	2047'49m2		
R	Pol.13'49 Av. Blasco Ibañez, 40 Massanassa		Juan Pastor
Romeu	1107'16m2		

Acequia 135'75 m2

Camino Central 299'72 m2

Superficie Total 20.442'00 m2

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1.- INFORMACIÓN URBANISTICA

## 1.1.5.- CLIMA

El clima del área es Mediterráneo marítimo típico (según la clasificación de Thornthwaite, basada en temperaturas medias y pluviometría mensual) caracterizado por unos inviernos suaves y lluviosos y unos veranos calurosos y secos. La pluviosidad anual media es de 433'7 litros, repartiéndose entre las estaciones de otoño, invierno y primavera, siendo la estación más caluroso Agosto, con 24'7°C de media y el mes más frío Enero, con 10'5°C de media.

Con respecto a la aridez, son meses secos ( $p < 2T$ ): Mayo, Junio, Julio y Agosto (Clima Mediterráneo atenuado).

Se establecen como usos compatibles, utilizando la clasificación establecida en el art. 94, los siguientes:

- Sector secundario: exclusivamente actividades artesanas en situación 1ª.
- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:

Los denominados establecimientos Públicos según el Anexo del Real Decreto 2816/1982.

- Comercial: la clase primera y segunda en situación 1ª y la clase tercera en situación 3ª.

- Oficinas: Locales y oficinas de menos de 150 m<sup>2</sup> de superficie.

- Garajes: Privados al servicio de las viviendas y la actividad comercial.

- Hostería: Situación 3ª.

El resto de usos establecidos en el art. 94 se consideran como prohibidos.

En la Tipología de la edificación (art. 180) establece:

En esta zona se admite la edificación residencial de viviendas unifamiliares adosadas con jardín privado anexo. Número de plantas III con posibilidad de ático. Excepcionalmente, se permitirá la edificación residencial abierta en bloques de desarrollo lineal con jardín privado. Número máximo de plantas IV.

Las dotaciones de equipamiento comunitario son los que determina el Reglamento de Planeamiento.

Se establece en el art. 182 de las Normas las Exigencias a infraestructuras y servicios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1.- INFORMACIÓN URBANISTICA

## 1.2.2.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA EJECUCIÓN DE LA CARRETERA DE ENLACE LA N-332 (PISTA DE SILLA) CON LA N-340 Y AL DESARROLLO DEL SUP-R, SECTOR 2.

La ejecución de la Carretera de enlace de la N-332 (Pista de Silla) con la N-340 (Carretera Real de Madrid) que discurre por el Sur del Polígono 3, límite con el Término de Massanassa, se encuentra en fase de desarrollo del Proyecto por parte de la Dirección General de Obras Públicas, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana (COPUT). Actualmente se está ejecutando la obra del paso a nivel elevado por parte de RENFE, incluido en el trazado de dicha Carretera de Enlace siguiendo las directrices y compromisos con la COPUT.

Premisa obligada para la ejecución de dicha carretera ha sido el nudo de enlace con la N-340, motivo fundamental que ha motivado la modificación del Polígono 3 del Plan Parcial, que se encuentra sin ejecutar. Se ha considerado necesario ejecutar otro nudo para facilitar las entradas y salidas a los Sectores 1 y 2 del SUP-R ya que en el Sector 1 se encuentra realizado el Polígono 1 y el Sector 2 está en fase de desarrollo del Proyecto del Plan Parcial.

La ocupación necesaria de terreno para la ejecución del nudo conlleva a una disminución del suelo de edificabilidad residencial que impide el desarrollo normal de las viviendas unifamiliares o adosadas con jardín privado. El Plan Parcial señala la altura máxima de la edificación de 3 plantas (9 m. altura de edificación) que resulta insuficiente para la edificabilidad dada del Polígono 3. La tipología a que se llega de edificación abierta en bloques de desarrollo lineal con jardín privado y número máximo de plantas IV es la que permite el P.G.O.U. en el Suelo Urbanizable Programado Residencial.

El Ayuntamiento Pleno y ante el incumplimiento de los plazos establecidos en el Plan Parcial por los propietarios procedió al cambio de sistema de actuación de compensación a cooperación, aprobándose en fecha 16 de Junio de 1.992, B.O.P. nº 210 de fecha 03/09/92.

El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en el Polígono será el resultado de referir a su superficie al 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área en que se encuentran.

Se está redactando el Plan Parcial del Sector 2, anexo al Sector 1, y viendo que la zona dotacional del Sector 1 es una pantalla de separación entre ambos, se abre una calle en la zona dotacional prolongación de la calle entre las manzanas F y G, ampliando la anchura de la misma de 8 a 10 m., permitiendo así mayor permeabilidad entre los dos sectores.

Se realiza un estudio de reestructurado de las dotaciones de ambos sectores para

conseguir un mayor aprovechamiento de las mismas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

## 1.3.1.- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

1) La ordenación que se propone se desarrolla a partir de los siguientes puntos:

- \* Aumento de cesiones de Suelo residencial como consecuencia de la ejecución de la Carretera de enlace de la N-332 (Pista de Silla) con la N-340 (Carretera Real de Madrid) y su nudo de enlace con la N-340.
- \* Cumplimiento Ley 1/1992 de 26 de Junio, de las cesiones del 15% de aprovechamiento tipo del Sector.
- \* Adecuación a los resultados de los análisis y estudios de mercado.
- \* Coordinación con el desarrollo del Sector 2 en trámite de estudio del Proyecto del Plan Parcial.

2) La ordenación propuesta mantiene, dentro de los límites posibles, la trama urbana y las cesiones asignadas en el Plan Parcial vigente al Polígono 3. La zona verde no se modifica y el equipamiento docente disminuye su superficie como consecuencia de la ejecución de la Carretera de enlace y del nudo de acceso a los Sectores 1 y 2 así como por la apertura del vial, que separa el equipamiento docente del resto de dotaciones y cuyo trazado es prolongación del vial entre la manzana F y G de suelo residencial. La disminución de esta superficie de equipamiento docente se compensa en el Sector 2 que la asume, siendo objeto las dotaciones de ambos Planes Parciales, de una reordenación de las mismas. La red viaria sigue la trama aprobada, aunque se amplía la anchura del vial entre las manzanas G y H que pasa de 8 a 9 m. y del vial entre las manzanas F y G que pasa de 8 a 10 m. prolongándose este último vial por el equipamiento docente para dar mayor permeabilidad y mejor funcionalidad entre los Sectores 1 y 2. Esta ampliación de la anchura de los viales viene motivada en parte por el cambio de tipología de vivienda unifamiliar a de bloque abierto, pretendiendo mejorar la circulación viaria tanto peatonal como rodada. La conexión del viario con la Carretera de enlace en proyecto, se realiza según las directrices marcadas por la COPUT. Las manzanas de edificación son de diversas formas. La manzana F es rectangular, con bloque de edificación abierta de 15 m. de profundidad y 4 plantas de altura y una zona peatonal posterior existente en el Plan Parcial vigente, de anchura 2 m. a eje y que ahora se amplía a 4 m. a eje, quedando por tanto una zona peatonal de 6 m. de anchura total. La manzana G, de forma trapezoidal, con dos bloques de edificación abierta, formando una U abierta hacia la nueva Carretera de enlace, teniendo cada bloque 15 m. de profundidad y 4 plantas, dejando entre ellas un espacio libre común de uso privado. La manzana H es de forma triangular y en ella queda ubicada la cesión del 15% de aprovechamiento tipo y se deja sin diseño específico, debiendo realizarse un estudio previo a la concesión de licencia para distribuir la edificabilidad y los espacios libres.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

### 1.3.2.- PARÁMETROS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial vigente prevé en este Polígono 3:

Superficie total: 20.442 m<sup>2</sup>  
Superficie de Suelo Edificable: 10.964 m<sup>2</sup>  
Nº de viviendas: 115  
Superficie edificable techo: 16.446 m<sup>2</sup>  
Viario rodado: 4.294 m<sup>2</sup>  
Viario peatonal: 122 m<sup>2</sup>  
Zona Verde: 600 m<sup>2</sup>  
Zona Escolar: 4.601 m<sup>2</sup>  
TOTAL PERDIDAS: 9.617 m<sup>2</sup>

En la Ordenación propuesta el Polígono 3 resulta:

Superficie total: 20.442 m<sup>2</sup>  
Superficie de Suelo Edificable: 7.942'12 m<sup>2</sup>  
Nº de viviendas: 115  
Superficie edificable techo: 16.446 m<sup>2</sup>  
Viario rodado: 8.542'88 m<sup>2</sup>  
Viario peatonal: 336 m<sup>2</sup>  
Zona Verde: 600 m<sup>2</sup>  
Zona Escolar: 3.021 m<sup>2</sup>  
TOTAL PERDIDAS: 12.499'88 m<sup>2</sup>



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

## 1.3.3.- SUPERFICIES, USOS Y EDIFICABILIDAD

EQUIPAMIENTOS:

SUELO M2	COEF.EDIF. M2/M2	USO Z.V.
3.021	2'0	Escolar
600	- - -	Zona Verde E.D.

SUPERFICIE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

El Polígono prevé una tipología de media densidad y desarrollo en viviendas con bloques abiertos con un máximo de 4 alturas pudiendo realizarse unifamiliares adosadas. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo es de 7.942'12 m2 que se desglosa en tres manzanas F, G y H. de las cuales las manzanas F y G tienen uso residencial y la manzana H, puede ser de uso residencial o comercial. La edificabilidad es la aprobada en el Polígono 3 vigente, distribuida en las manzanas resultantes de la nueva ordenación.

Cuadro Desglose del Suelo Residencial

Manzana Máx.	Suelo M2 Uso	Sup.edificable M2. máx.	Nº Viv.
F Residencial	1.275	5.100	36
G Residencial	4.434'12	8.880	62
H Residencial o Comercial	2.233	2.466	17
	<u>7.942'12</u>	<u>16.446</u>	<u>115</u>

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

## 1.3.4.- SERVICIOS URBANOS

Los esquemas de servicios que figuran en los planos de esta Modificación del Polígono 3, serán objeto del correspondiente dimensionamiento a nivel de Proyecto de Urbanización, no obstante y a modo de avance se han tenido en cuenta las siguientes especificaciones:

Temas Relacionados:

[1.3.4.1.- RED VIARIA](#)

[1.3.4.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA](#)

[1.3.4.3.- RED DE SANEAMIENTO Y AGUAS PLUVIALES](#)

[1.3.4.4.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA](#)

[1.3.4.5.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO](#)

[1.3.4.6.- RED DE TELEFONÍA](#)

[1.3.4.7.- PREVISIÓN PARA OTROS SERVICIOS](#)

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

1.3.4.- SERVICIOS URBANOS

## 1.3.4.1.- RED VIARIA

La red se ha proyectado siguiendo las directrices del Plan Parcial vigente, del cual se han ejecutado el Polígono 1, y ajustada a los condicionantes impuestos por el trazado de la Carretera de enlace de la N-332 con la N-340 y nudos de enlace. Asimismo se han tenido en cuenta los trazados de las calles adyacentes y conexión con el Sector 2 cuyo Plan Parcial está en fase de desarrollo del Proyecto para su aprobación inicial.

Todos los viales previstos tienen carácter mixto, es decir, para tráfico rodado y peatonal, existiendo un pequeño vial de carácter peatonal.

Los viales proyectados cumplen los anchos mínimos establecidos en las Normas del Plan General:

Ancho	Aceras	Calzada
12 m.	2 x 1'5	7
10 m.	2 x 1'5	7
9 m.	2 x 1'5	6
8 m.	2 x 1'5	5

El vial peatonal previsto de 2 m. a eje se aumenta a 4 m. a eje quedando una anchura total de 6 m.

Las aceras recayentes al trazado de la Carretera de enlace y a los nudos son de 4 m. Las intersecciones de los viales con Carretera la N-340 y la Carretera de enlace se han realizado siguiendo las pautas señaladas por COPUT.

Las calzadas de las vías se realizarán con pavimento flexible y están compuestas de:

- Movimiento de tierras y explanación.
- Apertura de caja y refino.
- Sub-base compactada de zahorra artificial de 25 cm. de espesor.
- Base compactada de machaca con riego de penetración M C 1 Kg/cm<sup>2</sup> de 15 cm. de espesor.
- Tratamiento superficial compuesto de 7 cm. de binder, riego de adherencia y 5 cm. de capa de rodadura.
- Pendiente mínima transversal del 2%.

Las aceras se compondrán de:

- Sub-base compactada de zahorras artificiales de 20 cms. de espesor.
- Solera de 15 cm. de espesor de hormigón H-150.

- Mortero de asiento de 3 cm. de espesor.
- Baldosa hidráulica de 20 x 20 x 2'5.
- Bordillo prefabricado de hormigón con rígola 12/15 x 25 x 70 rejuntado con mortero de cemento.
- Pendiente transversal hacia el bordillo del 2%.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

1.3.4.- SERVICIOS URBANOS

### 1.3.4.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua potable se asegura de la Red Municipal, situada en las calles anexas al Polígono 1 ya ejecutado, cuyo caudal, presión nominal y diámetro serán las adecuadas para una previsión de servicio del Sector a abastecer. En todo caso la presión no será inferior a 7-8 Kg/cm<sup>2</sup>.

La red se proyectará de acuerdo a las Normas Básicas para las instalaciones de suministro de agua. La dotación mínima de agua será de 250 l/hab./día. para riego se preverá una caudal de 5 l./hab./día y para hidrantes contra incendios se fijará de 5 l./seg. La distribución de agua se proyectará mediante red en malla cerrada, que garantice la continuidad de suministro a todos los puntos. Las redes se canalizarán por las vías trazadas, para reparto a todos los solares resultantes con acometidas en función de las necesidades y puntos de toma para las dotaciones de dominio y uso público.

La red será a base de acero galvanizado, con uniones de manguitos roscados, llaves de esfera (HIT). Las tuberías y arquetas correspondientes se dispondrán preferentemente bajo las aceras. Se contemplará asimismo la colocación de bocas de riego e incendio cada 50 mts. La red se calculará adoptando un caudal de cuatro veces el medio. La red estará dividida en sectores mediante llaves de paso, para que en caso de necesidad, cualquier tramo pueda estar fuera de servicio. Las zanjan serán de metro y medio de profundidad, se preverán ventosas en los puntos más altos y desagües en los más bajos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

1.3.4.- SERVICIOS URBANOS

### 1.3.4.3.- RED DE SANEAMIENTO Y AGUAS PLUVIALES

Se prevé para el núcleo, en el caso de que sea posible, un sistema separativo para la evacuación de aguas negras y pluviales. Las aguas residuales conectarán con la red municipal existente en las calles adyacentes. Para la evaluación de los caudales a evacuar se partirá de las dotaciones previstas en las Normas Tecnológicas, no obstante se calculará en el caso más desfavorable, para caudales iguales a los de suministro de agua potable (mínimo 160 l/seg). Los caudales recogidos se evacuarán por gravedad.

Las redes se canalizarán bajo la calzada, recibiendo las acometidas de los solares y de los imbornales sifónicos de las aguas pluviales. Se construirá con tubería de hormigón centrifugado de diámetros variados, colocados sobre solera de hormigón. Se colocarán los necesarios pozos de registro, cámaras de descarga en los puntos más altos, completándose la red con arquetas de cruce, conexiones e imbornales. Los pozos de registro serán de fábrica de ladrillo con enfoscado hidrófugo, marcos y tapas de fundición.

Las acometidas laterales se ejecutarán al mismo tiempo que el resto, para evitar roturas posteriores del firme. En los pasos por debajo de las aceras se dejará libre un metro por encima del tubo en el plano vertical de la línea de fachada, dejando construida en la boca una arqueta profesional de enganche.

Las aguas pluviales se evacuarán por medio de imbornales sifónicos, de fábrica de ladrillo y rejillas de fundición, situados a ambos lados de la calzada y en los puntos donde existan posibles estancamientos, en todo caso a una distancia no superior a 20 mts. Por el cálculo del caudal de aguas pluviales se adoptarán un tiempo de acumulación para la cuenca recogida de 20 min. Se deberán tener en cuenta las aguas recogidas en el propio sector y las que provienen de aportaciones exteriores. La canalización de las posibles acequias existentes se realizará con tubo de hormigón centrifugado de 1 metro de diámetro, colocado sobre solera de hormigón.

En cualquier caso se tendrán en cuenta las Normas Tecnológicas y Reglamentos de aplicación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

1.3.4.- SERVICIOS URBANOS

## 1.3.4.4.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica se proyectará a partir de las existentes en las calles adyacentes de la empresa suministradora.

Las redes serán siempre subterráneas, discurriendo las canalizaciones de PVC rígido, bajo las aceras y a una profundidad mínima de 60 cms., con sus correspondientes arquetas de registro y derivaciones. El cableado será mediante conductores de secciones variables, en aluminio y cobre, según las demandas previstas en función del número de viviendas y servicios a instalar. Se deberán prever diversas arquetas para futuras acometidas, con el fin de evitar en

lo posible el levantamiento posterior de aceras y pavimentado de calzadas.

En los cruzamientos de calles, los conductores se colocarán a una profundidad mínima de 0'80 mts y los tubos de PVC irán abrigados con hormigón, para resistir la carga que pueda producirse en el pavimento. En los cruzamientos o paralelismos de estos conductores, con otros de BT y AT, la distancia debe ser superior a 0'25 m. En los cruzamientos o paralelismos de estos conductores con canalizaciones de gas o agua se mantendrá una distancia mínima de 0'20 m.

La dotación mínima será de 35 w/m<sup>2</sup> de superficie edificada, con un mínimo de 5.000 w/viv. En el Proyecto de Urbanización se justificarán debidamente las dotaciones necesarias.

Las líneas serán calculadas según las intensidades de corriente y teniendo en cuenta las caídas de tensión admisible, según el vigente Reglamento de Baja Tensión. El proyecto y la ejecución de la instalación se someterá en todo caso a las normas vigentes del Ministerio de Industria y Energía y a las Normas de la Compañía Suministradora.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

1.3.4.- SERVICIOS URBANOS

### 1.3.4.5.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO

La red de alumbrado público deberá ser diseñada a la vista a lograr seguridad y protección en las calzadas de tráfico motorizado.

En la instalación de alumbrado público, y desde el punto de vista de la seguridad del tráfico y percepción visual, los criterios de calidad que se consideran más importantes son:

- Nivel de luminancia e iluminancias.
- Uniformidad del valor de luminancias e iluminancias
- Grado de limitación del deslumbramiento.
- Apariencia del color y rendimiento en color.
- Eficacia de la geometría de la instalación para la orientación visual.

El circuito de que constará la instalación de alumbrado partirá desde los centros de mando a los que se acometerá desde la red general de distribución.

La red irá enterrada bajo las aceras a 30 cm. de profundidad mínima, a tal efecto se dispondrán tubos de PVC de diámetros adecuados a la sección del conductor a alojar. Los conductores serán de aluminio y las secciones adecuadas para la intensidad que circule por ellos. Las arquetas serán de obra de fábrica de ladrillo, con marco y tapas de fundición. Las dimensiones útiles serán de 40 x 40 x 50 cm. Se tendrán en cuenta para el diseño, las Normas MV/65 para Alumbrado Público. La utilización de los equipos será tal que los conductores satisfagan las normas UNE; los soportes protegidos de la corrosión luminarias cerradas con sistemas ópticos; lámparas de alta eficacia y larga duración media. la instalación se proyectará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio. La red se detallará en el posterior Proyecto de Urbanización.

Para la elección de las fuentes de luz que pueden ser aplicadas en el alumbrado público se adoptarán en:

- Incandescencia.
- Luz mezcla.
- Vapor de mercurio alta presión.
- Vapor de sodio baja presión.
- Vapor de sodio alta presión.

Por su vida económica, eficacia lúmenes/vatio y buena reproducción de los colores, se adoptarán lámparas de vapor de sodio alta presión de 250 W/220 V. de potencia, con reductor de flujo, en todo caso se tendrán en cuenta las indi- caciones del



PGOU y Normativa Municipal. Para la elección de luminarias se tendrá en cuenta que las vías a iluminar serán de tráfico medio-alto y que la zona es eminentemente residencial. Se ha tenido en cuenta, igualmente, el facilitar el mantenimiento lo máximo posible y que de lugar a un coste reducido.

Por todo ello se instalarán luminarias de carcasa de aluminio inyectado con cierre de vidrio con equipo de arranque en AF para lámpara de vapor de sodio.

Las luminarias irán montadas sobre columnas de altura variable según el tipo de vía a iluminar, galvanizadas y homologadas, de acuerdo a las normas del Ayuntamiento de Alfafar.

Se situarán a distancias no superiores a 25 m. aprox. Junto a la cimentación de cada farola se construirá una arqueta de hormigón de conexión y toma de tierra, con marco y tapa de fundición de 40 x 40 x 50 cm. El nivel de iluminación será de 15 lux, óptimo para el uso previsto.

La conducción de cables estará formada por tubo de PVC de 110 mm. de diámetro, colocados sobre lecho de arena en zanja, situada bajo la acera. En los cruces bajo calzada las conducciones se protegerán con hormigón H-125. En el interior de los tubos se colocará un hilo de alambre para facilitar el tendido de cable.

En todo momento se tendrán en cuenta, tanto para el Proyecto de Urbanización como para la ejecución, las Normas vigentes del Ministerio de Industria y Energía, las Instrucciones de Alumbrado Urbano del MOPU y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

1.3.4.- SERVICIOS URBANOS

## 1.3.4.6.- RED DE TELEFONÍA

La red telefónica se proyectará de acuerdo con la Normativa de la Compañía Telefónica, S.A. Se realizará una red subterránea, constituida por tubos de PVC rígido de 110 mm. de diámetro con arquetas que derivan las conducciones a las distintas zonas del sector a urbanizar.

Su desarrollo será ramificado para posibilitar una ampliación de la red. Las arquetas se dispondrán en paralelo con las redes de media tensión y alumbrado público con una distancia de tramo de arqueta no superior a 50 metros. Para los detalles constructivos, ejecución y trazado de la red se tendrán en cuenta las normas emitidas por la Compañía Telefónica Nacional.

El Proyecto de Urbanización deberá ser redactado por técnico competente y de acuerdo a las normas contenidas en el vigente Plan General de Alfafar y al resto de normativas vigentes y las que en el momento de su realización sean de obligado cumplimiento.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

1.3.4.- SERVICIOS URBANOS

1.3.4.7.- PREVISIÓN PARA OTROS SERVICIOS

El Proyecto de Urbanización preverá las conducciones de cualquier otro servicio que pudiese establecerse en su momento.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

## 2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

2.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.1.2.- ÁMBITO TEMPORAL

2.1.3.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

2.1.4.- EFECTOS DE LA ORDENACIÓN

2.1.5.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD, CONSERVACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS Y ZONAS VERDES

2.1.6.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y PROCEDIMIENTO

2.1.7.- LICENCIAS CONDICIONALES

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

## 2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

El ámbito de este Plan de Ordenación del Polígono 3 se clasificará, a efectos de ordenación, según la siguiente calificación:

Temas Relacionados:

a) Suelo destinado a edificación

b) Suelo destinado a viales peatonales y rodados

c) Espacios libres de uso privado

d) Suelo de Equipamiento Docente

2.2.2.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL POLÍGONO 3

2.2.3.- PARCELACIÓN

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

## 2.3.- NORMAS GENERALES ESTÉTICAS Y DE DISEÑO

### 2.3.1.- GENERALIDADES

- a) El fomento y defensa del conjunto residencial corresponderá al Ayuntamiento, y por lo tanto podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten antiestéticas o inconvenientes.
- b) Se deberán satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la Ley del Suelo.
- c) En las fachadas y cubiertas se emplearán formas, texturas y colores con gamas acordes con las soluciones existentes en los ambientes que le rodean y donde se ubica.
- d) El propietario de toda parcela o solar, elegirá libremente el arquitecto o constructor que lleve a la práctica de la promoción de la vivienda o conjunto de viviendas, pero se tenderá a conseguir una unidad de criterio, funcional y estético, que vaya en beneficio del conjunto y de sus usuarios.
- e) El proyecto en lo que a sus aspectos estéticos y de calidad e integración con el entorno respecta, exige que el mismo se ajuste a los siguientes conceptos:
  - No se admitirán edificaciones con materiales de acabado de poca calidad, pobre o que por sus condiciones intrínsecas, de permeabilidad, blandura, tenga un corto período de vida.
  - No se admitirán edificaciones cuyos volúmenes desproporcionados desentonen dentro del conjunto.
  - Para todo tipo de edificación se exigirán cubiertas tratadas y acabadas con materiales tradicionales.
- f) No se admitirán en ningún concepto, los patios tendedores, depósitos de agua, etc., que queden a la vista, debiéndose de solucionar convenientemente su ocultación, mediante setos, celosías, etc.
- g) Al tratarse de sectores de nueva Ordenación, se tenderá a la consecución de conjuntos residenciales coherentes en el aspecto formal, sobre la base de un análisis de lugar, en el que identifiquen sus límites visuales, vistas a conservar o cerrar, siluetas características, parajes, puntos focales y arbolado

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

## 2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

### 2.4.1.- GENERALIDADES

### 2.4.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

## 2.5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

2.5.1. DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

2.5.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

## 2.6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA

2.6.1. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA

2.6.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES

2.6.3. ORDENANZA PARTICULAR. ZONA RESIDENCIAL

2.6.4.- ORDENANZA PARTICULAR. ZONAS VERDES PUBLICAS.

2.6.5.- ORDENANZA PARTICULAR. ZONA EQUIPAMIENTO DOCENTE

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

## 2.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

De conformidad con la Ley del Suelo y lo determinado por el P.G.O.U. vigente en el Municipio de Alfafar, las presentes Ordenanzas se redactan, para garantizar la correcta ejecución del Polígono 3 del Plan Parcial en la Partida de Obra (SUP-R, Sector I).

Estas Ordenanzas serán aplicables a todo el terreno que afecta al Polígono 3 del Plan Parcial de Ordenación, del cual forma parte y que regirá desde el momento de su aprobación definitiva y publicación en el B.O.P. En cuanto a los aspectos no previstos en las mismas, así como las Normas Generales de Edificación se ajustarán en todo momento a las Normas contenidas en el P.G.O.U. de Alfafar.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

## 2.1.2.- ÁMBITO TEMPORAL

La Modificación del Polígono 3 del Plan Parcial entra en vigor con la publicación del Acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según se dispone en la Ley del Suelo, en relación con el art. 154 del Reglamento de Planeamiento. Procederá la revisión de este Plan cuando por la revisión del P.G.O.U. vigente se afecten de manera fundamental las determinaciones de la ordenación vigente.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

## 2.1.3.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Los organismos competentes para la tramitación, aprobación y gestión de la Modificación del Polígono 3 del presente Plan Parcial, son el Ayuntamiento de Alfafar y la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, además de las Entidades Superiores, que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos extremos de este Plan.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

## 2.1.4.- EFECTOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial, conforme a la Ley del Suelo es público, ejecutivo y obligatorio.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

## 2.1.5.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD, CONSERVACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS Y ZONAS VERDES

Los terrenos afectados del Polígono 3 del Plan, tiene una superficie de 20.244'00 m2. Los servicios urbanísticos de viales y aparcamientos, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y los espacios libres y zonas verdes de uso público serán cedidos al Ayuntamiento de Alfafar, una vez ejecutada por los propietarios la Urbanización y previa aprobación del Proyecto correspondiente.

La conservación de estos servicios, correrá a cargo del Ayuntamiento, una vez efectuada la cesión de los mismos, en las condiciones que exige la Ley, previa recepción provisional de la Urbanización y definitiva en su caso.

La cesión de los terrenos destinados a la Carretera de Enlace y a los nudos de acceso se cederán en su momento se solicite por COPUT para su ejecución.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

## 2.1.6.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y PROCEDIMIENTO

Estarán sujetos a licencia previa, aquellos actos para los que así lo exija la Normativa vigente, contenida en el P.G.O.U. de Alfafar, en la vigente Ley del Suelo y arts. 1 y 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

## 2.1.7.- LICENCIAS CONDICIONALES

Sólo podrán edificarse los terrenos que adquieran la condición de solar, si bien aún sin poseer tal condición, se permitirá la edificación, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y se establezca el compromiso suficiente del interesado para contribuir, en la parte proporcional, al sostenimiento de las cargas y gravámenes que se derivan de la Ordenación propuesta por este Plan de Ordenación del Polígono 3 (art. 39 a 42 del Reglamento de Gestión).



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

## a) Suelo destinado a edificación

1) De uso residencial.

2) Para otros usos permitidos.

Será el comprendido dentro de las zonas destinadas a la edificación.

Será suelo no edificable de uso privado aquel terreno que queda sin edificar una vez agotada la superficie máxima edificable por la Ordenanza de cada parcela.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

## b) Suelo destinado a viales peatonales y rodados

Será el suelo de uso público, grafiado en los planos destinado a la circulación de vehículos y personas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

## c) Espacios libres de uso privado

Será el suelo, no edificable, establecido por la ordenación del Polígono 3 vigente, destinado a actividades al aire libre y deportivas, de titularidad pública.

Estará formado por: zona verde y espacio libre.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

## d) Suelo de Equipamiento Docente

Será el suelo, singulariado en el planos de ordenación, destinado a equipamiento docente.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

## 2.2.2.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL POLÍGONO 3

El presente Plan de Ordenación se podrá desarrollar mediante las figuras de planeamiento que se considere oportuno dentro de las previstas en el P.G.O.U. y en la Ley del Suelo, siendo obligatorias:

- Proyecto de urbanización.
- Proyecto de edificación.

La Ordenación de las parcelas edificables, de suelo residencial, podrán ser modificadas mediante la redacción y tramitación de Estudios de Detalle, que se deberán ajustar a las normas incluidas en el P.G.O.U.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PERMITIDOS

## 2.2.3.- PARCELACIÓN

No se permitirán parcelaciones que no cumplan el tamaño mínimo de parcela para cada zona, según las normas del P.G.O.U. vigente. Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en cada zona y todas aquellas que en su división puedan resultar parcelas de dimensiones menores que las mínimas.

Toda parcelación deberá cumplir lo especificado en la Ley del Suelo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

## 2.4.1.- GENERALIDADES

El presente Plan se desarrollará a través del Proyecto de Urbanización, el cual se realizará para la extensión total del Polígono 3, a excepción de la parte de Urbanización de la carretera de enlace y nudos que ejecute COPUT.

Se ajustarán a las normas dictadas en la memoria y ordenanzas del presente Plan y seguirán los esquemas de servicios correspondientes en los documentos gráficos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Los Proyectos de Urbanización, según se regula en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento, contendrán los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva de las obras.
- Planos de información y situación.
- Planos de proyecto, redes y detalles.
- Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones y presupuestos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

## 2.4.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación en todo el ámbito del Polígono 3 y de obligatoria observancia. Son las establecidas por el Ayuntamiento de Alfafar para las áreas de desarrollo urbano y en el punto 1.3.4 de esta Memoria así como el resto de Normativa que le sea de aplicación. No obstante, se establecen las siguientes previsiones:

Temas Relacionados:

[2.4.2.1. VIALES](#)

[2.4.2.2. APARCAMIENTOS.](#)

[2.4.2.3. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA](#)

[2.4.2.4. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN](#)

[2.4.2.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO](#)

[2.4.2.6. OTRAS REDES DE SERVICIO](#)



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

2.4.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

## 2.4.2.1. VIALES

Las dimensiones de las vías de circulación de tránsito rodado se ajustarán a las previsiones realizadas por el P.G.O.U. de Alfafar y tendrán las dimensiones de calzadas y aceras reflejadas en los planos.

Se cumplirá lo establecido en el punto 1.3.4.1 de esta Memoria.

Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en dos etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de la urbanización y estará constituida por la sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se realizará la capa de rodadura definitiva.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

2.4.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

## 2.4.2.2. APARCAMIENTOS.

Cada parcela edificable deberá resolver el espacio de aparcamiento en su interior, de acuerdo a la dotación de plazas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

2.4.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

## 2.4.2.3. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Para el cálculo de la red de abastecimiento y distribución de agua, se tendrá en cuenta las dotaciones mínimas previstas en el P.G.O.U. y lo establecido en el punto 1.3.4.2. de la presente Memoria. Se deberá justificar la potabilidad del suministro.

Las acometidas serán individuales para cada parcela, dejándose ejecutadas las arquetas registrables y sus llaves de corte. El cálculo de la red se realizará para que en momento de consumo normal no haya acometidas con presiones mínimas

a 1'5 atmósferas. Se dispondrá de bocas de riego y contra incendios, colocadas con arquetas registrables.

La distribución se efectuará preferentemente bajo las aceras, adoptando el sistema de anillo cerrado. Las conducciones serán resistentes a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas. La red será aislada en sectores para casos de avería

y limpieza. La separación de protección entre la red de agua y otras instalaciones cumplirán con las distancias reglamentadas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

2.4.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

## 2.4.2.4. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Para el cálculo de la red general de saneamiento se considerará el mismo caudal que el considerado para el cálculo de dotación de agua con excepción del previsto para riego. Las conducciones irán enterradas y bajo las calzadas.

El diámetro mínimo de los colectores será de 50 cms., y la pendiente no será inferior al 1%. Los encuentros de conductos, acometidas, cambios de pendiente, de sección y dirección serán registrables.

La distancia máxima entre pozos será menor de 50 m.

Las conducciones serán resistentes a las cargas de tráfico en los cruces de calzadas. El vertido final de la red será a colector y en caso de existir sistema separativo las pluviales irían a la acequia en su caso. En cualquier caso se estará a lo especificado en el punto 1.3.4.3 de esta Memoria.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

2.4.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

## 2.4.2.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Para el cálculo de la red se preverá un consumo medio adecuado a las normas vigentes en Alfafar.

Independientemente para consumos de servicios especiales tales como alumbrado público, bombeo, depuración, etc., se preverá un 5% del consumo previsto para las viviendas. Los niveles de iluminación horizontal media requerida a 1 m. del pavimento para el alumbrado público será de 10 lux en vías principales y de 5 lux en vías secundarias como mínimo, debiendo ajustarse siempre a las Normas de Gerencia de Urbanización de MOPU.

Las líneas de distribución de energía y alumbrado irán enterradas y canalizadas, de acuerdo con el Reglamento de Baja tensión. Se tendrán en cuenta el resto de normativa contenida en el vigente P.G.O.U. y en los puntos 1.3.4.4. y 1.3.4.5. de la presente Memoria, así como las Normativas que les sean de aplicación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.4.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

2.4.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

## 2.4.2.6. OTRAS REDES DE SERVICIO

Se instalarán las correspondientes redes de telefonía, gas, etc., de acuerdo a la normativa recogida por el vigente P.G.O.U. y con las determinaciones específicas para cada una de ellas, teniendo en cuenta lo establecido en los puntos 1.3.4.6 y 1.3.4.7 de esta Memoria.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

## 2.5.1. DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

SOLAR

Se define como solar a efectos de estas ordenanzas, la superficie de terreno que cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, teniendo además la vía a la que de frente la parcela pavimentada la calzada y encintada la acera. (Ley del Suelo).

ALINEACIONES

Serán las definidas en los Planos de Ordenación.

RASANTES

Serán las que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 2.- ORDENANZAS TEXTO ARTICULADO

2.5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

## 2.5.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

DEFINICIONES

### Edificabilidad

Se define como edificabilidad al coeficiente que relaciona el volumen de la edificación con la superficie neta del solar.

### Rasante

Se define como rasante de un edificio a la intersección de la edificación con el terreno resultante en todos sus puntos.

### Línea de Edificación

Limita la proyección vertical de la superficie ocupada por la edificación.

### Sótano y Semisótano

Sólo se considerarán sótanos las plantas totalmente enterradas, salvo el acceso, que no sobresalgan de la rasante del terreno más de 30 cms. contados hasta la cara inferior del forjado de la planta baja.

Se tendrán en cuenta las determinaciones del artículo 85 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en cuanto a semisótanos.

### Altura de Edificación

La medición de alturas se efectuará en vertical que pasa por el punto medio de las alineaciones del solar y desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada. Se tendrán en cuenta las determinaciones del art. 87 del P.G.O.U.

### Superficie de Parcela

Superficie limitada por las medianerías o linderos privados y por las alineaciones de los viales o espacios públicos.

### Superficie edificada

Superficie de proyecto o edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. A efectos de superficie edificada, se computarán como cien por ciento aquellas superficies forjadas que estén cubiertas y cerradas lateralmente en un perímetro, incluida la fachada, en una longitud igual o superior al 50%; se computarán como cincuenta por ciento aquellas superficies forjadas que estén cubiertas y cuyo cerramiento lateral no



supere el 50% de su perímetro, quedan excluidos de ser computados como superficies edificables los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela.

Altura máxima y nº de plantas

Se establecen dos unidades, altura máxima y nº de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez, como máximo admisibles correlativos.

Medianerías o Parámetros al Descubierta

Todos los parámetros de esta naturaleza seguirán las determinaciones del art. 89 del P.G.O.U.

Elementos accesorios. Salientes. Marquesinas

Se cumplirán las determinaciones del art. 92 del P.G.O.U.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 4.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

### ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN DEL POLÍGONO

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo de la edificación y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

El Ayuntamiento o Entidad Urbanizadora, encargará la elaboración de un Proyecto de Urbanización y lo tramitará para el Polígono. Ello permitirá conocer los costos exactos de urbanización.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 4.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

### DESCRIPCIÓN Y DURACIÓN DEL PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial, aprobado definitivamente, está dividido en tres Polígonos de Actuación que coinciden con las diferentes etapas que se prevén para su desarrollo, recogiendo el propio Plan Parcial que aunque se denomina 3ª correspondiendo la numeración al Polígono 3, podría en razón a su autosuficiencia, si se justifica su necesidad, ejecutarse simultáneamente, a la 1ª o con independencia a ésta.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 4.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

### ETAPA DE LA ORDENACIÓN DEL POLÍGONO 3

Se realiza en una única fase.

Supone una extensión de 20.442 m<sup>2</sup> lo que equivale al Polígono 3.

Se preve para esta Etapa un tiempo de ejecución de las obras de infraestructura y de edificación de 2-3 años. No existe ningún impedimento para su desarrollo, puesto que no hay circunstancias físicas o legales que así lo impidan.

Las obras de infraestructura de la Carretera de enlace de la N-332 con la N-340 así como los nudos de acceso, se ejecutarán con independencia a esta etapa, siguiendo los plazos y directrices que se fijen en COPUT.

Los plazos y el Plan de Etapas se podrán modificar para adecuarlo a las necesidades reales de cada momento, según el procedimiento establecido en la Ley del Suelo Art. 161.1 R.P.

La realización de las obras de urbanización, supondrá la simultánea cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo para red viaria, dotaciones y servicios, así como el suelo destinado al 15% de aprovechamiento tipo. Independientemente, se cederán los terrenos destinados a la Carretera de enlace y nudos de acceso cuando su ejecución así lo requiera.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 4.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

### PREVISIÓN DE LOS NIVELES DE URBANIZACIÓN

Siguiendo los criterios de la Ley del Suelo, tendrán la condición de solares y por tanto se podrán conceder en ellos licencias de edificación, los terrenos que reúnan los siguientes requisitos:

- Que estén urbanizados con arreglo a las normas mínimas que establece este Plan en las Ordenanzas Regulatoras.
- Acceso rodado contando la vía a que de la parcela pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Evacuación de aguas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 4.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

### ORDEN DE EJECUCIÓN

En la etapa prevista, una vez cumplidos los deberes de cesión y equidistribución, se atenderá en primer lugar a la realización de las obras de urbanización y posteriormente (o simultáneamente) se acometerán las obras de edificación, de manera que no pueda producirse la circunstancia de edificar y completar la viviendas o dotaciones sin que esté acabada la red viaria y servicios correspondientes a las mismas.

Dentro de las obras de urbanización se realizarán con prioridad las correspondientes a la conexión con la red viaria del P.G.O.U., después la red viaria secundaria y las redes de servicios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 4.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Ayuntamiento Pleno y ante el incumplimiento de los plazos establecidos en el Plan Parcial por los propietarios procedió al cambio de sistema de actuación de compensación a cooperación, aprobándose en fecha 16 de Junio de 1992, B.O.P. nº 210 de fecha 03/09/92.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

### ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Se incluye este apartado para cumplimentar las determinaciones de la Ley del Suelo para Planes Parciales de Ordenación, así como para evaluar la relación costos con el aprovechamiento urbanístico.

Todos los medios económicos-financieros disponibles, parten de los propietarios, siendo a su cargo la financiación de las obras necesarias para llevar a la práctica el Proyecto de Urbanización.

Los medios económicos-financieros necesarios para la ejecución de la urbanización, serán los correspondientes al resultado obtenido del definitivo estudio de la misma.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. RESUMEN

A continuación se resume, para poder dar una idea más concreta del Plan de Ordenación del Polígono 3, el cuadro de superficies del mismo, y poder evaluar y analizar más detalladamente los costos que posteriormente se detallan:

- Superficie total Polígono 3 = 20.442'00 m2.
- Superficie suelo uso residencial = 7.942'12 m2.
- Superficie Carretera enlace y nudos = 3.988'88 m2.
- Superficie red viaria y peatonal = 4.890'00 m2.
- Superficie zonas verdes = 600'00 m2.
- Superficie equipamiento docente = 3.021'00 m2
- Número de viviendas previstas = 115

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

### ANÁLISIS DE COSTO TOTAL DE LA URBANIZACIÓN

Para la estimación de la evaluación económica se ha realizado un estudio de la urbanización prevista en el Polígono 3, predimensionándose y haciendo un avance del presupuesto. La estimación del costo total de la infraestructura, desglosado por obras y servicios figura en el costo por etapa, realizado en base a las estimaciones de precios vigentes en Alfafar, es el siguiente:

Evaluación costo total urbanización: 67.200.500 ptas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

### FINANCIACIÓN

Está previsto llevar a cabo la ejecución del Plan en una etapa única de 2-3 años. Una vez aprobado definitivamente el presente Plan de Ordenación del Polígono 3, se realizará el Proyecto de Urbanización, el cual detalla y programa las obras de infraestructura para la total puesta en servicio de los terrenos. Siguiendo el plazo previsto se desarrollará la obra de urbanización completa fijándose igualmente las correspondientes garantías al Ayuntamiento, del 6%, según el costo estipulado en ella. Una vez ejecutada la Urbanización en el plazo indicado, deberá acometerse la edificación de los solares en un plazo de dos años, no obstante, podrá simultanearse la obra de urbanización y edificación, siempre y cuando se asegure la misma de acuerdo con la Ley del Suelo y art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en la forma y condiciones que establece dicho artículo.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

### PLAN DE ETAPAS

Está previsto llevar a cabo la ejecución del Plan en una etapa única de 2-3 años. Una vez aprobado definitivamente el presente Plan de Ordenación del Polígono 3, se realizará el Proyecto de Urbanización, el cual detalla y programa las obras de infraestructura para la total puesta en servicio de los terrenos. Siguiendo el plazo previsto se desarrollará la obra de urbanización completa fijándose igualmente las correspondientes garantías al Ayuntamiento, del 6%, según el costo estipulado en ella. Una vez ejecutada la Urbanización en el plazo indicado, deberá acometerse la edificación de los solares en un plazo de dos años, no obstante, podrá simultanearse la obra de urbanización y edificación, siempre y cuando se asegure la misma de acuerdo con la Ley del Suelo y art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en la forma y condiciones que establece dicho artículo.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

### ANÁLISIS ECONÓMICO Y COSTO DE ETAPA

A continuación se desarrollan los costos de infraestructura, para dar una idea del costo económico y sobre todo marcar la evaluación, a efectos de fijar las correspondientes garantías del 6% a favor del Ayuntamiento.

La cuantificación definitiva del costo vendrá determinada en correspondiente Proyecto de Urbanización que en desarrollo del presente Plan se desarrollará en su día.

Para las obras de urbanización se han tomado como base los precios de materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en Alfafar. La urbanización se ejecutará siguiendo las normas establecidas por el Ayuntamiento.

Temas Relacionados:

[Etapa Polígono 3](#)

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

ANÁLISIS ECONÓMICO Y COSTO DE ETAPA

### Etapa Polígono 3

- Red viaria

Pavimentación de calzada, incluyendo movimiento de tierras, pavimentos y firmes, pinturas y señales de circulación:

$2.445 \text{ m}^2 \times 3.000 \text{ ptas/m}^2 = 7.335.000 \text{ ptas.}$

Pavimentación de aceras, incluyendo movimiento de tierras, solera de hormigón, baldosas, bordillos, ríogolas, alcorques, etc.

$2.445 \text{ m}^2 \times 4.500 \text{ ptas/m}^2 = 11.002.500 \text{ ptas.}$

Total Red Viaria = 18.337.500 ptas.

- Red de saneamiento

Red de saneamiento, incluyendo movimiento de tierras, hormigones, conducciones de tuberías, de diámetros 30, 50 y 60, pozos de registro, imbornales y cámaras de descarga. Red separativa.

$425 \text{ ml} \times 8.500 \text{ ptas/ml} = 3.612.500 \text{ ptas.}$   $425 \text{ ml} \times 12.1000 \text{ ptas/ml} = 5.142.500 \text{ ptas.}$

Total Red de Saneamiento = 8.755.000 ptas.

- Red de alumbrado público

Alumbrado público, incluyendo movimiento de tierras, hormigones, arquetas de registro, tapas, columnas de 9 y 12 mts. de altura, lámparas de vapor de sodio, tubería de PVC de 110, líneas repartidoras, derivaciones individuales, electrodos, tomas de tierra y armarios metálicos.

$920'00 \text{ ml} \times 16.000 \text{ ptas/ml} = 14.720.000 \text{ ptas.}$

- Red de baja tensión

Red de baja tensión incluyendo movimiento de tierras, hormigones, obra civil, tuberías de PVC, líneas de distribución, etc.

$920'00 \text{ ml} \times 10.000 \text{ ptas/ml} = 9.200.000 \text{ ptas.}$

- Red de distribución de agua potable

Red de distribución de agua potable, incluyendo movimiento de tierras, conducciones de tubería de fibrocemento, diámetros 150 y 100, válvulas de compuerta, hidrantes, bocas de riego, arquetas, piezas especiales, nudos y tapas de fundición.

$950'00 \text{ ml} \times 12.000 \text{ ptas/ml} = 11.400.000 \text{ ptas.}$

- Red telefonía

Red telefónica, incluyendo movimiento de tierras, hormigones, arquetas y cámaras de registro, torreta de conexiones y tuberías de PVC (4 o 63 mm)

$870 \text{ ml} \times 2.400 \text{ ptas/ml} = 2.088.000 \text{ ptas.}$

- Jardinería

Jardinería en zonas libres, incluyendo desbroce, laboreo, rastrillado, aspersores, tuberías PVC, programador, mantillo tierra vegetal, abonos y cespced, arbolado y equipamiento de jardines.

600 m2 x 4.500 ptas/m2 = 2.700.000 ptas.

Temas Relacionados:

[Resumen urbanización](#)

[Otros Costes](#)

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

ANÁLISIS ECONÓMICO Y COSTO DE ETAPA

Etapa Polígono 3

## Resumen urbanización

Red viaria	18.337.500 ptas
Red Saneamiento	8.755.000 ptas
Red Alumbrado Público	14.720.000 ptas
Red Baja Tensión	9.200.000 ptas.
Red Agua Potable	11.400.000 ptas
Red Telefonía	2.088.000 ptas.
Jardinería	2.700.000 ptas
Total Costo Urbanización Polígono 3 =	67.200.500 ptas



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

ANÁLISIS ECONÓMICO Y COSTO DE ETAPA

Etapa Polígono 3

### Otros Costes

La construcción de la Carretera de enlace, nudos de accesos y conexiones con el viario del Polígono no se ha considerado en el costo por parecer que se vaya a realizar por la COPUT. El centro de EGB se considera la posibilidad de que se realice por la Consellería de Cultura.

Se tendrá que tener en cuenta el costo de gasto administrativo: Proyecto de Urbanización, Reparcelaciones, Permisos, Levantamiento Topográfico, etc. Los honorarios técnicos de redacción del Plan Parcial ascienden a:  $0'9 \times 6.000 \times 4'67 \times 19'00 \times 2'0442 = 870.633$  ptas.

Se determinará un estudio de los plazos del pago de urbanización entre la propiedad del Suelo y el Ayuntamiento de acuerdo con la Ley del Suelo. Todo ello sin perjuicio de lo que resulte del Proyecto de Urbanización definitivo y de la cuenta de Liquidación Provisional integrante del Proyecto de Reparcelación o Compensación que se redactarán en desarrollo del Plan Parcial.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 6.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 105 DEL TEXTO REFUNDIO DE LA LEY DEL SUELO (R.D. 1/1992, de 26 de Junio)

### 6.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Se ha podido constatar a lo largo de esta memoria las grandes ventajas y posibilidades que este Planeamiento tendrá para el Municipio, tanto en el marco económico como en el social, debidas en gran parte a la iniciativa tanto privada como pública. Se ha podido comprobar también que el municipio tiene necesidades de expansión en suelo residencial, fijado en los programas de crecimiento del PGOU y Planes de viviendas 92-95 y el suelo residencial planificado reúne las condiciones idóneas para su implantación tanto en infraestructuras, servicios y dotaciones y es fácilmente acopladas en la trama urbana existente. Los terrenos correspondientes al Polígono 3 del Plan Parcial en la Partida de Orba constituyen por sus condiciones físicas y funcionales, según datos aportados en la Memoria Informativa, un ámbito urbano idóneo para la creación del conjunto residencial proyectado, dotado de equipamientos y zonas verdes, teniendo además ya ejecutado completamente el Polígono 1.

En las condiciones expuestas y las mencionadas en anteriores capítulos, como son el trazado de la Carretera de enlace de la N-332 con la N-340 y su nudo de enlace con la N-340 proyectada por COPUT, para lo cual es necesario la cesión de terrenos de suelo residencial incluidos en el Polígono 3, y estando el Proyecto del Plan Parcial del Sector 2, anexo a este Polígono, en fase de desarrollo para su aprobación inicial, no sólo demuestran la posibilidad y conveniencia de la Ordenación, sino que la justifican en definitiva, ya que permite la creación de un hábitat urbano que llena un espacio vacío en la trama urbana existente y que se integra de forma coherente en ella.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 6.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 105 DEL TEXTO REFUNDIO DE LA LEY DEL SUELO  
(R.D. 1/1992, de 26 de Junio)

### 6.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PLAN

El terreno afectado, corresponde al Polígono 3 del Sector 1 del PGOU de Alfafar, ocupando una superficie de 20.442'00 m2.

Relación de Propietarios:

Parc.	NºCatastral	Superficie	
K	Pol.13'105 Camí del Furs, 2Massanassa		Juan Puchades
Vidal	965'54 m2.		
L	Pol.13'105 Camí del Furs, 2Massanassa		José Puchades
Vidal	883'27 m2.		
M	Pol.13'83 San Cristobal, 15Torrent		Dolores Puchades
Vidal	883'27 m2.		
N	Pol.13'45 Camí dels Furs, 2Massanassa		Juan Puchades
Vidal	4.265'65 m2.		
O	Pol.13'104 Camí dels Furs, 2 ó 4Massanassa		José Puchades
Vidal	4.412'29 m2.		
P	Pol.13'46 San Cristobal, 15Torrent		Dolores Puchades
Vidal	5.445'46 m2.		
Q	Pol.13'47 Camí Nou, 96, 1ª Apart. Correos 32 Benetusser		José Baixauli
Giner	2.047'49 m2.		
R	Pol.13'49 Av. Blasco Ibañez, 40Massanassa		Juan Pastor
Romeu.	1.107'16 m2		
Acequia	135'75 m2.		
Camino Central	299'72 m2.		
TOTAL SUPERFICIE	22.442'00 m2.		

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 6.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 105 DEL TEXTO REFUNDIO DE LA LEY DEL SUELO  
(R.D. 1/1992, de 26 de Junio)

### 6.3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS

Los plazos de ejecución de las obras, se ajustarán a los previstos en el Plan de etapas del Plan de Ordenación del Polígono 3.

Para la promoción del presente Plan de Ordenación, se cuentan con todos los medios económicos-financieros, disponibles, para el desarrollo de urbanización, que serán a cargo de los propietarios de los terrenos.

El sistema de actuación urbanística adoptado es el de Cooperación, a cuyo efecto se realizarán por la Corporación Municipal, todos los trámites que este sistema conlleva, para la ejecución del Planeamiento y el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas derivadas del mismo.

Las obras de urbanización a realizar serán:

- Explanación, encintado y pavimentado de calzadas y aceras.
- Servicios generales de alcantarillado, alumbrado público, suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía, arbolado y jardinería.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, pasarán a cargo del Ayuntamiento para su conservación y mantenimiento, así como las superficies que resulten de la cesión obligatoria, de acuerdo con la ley, que están recogidas en el plano de ordenación.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 6.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 105 DEL TEXTO REFUNDIO DE LA LEY DEL SUELO (R.D. 1/1992, de 26 de Junio)

### 6.4.- COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y PROMOTOR O FUTUROS PROPIETARIOS

El Ayuntamiento ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios, los cuales procederán a la cesión obligatoria de los viales y demás terrenos destinados a dominio público, así como las obras o instalaciones correspondientes a la infraestructura básica. La aplicación de las cargas será mediante reparcelación obligatoria o voluntaria, en cualquiera de sus modalidades, de todos los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

Respecto a las superficies y obras que de acuerdo con el Plan de Ordenación del Polígono 3, quedan de propiedad privada, su mantenimiento y conservación correrán a su cargo, previéndose la constitución, para estos fines, de las entidades administrativas de conservación, de acuerdo con el vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

En cuanto a cesiones se deberá ceder el 15% del aprovechamiento tipo, señalado su emplazamiento en planos de acuerdo con el Ayuntamiento. De la misma manera se cederá la superficie reservada a las dotaciones y equipamientos, conforme las normas del PGOU vigente. La cesión de los terrenos destinados a la Carretera de enlace y nudos de acceso se realizará cuando su ejecución así lo requiera. Las obligaciones derivadas de los compromisos, serán transmitibles, por subrogación, a los futuros adquirentes de parcelas y solares, los cuales se integrarán en las entidades urbanísticas acordadas originalmente en este Pl

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 6.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 105 DEL TEXTO REFUNDIO DE LA LEY DEL SUELO  
(R.D. 1/1992, de 26 de Junio)

### 6.5.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

Los propietarios se comprometen a garantizar el exacto cumplimiento de sus obligaciones derivadas del sistema de actuación, fijado en el presente Plan. Tal como establece la Ley, se garantizará con el 6% del valor estimado de las obras de urbanización, para la correcta ejecución de las mismas, en cada una de las etapas. En este sentido se establecerá el compromiso entre Ayuntamiento y propietarios, mediante los documentos y garantías que establece la Ley.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Modificación Polígono 3 PLAN PARCIAL EN LA PARTIDA

CAPITULO 6.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 105 DEL TEXTO REFUNDIO DE LA LEY DEL SUELO  
(R.D. 1/1992, de 26 de Junio)

### 6.6.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE

Los propietarios están dispuestos a constituir las garantías exigidas en la actuación escalonada de cada etapa, conforme previene la Ley del Suelo, aportando los medios de financiación del capital privado o con la posible realización de ventas.

Los propietarios cuentan con todos los medios financieros y las posibles garantías hipotecarias, lo que permite la ejecución por etapas del presente Plan Parcial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS-NÚCLEO ORIGINARIO

JUNTO "LLOC NOU DE LA CORONA"



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 2

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDIFICACIÓN ABIERTA

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

## ÁREA - ZONA 3

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana

Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 3

Clase de suelo: Suelo Urbano

Distrito: Junto "Lloc Nou de la Corona"

Tipología: Manzana Densa

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial

Uso Dominante: Residencial

Uso Incompatible: Ver art. 126

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>

Fachada Mínima: 10 ml

Forma de la Parcela: Medianeras perpendiculares a fachada

Ocupación de la parcela: 100%

Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 7,00 m.

Número de Plantas: PB+1

Altura Libre Mínima: Entre forjados en general - 3,00 m. Entre forjados de viviendas - 2,50 m.

Cuerpos y elementos salientes:

Vuelo máximo: -

Balcones: 0,80 m.

Miradores: 0.80 m.

### OBSERVACIONES

---

1. Mediante la Redacción de un Estudio de Detalle que abarcará como mínimo una manzana completa, la edificación podrá alcanzar una altura máxima de cornisa de 14,00 m. y un número máximo de plantas de PB+3. El Estudio de Detalle podrá

redactarse de oficio o a instancia de parte.

2. No se considerarán plantas bajas los espacios que superen el nivel de la rasante de la calle en menos de 2 m.

3. La superficie máxima de edificación construible sobre parcela/solar es de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equivalente a 4,90 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Se podrá llegar a completar toda la edificabilidad de la parcela/solar (2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 7,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) siempre que se compense el exceso con cesiones en otras zonas (aplicando la técnica de reparcelación discontinua).

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

## ÁREA - ZONA 4

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 4 - Industrial  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Zona Industrial

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Industrial  
Uso Dominante: Industrial limitado y Terciario  
Uso Incompatible: Vivienda

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: 10 ml  
Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 8x20 m.  
Ocupación de la parcela: 70%  
Profundidad edificable: Toda edificación que se realice dentro de la parcela tendrá un retranqueo lateral de 1/4 de la altura de cornisa (con un mínimo de 3 m.). En el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros, deberán retranquearse posteriormente 3 m. como mínimo. Frontalmente la edificación se retranqueará 5 m. como mínimo, excepto en el caso de calles de servicio interior que será de 3 m.

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: En función de la tipología y el volumen máximo construible.  
Número de Plantas: Según tipología  
Altura Libre de cada planta:  
Mínima: 2,50 m.  
Máxima: -  
Cuerpos y elementos salientes: Libre composición de los edificios

### OBSERVACIONES

---

1. La configuración formal de la parcela será tal que la superficie libre de edificación (retranqueos, aparcamientos, etc.) no superará el 30% de la superficie de la misma; aunque el Ayuntamiento podrá admitir parcelas que incumplan lo anterior.
2. El volumen máximo construible es de 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total de la superficie de la parcela/solar equivalente a 2,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Sobre segregación y agrupación de parcelas, consultar los artículos 136 y 137.
4. En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.
5. Se permiten semisótanos cuando se justifiquen así como sótanos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

## ÁREA - ZONA 5

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 5 - Secundaria  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Hipermercado

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Comercial  
Uso Dominante: Comercial (tipo Hipermercado)  
Uso Compatible: Complementarios al comercial

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: -  
Fachada Mínima: -  
Forma de la Parcela: -  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: -  
Número de Plantas: -  
Altura Libre Planta Baja:  
Mínima: -  
Máxima: -  
Cuerpos y elementos salientes: -

### OBSERVACIONES

---

1. La parcela comercial tiene agotado con las edificaciones existentes su aprovechamiento. No obstante podrá ampliar la superficie edificable hasta ocupar su planta un máximo de 31.000 m<sup>2</sup> dentro de los límites señalados en los planos. A los efectos de gestión, cualquier incremento de volumen tendrá igual aprovechamiento que la zona 3, es decir, 1,013 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o, en las zonas que la altura de los forjados sea superior a 3,50 m., de 3,545 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

2. En el supuesto de catástrofe, la reconstrucción se efectuará mediante la previa redacción de un Estudio de Detalle que se ajustará a los siguientes máximos: ocupación de suelo y volúmen construible iguales a los actuales.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

## ÁREA - ZONA 6

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 5 - Secundaria  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Hipermercado

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Comercial  
Uso Dominante: Comercial (tipo Hipermercado)  
Uso Compatible: Complementarios al comercial

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: -  
Fachada Mínima: -  
Forma de la Parcela: -  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: -  
Número de Plantas: -  
Altura Libre Planta Baja:  
Mínima: -  
Máxima: -  
Cuerpos y elementos salientes: -

### OBSERVACIONES

---

1. La parcela comercial tiene agotado con las edificaciones existentes su aprovechamiento. No obstante podrá ampliar la superficie edificable hasta ocupar su planta un máximo de 31.000 m<sup>2</sup> dentro de los límites señalados en los planos. A los efectos de gestión, cualquier incremento de volumen tendrá igual aprovechamiento que la zona 3, es decir, 1,013 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o, en las zonas que la altura de los forjados sea superior a 3,50 m., de 3,545 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.



2. En el supuesto de catástrofe, la reconstrucción se efectuará mediante la previa redacción de un Estudio de Detalle que se ajustará a los siguientes máximos: ocupación de suelo y volúmen construible iguales a los actuales.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

## ÁREA - ZONA 7

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 7  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Barrio Tremolar  
Tipología: Edificación aislada

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Compatible: Ver art. 155

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: -  
Fachada Mínima: -  
Forma de la Parcela: -  
Ocupación de la parcela: 50%  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 9,65 m.  
Número de Plantas: P.B.+2  
Altura Libre Planta Baja:  
Mínima: -  
Máxima: -  
Cuerpos y elementos salientes:  
Vuelo máximo:  
Balcones: 0,50 m.  
Miradores: No

### OBSERVACIONES

---

1. "El Tremolar" constituye un núcleo rural tradicional de interés cultural que debe protegerse por responder a la forma de vida tradicional de la zona.

2. Sólo se admite la tipología de edificación aislada respondiendo al carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.
3. La separación mínima a lindes medianeros será de 3,00 m. siendo libre en fachada.
4. El coeficiente de edificabilidad es de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS-NÚCLEO ORIGINARIO**

FICHA URBANISTICA. P.B.+1

FICHA URBANISTICA. P.B.+2

FICHA URBANISTICA. P.B.+3

FICHA URBANISTICA. P.B.+4

FICHA URBANISTICA. P.B.+5

FICHA URBANISTICA. E. COMERCIAL.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

**JUNTO "LLOC NOU DE LA CORONA"**

[FICHA URBANISTICA. P.B.+1](#)

[FICHA URBANISTICA. P.B.+2](#)

[FICHA URBANISTICA. E. COMERCIAL](#)

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS-NÚCLEO ORIGINARIO

## FICHA URBANISTICA. P.B.+1

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 1  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Núcleo Originario de Alfafar  
Tipología: Edificación Residencial Entre Medianeras

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Incompatible: Ver art. 103

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: 6 ml  
Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 5x10m.  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 6,70 m.  
Número de Plantas: PB+1  
Altura Libre Planta Baja:  
mínima: 3,00 m.  
máxima:  
Entreplantas: Sólo para usos no residenciales que no se manifiesten en fachada y su superficie no supere el 50% de P.B. a la que estén vinculadas.  
Cuerpos y elementos salientes:  
Vuelo máximo: -

Balcones: 0,50 m.

Miradores: 0.80 m.

Ocupación de fachada: Según carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.

## OBSERVACIONES

---

1. Todo edificio de nueva planta incluirá plazas de garaje (una por vivienda) siempre que el frente de fachada sea no inferior a 10 m. y la calle de acceso permita la accesibilidad del vehículo.
2. En fachadas recayentes a patios de manzana, interiores, etc. no se permiten voladizos.
3. Se permiten tolerancias de una planta en menos respecto a las máximas
4. La altura de cornisa tendrá una tolerancia de 50 cms. para que el edificio pueda adaptar su cornisa a las del entorno.
5. Se podrá reordenar el volúmen hasta PB+2 manteniendo la altura de cornisa en fachada y retranqueando la planta sobreelevada.
6. Por encima del último forjado todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° del plano de altura máxima.
7. Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al solar mínimo definido, sin posibilidad de agregación, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción.
8. Sobre solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables consultar art. 87.3.3.
9. Sobre patios de luces y de iluminación consultar art. 98.
10. Los edificios situados en el entorno de uno protegido quedarán sujetos al régimen de Protección Ambiental. Se considera que un edificio se sitúa en el entorno de otro protegido cuando pertenece al mismo paramento de fachada del lado de la manzana donde se sitúa aquel o en el paramento frontal de la misma.

Los edificios protegidos en el presente Plan quedan sometidos al régimen de Protección que se establece en Ordenanzas (Título VII. Normas de Protección). Los edificios protegidos son:

- Avenida Vicente Blasco Ibañez 26
- C/ Mariano Benlliure 6, 8, 10, 12, 13, 18
- C/ Gómez Ferrer 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 19
- C/ Colón 19, 50
- C/ Manuel Vila "El Morenet" 17, 19, 21, 46, 53, 55
- C/ Dels Furs 14, 16
- C/ Francisco Baixauli 11
- C/ Pintor Sorolla 12, 24
- C/ De la Tauleta 7

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS-NÚCLEO ORIGINARIO

## FICHA URBANISTICA. P.B.+2

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 1  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Núcleo Originario de Alfafar  
Tipología: Edificación Residencial Entre Medianeras

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Incompatible: Ver art. 103

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: 6 ml  
Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 5x10m.  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 9,65 m.  
Número de Plantas: PB+2  
Altura Libre Planta Baja:  
mínima: 3,00 m.  
máxima:  
Entreplantas: Sólo para usos no residenciales que no se manifiesten en fachada y su superficie no supere el 50% de P.B. a la que estén vinculadas.  
Cuerpos y elementos salientes:  
Vuelo máximo: -



Balcones: 0,50 m.

Miradores: 0.80 m.

Ocupación de fachada: Según carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo edificio de nueva planta incluirá plazas de garaje (una por vivienda) siempre que el frente de fachada sea no inferior a 10 m. y la calle de acceso permita la accesibilidad del vehículo.
2. En fachadas recayentes a patios de manzana, interiores, etc. no se permiten voladizos.
3. Se permiten tolerancias de una planta en menos respecto a las máximas
4. La altura de cornisa tendrá una tolerancia de 50 cms. para que el edificio pueda adaptar su cornisa a las del entorno.
5. Se podrá reordenar el volumen hasta PB+2 manteniendo la altura de cornisa en fachada y retranqueando la planta sobreelevada.
6. Por encima del último forjado todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° del plano de altura máxima.
7. Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al solar mínimo definido, sin posibilidad de agregación, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción.
8. Sobre solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables consultar art. 87.3.3.
9. Sobre patios de luces y de iluminación consultar art. 98.
10. Los edificios situados en el entorno de uno protegido quedarán sujetos al régimen de Protección Ambiental. Se considera que un edificio se sitúa en el entorno de otro protegido cuando pertenece al mismo paramento de fachada del lado de la manzana donde se sitúa aquel o en el paramento frontal de la misma.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS-NÚCLEO ORIGINARIO

## FICHA URBANISTICA. P.B.+3

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 1  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Núcleo Originario de Alfafar  
Tipología: Edificación Residencial Entre Medianeras

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Incompatible: Ver art. 103

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: 6 ml  
Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 5x10m.  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 12,60 m.  
Número de Plantas: PB+3  
Altura Libre Planta Baja:  
mínima: 3,00 m.  
máxima:  
Entreplantas: Sólo para usos no residenciales que no se manifiesten en fachada y su superficie no supere el 50% de P.B. a la que estén vinculadas.  
Cuerpos y elementos salientes:  
Vuelo máximo: -

Balcones: 0,80 m.

Miradores: 0.80 m.

Ocupación de fachada: Según carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo edificio de nueva planta incluirá plazas de garaje (una por vivienda) siempre que el frente de fachada sea no inferior a 10 m. y la calle de acceso permita la accesibilidad del vehículo.
2. En fachadas recayentes a patios de manzana, interiores, etc. no se permiten voladizos.
3. Se permiten tolerancias de una planta en menos respecto a las máximas
4. La altura de cornisa tendrá una tolerancia de 50 cms. para que el edificio pueda adaptar su cornisa a las del entorno.
5. Por encima del último forjado todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° del plano de altura máxima.
6. Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al solar mínimo definido, sin posibilidad de agregación, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción.
7. Sobre solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables consultar art. 87.3.3.
8. Sobre patios de luces y de iluminación consultar art. 98.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS-NÚCLEO ORIGINARIO

## FICHA URBANISTICA. P.B.+4

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 1  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Núcleo Originario de Alfafar  
Tipología: Edificación Residencial Entre Medianeras

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Incompatible: Ver art. 103

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: 6 ml  
Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 5x10m.  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 15,55 m.  
Número de Plantas: PB+4  
Altura Libre Planta Baja:  
mínima: 3,00 m.  
máxima: -  
Entreplantas: Sólo para usos no residenciales que no se manifiesten en fachada y su superficie no supere el 50% de P.B. a la que estén vinculadas.  
Cuerpos y elementos salientes:  
Vuelo máximo: -

Balcones: 0,80 m.

Miradores: 0.80 m.

Ocupación de fachada: Según carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo edificio de nueva planta incluirá plazas de garaje (una por vivienda) siempre que el frente de fachada sea no inferior a 10 m. y la calle de acceso permita la accesibilidad del vehículo.
2. En fachadas recayentes a patios de manzana, interiores, etc. no se permiten voladizos.
3. Se permiten tolerancias de una planta en menos respecto a las máximas
4. La altura de cornisa tendrá una tolerancia de 50 cms. para que el edificio pueda adaptar su cornisa a las del entorno.
5. Por encima del último forjado todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° del plano de altura máxima.
6. Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al solar mínimo definido, sin posibilidad de agregación, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción.
7. Sobre solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables consultar art. 87.3.3.
8. Sobre patios de luces y de iluminación consultar art. 98.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS-NÚCLEO ORIGINARIO

## FICHA URBANÍSTICA. P.B.+5

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana

Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 1

Clase de suelo: Suelo Urbano

Distrito: Núcleo Originario de Alfafar

Tipología: Edificación Residencial Entre Medianeras

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial

Uso Dominante: Residencial

Uso Incompatible: Ver art. 103

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>

Fachada Mínima: 6 ml

Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 5x10m.

Ocupación de la parcela: -

Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 18,50 m.

Número de Plantas: PB+5

Altura Libre Planta Baja:

mínima: 3,00 m.

máxima:

Entreplantas: Sólo para usos no residenciales que no se manifiesten en fachada y su superficie no supere el 50% de P.B. a la que estén vinculadas.

Cuerpos y elementos salientes:

Vuelo máximo: -

Balcones: 0,80 m.

Miradores: 0.80 m.

Ocupación de fachada: Según carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo edificio de nueva planta incluirá plazas de garaje (una por vivienda) siempre que el frente de fachada sea no inferior a 10 m. y la calle de acceso permita la accesibilidad del vehículo.
2. En fachadas recayentes a patios de manzana, interiores, etc. no se permiten voladizos.
3. Se permiten tolerancias de una planta en menos respecto a las máximas
4. La altura de cornisa tendrá una tolerancia de 50 cms. para que el edificio pueda adaptar su cornisa a las del entorno.
5. Por encima del último forjado todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° del plano de altura máxima.
6. Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al solar mínimo definido, sin posibilidad de agregación, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción.
7. Sobre solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables consultar art. 87.3.3.
8. Sobre patios de luces y de iluminación consultar art. 98.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS-NÚCLEO ORIGINARIO

## FICHA URBANISTICA. E. COMERCIAL.

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana

Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 1

Clase de suelo: Suelo Urbano

Distrito: Núcleo Originario de Alfafar

Tipología: Edificio Comercial o Industrial con usos compatibles

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial

Uso Dominante: Residencial

Uso Incompatible: Ver art. 103

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>

Fachada Mínima: 6 ml

Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 5x10m.

Ocupación de la parcela: -

Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cumbre Máxima: 6,70 m.

Número de Plantas: PB+1

Altura Libre Planta Baja:

mínima: 3,00 m.

máxima:

Entreplantas: Sólo para usos no residenciales que no se manifiesten en fachada y su superficie no supere el 50% de P.B. a la que estén vinculadas.

Cuerpos y elementos salientes:

Vuelo máximo: -



Balcones: 0,50 m.

Miradores: 0.80 m.

Ocupación de fachada: Según carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo edificio de nueva planta incluirá plazas de garaje (una por vivienda) siempre que el frente de fachada sea no inferior a 10 m. y la calle de acceso permita la accesibilidad del vehículo.
2. En fachadas recayentes a patios de manzana, interiores, etc. no se permiten voladizos.
3. Se permiten tolerancias de una planta en menos respecto a las máximas
4. La altura de cornisa tendrá una tolerancia de 50 cms. para que el edificio pueda adaptar su cornisa a las del entorno.
5. Por encima del último forjado todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° del plano de altura máxima.
6. Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al solar mínimo definido, sin posibilidad de agregación, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción.
7. Sobre solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables consultar art. 87.3.3.
8. Sobre patios de luces y de iluminación consultar art. 98.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

JUNTO "LLOC NOU DE LA CORONA"

## FICHA URBANISTICA. P.B.+1

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 1  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Junto "Lloc Nou de la Corona"  
Tipología: Edificación Residencial Entre Medianeras

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Incompatible: Ver art. 103

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: 6 ml  
Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 5x10m.  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 6,70 m.  
Número de Plantas: PB+1  
Altura Libre Planta Baja:  
mínima: 3,00 m.  
máxima:  
Entreplantas: Sólo para usos no residenciales que no se manifiesten en fachada y su superficie no supere el 50% de P.B. a la que estén vinculadas.  
Cuerpos y elementos salientes:  
Vuelo máximo: -

Balcones: 0,50 m.

Miradores: 0.80 m.

Ocupación de fachada: Según carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo edificio de nueva planta incluirá plazas de garaje (una por vivienda) siempre que el frente de fachada sea no inferior a 10 m. y la calle de acceso permita la accesibilidad del vehículo.
2. En fachadas recayentes a patios de manzana, interiores, etc. no se permiten voladizos.
3. Se permiten tolerancias de una planta en menos respecto a las máximas
4. La altura de cornisa tendrá una tolerancia de 50 cms. para que el edificio pueda adaptar su cornisa a las del entorno.
5. Se podrá reordenar el volumen hasta PB+2 manteniendo la altura de cornisa en fachada y retranqueando la planta sobreelevada.
6. Por encima del último forjado todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° del plano de altura máxima.
7. Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al solar mínimo definido, sin posibilidad de agregación, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción.
8. Sobre solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables consultar art. 87.3.3.
9. Sobre patios de luces y de iluminación consultar art. 98.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

JUNTO "LLOC NOU DE LA CORONA"

## FICHA URBANISTICA. P.B.+2

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACIÓN

---

Nombre del área: Zona 1  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Junto "Lloc Nou de la Corona"  
Tipología: Edificación Residencial Entre Medianeras

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Incompatible: Ver art. 103

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: 6 ml  
Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 5x10m.  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 9,65 m.  
Número de Plantas: PB+2  
Altura Libre Planta Baja:  
mínima: 3,00 m.  
máxima:  
Entreplantas: Sólo para usos no residenciales que no se manifiesten en fachada y su superficie no supere el 50% de P.B. a la que estén vinculadas.  
Cuerpos y elementos salientes:  
Vuelo máximo: -

Balcones: 0,50 m.

Miradores: 0.80 m.

Ocupación de fachada: Según carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo edificio de nueva planta incluirá plazas de garaje (una por vivienda) siempre que el frente de fachada sea no inferior a 10 m. y la calle de acceso permita la accesibilidad del vehículo.
2. En fachadas recayentes a patios de manzana, interiores, etc. no se permiten voladizos.
3. Se permiten tolerancias de una planta en menos respecto a las máximas
4. La altura de cornisa tendrá una tolerancia de 50 cms. para que el edificio pueda adaptar su cornisa a las del entorno.
5. Se podrá reordenar el volumen hasta PB+2 manteniendo la altura de cornisa en fachada y retranqueando la planta sobreelevada.
6. Por encima del último forjado todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° del plano de altura máxima.
7. Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al solar mínimo definido, sin posibilidad de agregación, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción.
8. Sobre solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables consultar art. 87.3.3.
9. Sobre patios de luces y de iluminación consultar art. 98.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 1

JUNTO "LLOC NOU DE LA CORONA"

## FICHA URBANISTICA. E. COMERCIAL

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 1  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Junto "Lloc Nou de la Corona"  
Tipología: Edificio Comercial o Industrial con usos compatibles

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Incompatible: Ver art. 103

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: 6 ml  
Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un rectángulo de 5x10m.  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: -

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 6,70 m.  
Número de Plantas: PB+1  
Altura Libre Planta Baja:  
mínima: 3,00 m.  
máxima:  
Entreplantas: Sólo para usos no residenciales que no se manifiesten en fachada y su superficie no supere el 50% de P.B. a la que estén vinculadas.  
Cuerpos y elementos salientes:  
Vuelo máximo: -

Balcones: 0,50 m.

Miradores: 0.80 m.

Ocupación de fachada: Según carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo edificio de nueva planta incluirá plazas de garaje (una por vivienda) siempre que el frente de fachada sea no inferior a 10 m. y la calle de acceso permita la accesibilidad del vehículo.
2. En fachadas recayentes a patios de manzana, interiores, etc. no se permiten voladizos.
3. Se permiten tolerancias de una planta en menos respecto a las máximas
4. La altura de cornisa tendrá una tolerancia de 50 cms. para que el edificio pueda adaptar su cornisa a las del entorno.
5. Se podrá reordenar el volumen hasta PB+2 manteniendo la altura de cornisa en fachada y retranqueando la planta sobreelevada.
6. Por encima del último forjado todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° del plano de altura máxima.
7. Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al solar mínimo definido, sin posibilidad de agregación, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción.
8. Sobre solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables consultar art. 87.3.3.
9. Sobre patios de luces y de iluminación consultar art. 98.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 2

### EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana

Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

#### IDENTIFICACIÓN

---

Nombre del área: Zona 2

Clase de suelo: Suelo Urbano

Distrito: Área Intermedia

Tipología: UFA-Edificación Residencial de Vivienda Unifamiliar

#### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial

Uso Dominante: Residencial

Uso Compatible: Despachos, peluquerías y garaje privado

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 50 m<sup>2</sup>

Fachada Mínima: 5 ml

Forma de la Parcela: Medianeras rectas de modo que el frente de fachada edificable sea igual al del jardín.

Ocupación de la parcela: -

Profundidad edificable: -

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 10,00 m.

Número de Plantas: PB+2

Altura Libre de Planta Baja:

Mínima: 2,50 m.

Máxima: -

Cuerpos y elementos salientes: Se autorizan en ambas fachadas (calle y patio)

Vuelo máximo: -

Balcones: 0,80 m.

Miradores: 0.80 m.



## OBSERVACIONES

1. Es obligatoria la existencia de garaje con una dotación mínima de una plaza por vivienda.
2. Con la solicitud de licencia deberá aportarse estudio justificativo de que el solar objeto de construcción no da lugar a la aparición de solares no edificables en su manzana o hilera.
3. En las viviendas unifamiliares se permiten semisótanos para uso de garaje; en todo caso la altura máxima de cornisa no superará los 10 m.
4. Todas las manzanas de la Zona 2 serán reordenadas obligatoriamente a través de Estudios de Detalle que abarquen íntegramente cada manzana cualquiera que sea la tipología a desarrollar. Ver art. 116 de la Modificación Puntual de Septiembre de 1993.

### 5. CUADRO RESUMEN:

Nº	'EDIFICABILIDAD	'EDIFICABILIDAD	'NºVIVIENDAS	'NºVIVIENDAS
	P.G.O.U.	PROPUESTA	P.G.O.U.	PROPUESTA
	m2t	m2t	(POTENCIAL)	
M-0	7.700	7.700		45
M-1	10.200	8.000		47
M-2	7.700	7.700		33
M-3	7.700	7.700		165
M-4	7.700	7.700		99
M-5	7.700	7.700		99
M-6	7.700	7.700		81
M-7	7.700	7.700		87
M-8	7.700	7.700		73
M-9	7.700	7.700		30
M-10	7.700	7.700		40
M-11	7.700	7.700		18
M-12	7.700	7.700		18
TOT.	139.771	139.771	835	835

\* SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE:

SUP. SOLAR PRIVADO = 39.517 m2

SUP. RESIDENCIAL = 100.254 m2

TOTAL = 139.254 m2

\* SUPERFICIE TOTAL TERRENO ZONA 2 = 148.387 m2

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 2

**EDIFICACIÓN ABIERTA**

[FICHA URBANISTICA. P.B.+3](#)

[FICHA URBANISTICA. P.B.+4](#)

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 2

EDIFICACIÓN ABIERTA

## FICHA URBANISTICA. P.B.+3

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 2  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Area Intermedia  
Tipología: EDA-Edificación Abierta

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Compatible: Comercial privado en P.B. y los administrativos

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: Dos fachadas sin continuidad entre las mismas  
Forma de la Parcela: Medianeras perpendiculares a las alineaciones de oficina  
Ocupación de la parcela: -  
Profundidad edificable: De 12 a 22 m. de profundidad

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 12,50 m.  
Número de Plantas: PB+3  
Altura Libre de Planta Baja:  
Mínima: 3,50 m.  
Máxima: 4,50 m.  
Cuerpos y elementos salientes: Se autorizan en ambas fachadas (calle y patio)  
Vuelo máximo: -  
Balcones: 0,80 m.  
Miradores: 0.80 m.

## OBSERVACIONES

1. Es obligatoria la existencia de garaje con una dotación mínima de una plaza por vivienda.
2. Con la solicitud de licencia deberá aportarse estudio justificativo de que el solar objeto de construcción no da lugar a la aparición de solares no edificables en su manzana o hilera.
3. En las viviendas unifamiliares se permiten semisótanos para uso de garaje; en todo caso la altura máxima de cornisa no superará los 10 m.
4. Todas las manzanas de la Zona 2 serán reordenadas obligatoriamente a través de Estudios de Detalle que abarquen íntegramente cada manzana cualquiera que sea la tipología a desarrollar. Ver art. 116 de la Modificación Puntual de Septiembre de 1993.

### 5. CUADRO RESUMEN:

Nº	'EDIFICABILIDAD	'EDIFICABILIDAD	'NºVIVIENDAS	'NºVIVIENDAS
	P.G.O.U.	PROPUESTA	P.G.O.U.	PROPUESTA
	m2t	m2t	(POTENCIAL)	
M-0	7.700	7.700		45
M-1	10.200	8.000		47
M-2	7.700	7.700		33
M-3	7.700	7.700		165
M-4	7.700	7.700		99
M-5	7.700	7.700		99
M-6	7.700	7.700		81
M-7	7.700	7.700		87
M-8	7.700	7.700		73
M-9	7.700	7.700		30
M-10	7.700	7.700		40
M-11	7.700	7.700		18
M-12	7.700	7.700		18
TOT.	139.771	139.771	835	835

\* SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE:

SUP. SOLAR PRIVADO = 39.517 m2

SUP. RESIDENCIAL = 100.254 m2

TOTAL = 139.254 m2

\* SUPERFICIE TOTAL TERRENO ZONA 2 = 148.387 m2

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas - Suelo Urbano

ÁREA - ZONA 2

EDIFICACIÓN ABIERTA

## FICHA URBANISTICA. P.B.+4

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana  
Fecha de aprobación: 3 de Marzo de 1992

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: Zona 2  
Clase de suelo: Suelo Urbano  
Distrito: Area Intermedia  
Tipología: EDA - Edificación Abierta

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial  
Uso Dominante: Residencial  
Uso Compatible: Comercial privado en P.B. y los administrativos

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>  
Fachada Mínima: Dos fachadas sin continuidad entre las mismas  
Forma de la Parcela: Medianeras perpendiculares a las alineaciones oficiales  
Profundidad edificable: De 12 a 22 m. de profundidad

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 15,50 m.  
Número de Plantas: PB+4  
Altura Libre de Planta Baja:  
Mínima: 3,50 m.  
Máxima: 4,50 m.  
Cuerpos y elementos salientes: Se autorizan en ambas fachadas (calle y patio)  
Vuelo máximo: -  
Balcones: 0,80 m.  
Miradores: 0.80 m.

## OBSERVACIONES

1. Es obligatoria la existencia de garaje con una dotación mínima de una plaza por vivienda.
2. Con la solicitud de licencia deberá aportarse estudio justificativo de que el solar objeto de construcción no da lugar a la aparición de solares no edificables en su manzana o hilera.
3. En las viviendas unifamiliares se permiten semisótanos para uso de garaje; en todo caso la altura máxima de cornisa no superará los 10 m.
4. Todas las manzanas de la Zona 2 serán reordenadas obligatoriamente a través de Estudios de Detalle que abarquen íntegramente cada manzana cualquiera que sea la tipología a desarrollar. Ver art. 116 de la Modificación Puntual de Septiembre de 1993.

### 5. CUADRO RESUMEN:

Nº	'EDIFICABILIDAD P.G.O.U. m2t	EDIFICABILIDAD PROPUESTA m2t	'NºVIVIENDAS P.G.O.U. (POTENCIAL)	'NºVIVIENDAS PROPUESTA
M-0	7.700	7.700		45
M-1	10.200	8.000		47
M-2	7.700	7.700		33
M-3	7.700	7.700		165
M-4	7.700	7.700		99
M-5	7.700	7.700		99
M-6	7.700	7.700		81
M-7	7.700	7.700		87
M-8	7.700	7.700		73
M-9	7.700	7.700		30
M-10	7.700	7.700		40
M-11	7.700	7.700		18
M-12	7.700	7.700		18
TOT.	139.771	139.771	835	835

\* SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE:

SUP. SOLAR PRIVADO = 39.517 m2

SUP. RESIDENCIAL = 100.254 m2

TOTAL = 139.254 m2

\* SUPERFICIE TOTAL TERRENO ZONA 2 = 148.387 m2

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

PLAN PARCIAL "PARTIDA ORBA"

POLÍGONO I

POLÍGONO II

POLÍGONO III

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

PLAN PARCIAL "PARTIDA ORBA POLÍGONO III"

EDIFICACIÓN ABIERTA O VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS

[FICHA URBANISTICA. P.B.+2](#)

[FICHA URBANISTICA. P.B.+3](#)



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

### PLAN PARCIAL "SECTOR RABISANCHO"

EDIFICACIÓN AISLADA EN PARCELA

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan Parcial "Sector Rabisancho"

Fecha de aprobación: 24 de Noviembre de 1990 (B.O.P.)

#### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: SUP-C (Sector Rabisancho)

Clase de suelo: S.U.P.

Distrito: Sector Rabisancho

Tipología: Edificación aislada en parcela

#### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Terciario y Comercial

Uso Dominante: Terciario y Comercial

Uso Incompatible: Todos los no especificados en el art. 53. Condiciones de uso.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie Mínima: 500 m<sup>2</sup>

Fachada Mínima: 10 m.

Forma de la Parcela: Se podrá inscribir un círculo de 12 m. de diámetro.

Ocupación de la parcela: 80%

Profundidad edificable: Retranqueos a lindes y fondo de 3 m.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima:

- Uso Principal: 10,50 m.

- Oficinas: 18,00 m.

Número de Plantas:

- Uso Principal: P.B.+1

- Oficinas: P.B.+4

Altura Libre entre forjados mínima: 2,50 m.

#### OBSERVACIONES

---

1. El índice de edificabilidad neto se cifra en 1,69 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

2. La superficie máxima por edificio será de 50.000 m<sup>2</sup>

3. La edificación se situará aislada en cada parcela, salvo aquellas de carácter mini que podrán ser agrupadas debiendo cumplir:

- Parcela mínima agrupada de 1000 m<sup>2</sup> y 26 m de ancho mínimo

Caso de que se trate de edificaciones aisladas constituyendo una parcela múltiple, ésta deberá cumplir:

- Parcela mínima múltiple de 2.000 m<sup>2</sup> y 30 m. de ancho mínimo.

En estos casos, la separación de la edificación a los lindes o a otras construcciones será un mínimo de 5 m. salvo en fachada que podrá ser a línea de fachada. Si se preveen aparcamientos, la fachada deberá retirarse un mínimo de 10 m. para aparcamientos en batería frontal y 12 m. si se preveen áreas de aparcamiento.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

PLAN PARCIAL "PARTIDA ORBA"

## POLÍGONO I

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan Parcial "Partida Orba"

Fecha de aprobación: 31 de Mayo de 1988 (C.T.U.)

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: SUP-R "Partida de Orba"

Clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado

Distrito: Partida de Orba

Polígono: Polígono I

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial

Uso Incompatible: Ver art. 2.4.1.

### CONDICIONES DE LA GESTION

---

Sistema de Actuación: Compensación

Fachada Mínima: 1ª Etapa (8 años)

Sistemas Generales Adscritos:

- Zona Verde: 5.102 m<sup>2</sup>
- Viario Rodado: 5.895 m<sup>2</sup>
- Viario Peatonal: 168 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comercial: 540 m<sup>2</sup>
- Equipamiento social: 458 m<sup>2</sup>
- Zona Escolar: 1.399 m<sup>2</sup>
- Parque Deportivo: -

Superficie total cesiones: 13.562 m<sup>2</sup>

Superficie total edificable: 13.456 m<sup>2</sup>

Superficie total polígono: 27.018 m<sup>2</sup>

Número de viviendas: 145

### OBSERVACIONES

---

1. Sobre cada manzana, si no se realiza un proyecto de edificación de su totalidad, se podrá actuar parcialmente sobre solares que tengan una dimensión mínima de 400 m<sup>2</sup>. La edificabilidad y número de viviendas de cada solar será la que corresponda proporcionalmente a la superficie del solar, de la asignada a cada

manzana.

2. El procedimiento para la ejecución de las obras de edificación será la actuación directa sobre solar, o bien mediante estudios de detalle, en los que la edificabilidad y el número de viviendas de cada polígono permanecerá inalterable, aunque se podrán distribuir o trasvasar volúmenes y proporcionalmente viviendas entre medianeras o parte de ellas, siempre que sean del mismo polígono.

3. La edificabilidad se establece:

- en viviendas, 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- en equipamientos, 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4. Las edificaciones deberán preveer una plaza de aparcamiento por vivienda.

5. La altura máxima de cornisa se establece en 9 m., siendo el número de plantas, PB+2.

6. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente para el uso a que se destine.

7. La cubierta podrá tener una pendiente máxima de 45°.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

PLAN PARCIAL "PARTIDA ORBA"

## POLÍGONO II

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan Parcial "Partida Orba"

Fecha de aprobación: 31 de Mayo de 1988 (C.T.U.)

### IDENTIFICACIÓN

---

Nombre del área: SUP-R "Partida de Orba"

Clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado

Distrito: Partida de Orba

Polígono: Polígono II

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial

Uso Incompatible: Ver art. 2.4.1.

### CONDICIONES DE LA GESTIÓN

---

Sistema de Actuación: Compensación

Fachada Mínima: 2ª Etapa (2 años)

Sistemas Generales Adscritos:

- Zona Verde: 275 m<sup>2</sup>
- Viario Rodado: 2.021 m<sup>2</sup>
- Viario Peatonal: -
- Equipamiento comercial: -
- Equipamiento social: -
- Zona Escolar: -
- Parque Deportivo: 1.830 m<sup>2</sup>

Superficie total cesiones: 4.126 m<sup>2</sup>

Superficie total edificable: 4.291 m<sup>2</sup>

Superficie total polígono: 8.417 m<sup>2</sup>

Número de viviendas: 45

### OBSERVACIONES

---

1. Sobre cada manzana, si no se realiza un proyecto de edificación de su totalidad, se podrá actuar parcialmente sobre solares que tengan una dimensión mínima de 400 m<sup>2</sup>. La edificabilidad y número de viviendas de cada solar será la que corresponda proporcionalmente a la superficie del solar, de la asignada a cada

manzana.

2. El procedimiento para la ejecución de las obras de edificación será la actuación directa sobre solar, o bien mediante estudios de detalle, en los que la edificabilidad y el número de viviendas de cada polígono permanecerá inalterable, aunque se podrán distribuir o trasvasar volúmenes y proporcionalmente viviendas entre medianeras o parte de ellas, siempre que sean del mismo polígono.

3. La edificabilidad se establece:

- en viviendas, 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- en equipamientos, 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4. Las edificaciones deberán preveer una plaza de aparcamiento por vivienda.

5. La altura máxima de cornisa se establece en 9 m., siendo el número de plantas, PB+2.

6. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente para el uso a que se destine.

7. La cubierta podrá tener una pendiente máxima de 45°.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

PLAN PARCIAL "PARTIDA ORBA"

## POLÍGONO III

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan Parcial "Partida Orba"

Fecha de aprobación: 31 de Mayo de 1988 (C.T.U.)

### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: SUP-R "Partida de Orba"

Clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado

Distrito: Partida de Orba

Polígono: Polígono III

### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial

Uso Incompatible: Ver art. 2.4.1.

### CONDICIONES DE LA GESTION

---

Sistema de Actuación: Compensación

Fachada Mínima: 3ª Etapa (6 años)

Sistemas Generales Adscritos:

- Zona Verde: 660 m<sup>2</sup>
- Viario Rodado: 4.209 m<sup>2</sup>
- Viario Peatonal: 168 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comercial: -
- Equipamiento social: -
- Zona Escolar: 4.601 m<sup>2</sup>
- Parque Deportivo: -

Superficie total cesiones: 9.638 m<sup>2</sup>

Superficie total edificable: 10.804 m<sup>2</sup>

Superficie total polígono: 20.442 m<sup>2</sup>

Número de viviendas: 115

### OBSERVACIONES

---

1. Sobre cada manzana, si no se realiza un proyecto de edificación de su totalidad, se podrá actuar parcialmente sobre solares que tengan una dimensión mínima de 400 m<sup>2</sup>. La edificabilidad y número de viviendas de cada solar será la que corresponda proporcionalmente a la superficie del solar, de la asignada a cada

manzana.

2. El procedimiento para la ejecución de las obras de edificación será la actuación directa sobre solar, o bien mediante estudios de detalle, en los que la edificabilidad y el número de viviendas de cada polígono permanecerá inalterable, aunque se podrán distribuir o trasvasar volúmenes y proporcionalmente viviendas entre medianeras o parte de ellas, siempre que sean del mismo polígono.

3. La edificabilidad se establece:

- en viviendas, 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- en equipamientos, 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4. Las edificaciones deberán preveer una plaza de aparcamiento por vivienda.

5. La altura máxima de cornisa se establece en 9 m., siendo el número de plantas, PB+2.

6. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente para el uso a que se destine.

7. La cubierta podrá tener una pendiente máxima de 45°.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

PLAN PARCIAL "PARTIDA ORBA POLÍGONO III"

EDIFICACIÓN ABIERTA O VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS

### FICHA URBANISTICA. P.B.+2

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan Parcial "Partida Orba Polígono III"

Fecha de aprobación: 22 de Junio de 1993 (B.O.P.)

#### IDENTIFICACIÓN

---

Nombre del área: INSTITUTO SUP-R (Sector 2)

Clase de suelo: S.U.P.

Distrito: Partida de Orba

Tipología: Edificación abierta o Viviendas unifamiliares adosadas

#### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial

Uso Dominante: Residencial

Uso Compatible: Comercial privado en P.B. y administrativos

Uso Incompatible: Talleres o Industrial

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie Mínima: 200 m<sup>2</sup>

Fachada Mínima: Dos fachadas sin continuidad entre las mismas

Forma de la Parcela: Fachadas y medianeras perpendiculares a las alineaciones oficiales

Ocupación de la parcela: No se podrá variar la configuración de bloques abiertos o de viviendas unifamiliares adosadas

Profundidad edificable: -

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 10,00 m.

Número de Plantas: PB+2

Altura Libre Planta Baja mínima: 3,00 m.

Altura Libre Planta Baja máxima: 4,00 m.

Entreplantas: No

Cuerpos y elementos salientes:

Vuelo máximo: -  
Balcones: 0,80 m.  
Miradores: 0.80 m.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo proyecto de edificación está obligado a incluir plazas de garaje, a razón de una plaza por vivienda.
2. En fachadas posteriores de los bloques, a interior de solar y zonas peatonales, no se autorizan vuelos cerrados.
3. No se permiten patios abiertos a fachadas.
4. No se admiten áticos. Por encima de la altura de cornisa sólo se permite la sobreelevación de elementos decorativos de remate en plano de fachada y cuartos de maquinaria de ascensor, caja de escalera y otros elementos de aireación.
5. Edificabilidad máxima sobre parcela residencial neta en la totalidad del polígono = 1,96 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
6. Se permiten sótanos y semisótanos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR

Fichas Urbanísticas ALFAFAR

### PLAN PARCIAL "PARTIDA ORBA POLÍGONO III"

EDIFICACIÓN ABIERTA O VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS

#### FICHA URBANISTICA. P.B.+3

ALFAFAR

---

Figura de Planeamiento: Plan Parcial "Partida Orba"

Fecha de aprobación: 22 de Junio de 1993 (B.O.P.)

#### IDENTIFICACION

---

Nombre del área: INSTITUTO SUP-R (Sector 2)

Clase de suelo: S.U.P.

Distrito: Partida de Orba

Tipología: Edificación abierta o Viviendas unifamiliares adosadas

#### USO DEL SUELO

---

Uso Global: Residencial

Uso Dominante: Residencial

Uso Compatible: Comercial privado en P.B. y administrativos

Uso Incompatible: Talleres o Industrial

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Superficie Mínima: 200 m<sup>2</sup>

Fachada Mínima: Dos fachadas sin continuidad entre las mismas

Forma de la Parcela: Fachadas y medianeras perpendiculares a las alineaciones oficiales

Ocupación de la parcela: No se podrá variar la configuración de bloques abiertos o de viviendas unifamiliares adosadas

Profundidad edificable: -

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

Altura de Cornisa Máxima: 10,00 m.

Número de Plantas: PB+3

Altura Libre Planta Baja mínima: 3,00 m.

Altura Libre Planta Baja máxima: 4,00 m.

Entreplantas: No

Cuerpos y elementos salientes:

Vuelo máximo: -  
Balcones: 0,80 m.  
Miradores: 0.80 m.

#### OBSERVACIONES

---

1. Todo proyecto de edificación está obligado a incluir plazas de garaje, a razón de una plaza por vivienda.
2. En fachadas posteriores de los bloques, a interior de solar y zonas peatonales, no se autorizan vuelos cerrados.
3. No se permiten patios abiertos a fachadas.
4. No se admiten áticos. Por encima de la altura de cornisa sólo se permite la sobreelevación de elementos decorativos de remate en plano de fachada y cuartos de maquinaria de ascensor, caja de escalera y otros elementos de aireación.
5. Edificabilidad máxima sobre parcela residencial neta en la totalidad del polígono = 1,96 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
6. Se permiten sótanos y semisótanos.