

NORMAS URBANÍSTICAS.

PARTE I. CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO.

Artículo 1. Objeto, función, ámbito y alcance del planeamiento.

- El presente PGOU de Callosa d'en Sarriá tiene por objeto la ordenación urbanística del termino municipal en ejercicio de la potestad publica de planeamiento con sujeción a la ley reguladora de la actividad urbanística 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana (LRAU) y la ley sobre el régimen del suelo y valoraciones 6/1998 de 13 de abril (LRSV-98) de acuerdo con los principios rectores expresados en los art. 45, 46 y 47 de la Constitución Española. Es el resultado de la adaptación del planeamiento vigente, teniendo en cuenta la situación urbanística real, las orientaciones político-urbanísticas municipales y criterios legales vigentes, promoviendo las medidas necesarias para una adecuada ubicación y desarrollo de los asentamientos humanos y protección del entorno.
- El ámbito de actuación del presente PGOU es la totalidad del término municipal de Callosa d'en Sarriá.
- La función y alcance del planeamiento serán las contenidas en el art. 12.b de la LRAU y las definidas en el art. 40 del reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana aprobado por decreto 201/1998 de 15 de diciembre del gobierno valenciano (RPCV).

Artículo 2. De la documentación del plan general.

- Sin eficacia normativa:
 - Memoria informativa.
 - Planos de información.
 - Memoria justificativa.
- Con eficacia normativa:
 - Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
 - Normas urbanísticas.
 - Fichas de planeamiento y gestión y condiciones de desarrollo de unidades de ejecución y áreas de reparto.
 - Catálogo.
 - Planos de ordenación.

Artículo 3. El PGOU de Callosa D'en Sarriá.

El presente plan general sustituye el plan general de ordenacion urbana aprobado definitivamente el 21 de junio de 1989 por la comisión territorial de urbanismo.No existiendo otros planes de ordenación urbanística o rural, ni de protección del medio natural, ni de ningún otro tipo que condicione directamente el presente.

Artículo 4. Interpretación, ámbito temporal, vigencia y revisión del PGOU de Callosa D'en Sarriá.

Corresponde al ayuntamiento de Callosa D'en Sarriá la interpretación y desarrollo de las normas e indefiniciones que puedan surgir durante la vigencia del plan con sujeción a la legislación vigente. Las normas de este plan deberán interpretarse en el contexto total del mismo. En los casos de conflicto o imprecisión prevalecerán los documentos de mayor escala sobre los de menor; éstos sobre los documentos escritos y finalmente la opción más favorable a la mejor dotación de equipamientos, en aras a prestar un beneficio social a la comunidad, siendo necesario que la decisión se incorpore a las presentes normas de manera definitiva.

La vigencia del plan general de Callosa d'en Sarriá es indefinida. El presente plan será ejecutivo de forma inmediata cuando haya adquirido publicidad el acto de aprobación definitiva en los términos previstos en la ley. La revisión se efectuará:

- En el plazo máximo de doce años de su vigencia.
- Cuando se considere conveniente la adopción de nuevos criterios de ocupación del territorio.
- Cualesquiera otras circunstancias que afecten a la dinámica interna del plan general incapacitando la reconducción del fenómeno urbanístico, tales como la alteración esencial del ámbito municipal y el descubrimiento o implantación de usos económicos de interés público o social superior.

No se considerará modificación del plan:

- Los cambios en las previsiones establecidas por este para el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada desarrollados por un plan parcial siempre que se cumpla lo contenido en el artículo 54.2 de la LRAU.
- Variaciones en las previsiones que vengan motivadas por cambios de escala planimétricos, errores o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más o en menos un 5% las cifras establecidas en el plan.
- La aprobación de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del plan, se hallen o no previstas en estas normas, siempre que no las contradigan o desvirtúen.

Será de aplicación en todo su contenido el artículo 55 de la LRAU. Serán motivo de modificación, la aparición de yacimientos arqueológicos no protegidos en el presente plan.

Artículo 5. Naturaleza y régimen urbanístico.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, viene definido en la legislación estatal y la autonómica en el ámbito de sus contenidos y se define a través de la clasificación del suelo según su régimen jurídico dividiéndolo en zonas de ordenación sometidas a régimen uniforme.

Artículo 6. Facultades del derecho de propiedad.

Se ejercerán de acuerdo con el art. 2 de la LRSV-98.

Artículo 7. Publicidad.

Los documentos integrantes del plan serán públicos, quedando en el ayuntamiento a disposición de los interesados que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes. Igualmente, los peticionarios de licencia o posibles interesados, podrán solicitar mediante instancia, información urbanística, consulta previa o certificación acreditativa del cumplimiento de deberes urbanísticos, con objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de los documentos del presente plan. Serán también públicos los planes o documentos urbanísticos que se aprueben como desarrollo del presente plan.

Artículo 8. Clasificación del suelo.

El territorio ordenado por el plan general se clasifica a los efectos del régimen jurídico del suelo en:

- Suelo urbano: tendrán la consideración de suelo urbano, los terrenos que el plan así clasifica.
- Suelo urbanizable: forman el suelo urbanizable los suelos que el plan incluye como tales por obedecer al modelo territorial elegido y a los objetivos establecidos en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT). y así los delimita y sectoriza.
- Suelo no urbanizable: forman el suelo no urbanizable aquellas áreas del término municipal en que concurren valores específicos de protección de acuerdo con la legislación sobre suelo no urbanizable y las áreas en las que se fomente la actividad agrícola con la alternancia de una futura inclusión en el modelo territorial de crecimiento. Por su naturaleza se diferenciará en común y de especial protección.

El régimen de protecciones del presente plan vendrá completado por las determinaciones de la legislación sectorial en materia de carreteras, vías pecuarias, sistema hidrográfico, redes de electrificación, patrimonio cultural y arqueológico, catalogo de zonas húmedas, lugares de interés comunitario . . .

Artículo 9. Calificación del suelo.

Por su función en la ordenación del territorio, el plan general califica el suelo en distintas zonas de ordenación urbanística. Son zonas aquellos suelos sometidos a régimen urbanístico y edificatorio uniforme, para los que el plan general regula las condiciones a las que habrán de someterse las edificaciones y los usos que albergasen.

PARTE II. USOS GLOBALES Y ZONAS DE ORDENACIÓN.

Artículo 10. Calificación del suelo urbano.

División en zonas del suelo urbano. El presente plan determina una zona única de suelo urbano en el término municipal que es el núcleo urbano tradicional. Todo ello sin perjuicio de las determinaciones de desarrollo futuro de la zona del valle del río Algar. El suelo delimitado en los planos de ordenación se compone de parcelas edificables y redes dotacionales primarias y secundarias y se divide, en función de su parcelación urbanística por tipología, usos y aprovechamientos correspondientes, en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

- Centro histórico (CH) según art 84 RZOU CV
- Casco antiguo (CA) según art 84 RZOU CV
- Manzana compacta (MC) según art 85 RZOU CV
- Bloque (BL) según art 87 RZOU CV
- Residencial extensiva (RE) según art 88 y 89 RZOU CV
- Industrial (I) según art 90 y 91 RZOU CV

Las características de cada una de las zonas anteriores, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso se contiene en las normas específicas de construcción en el suelo urbano.

Artículo 11. Calificación y delimitación del suelo urbanizable.

- El suelo urbanizable del presente plan se delimita en planos a escala 1/5.000 y 1/2.000. La calificación del suelo urbanizable se desagrega y cuantifica por sectores de planeamiento (S) y ámbitos de desarrollo con la adscripción de elementos de la red primaria de dotaciones según se especifica en las fichas de planeamiento y gestión. Para cada uno de ellos se expresan en fichas individualizadas las condiciones que han de servir de base para la redacción de los correspondientes programas, en donde siempre prevalecerá la norma más limitativa.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarriá, Oficina Técnica Municipal,

- En el suelo urbanizable el régimen de edificación normal queda subordinada a la previa programación y urbanización del suelo con todas las posibilidades contenidas en la legislación vigente de acuerdo con el art. 12.2 del RPCV. En el presente plan existen tres zonas con plan parcial aprobado y en ejecución:
 - El ámbito de desarrollo del PP Santa Clara.
 - El ámbito de desarrollo del PP Sierra Verde Tossal de les Banderes.
 - El ámbito de desarrollo del PP Almedia.
- Hasta la programación de los suelos urbanizables, las parcelaciones, divisiones y transferencias de propiedad se sujetarán a las normas contenidas para suelo no urbanizable tipo I.
- Independientemente podrá admitirse los regímenes especiales siguientes:
 - Edificación provisional.
 - Obras de reparación o reforma y ampliación de acuerdo con la legislación autonómica. Deberá justificarse las posibilidades de cumplimiento de un futuro desarrollo del planeamiento formalizando un convenio urbanístico.
 - Obras en edificios fuera de ordenación.
 - Obras públicas.
 - Obras imprescindibles para la explotación agraria de la finca correspondiente.
- Especificaciones particulares de los sectores en el suelo urbanizable. El presente plan contiene los siguientes sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada incluidos en una misma área de reparto según la tipología aplicable con los siguientes usos globales.

Sector	Uso dominante	Tipología
S-1 Aixara-Fondo	Residencial	BL
S-2 Arxova	Residencial	BL
S-3 Armaig-1	Residencial	BL
S-4 Micleta-Colomer	Residencial	BL
S-5 Colomer- Era	Residencial	BL
S-6 Peita	Residencial	BL
S-7 La Casilla	Residencial	RE
S-8 Colomina	Residencial	RE
S-9 Rodeta	Residencial	RE
S-10 Armaig 2	Industrial	I
S-11 Micleta-Safora	Industrial	I

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarriá, Oficina Técnica Municipal,

El presente plan contiene los siguientes sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada que cada uno de ellos, junto con la red primaria adscrita por el plan , constituye su propia área de reparto.

Sector	Uso dominante	Tipologia
S-12 Almedia II	Residencial	RE.
S-13 Els Pinets	Residencial	RE.
S-14 Anibits- Margequivir	Residencial	RE-BL-Golf.
S-15 Maus	Residencial	RE.
S-16 Planet	Industrial.	I
S-17 Micleta	Industrial.	I

En los sectores residenciales un máximo del 20 % de la edificabilidad podrá ser destinado a usos terciarios compatibles. Las condiciones de desarrollo se establecen en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión. Se contempla expresamente la posibilidad de redelimitar los sectores y ámbitos de gestión por condiciones de conexión de servicios o ejecución de los mismos, no considerándose afectada la ordenación estructural en cuanto no se incremente la edificabilidad total de los ámbitos.

Artículo 12. El suelo no urbanizable reclasificable mediante plan parcial.

El presente plan prevé en su modelo de ocupación del territorio la posibilidad de aprobar programas de interés estratégico municipal sobre suelos no urbanizables en los que por medio de planeamiento parcial se reclasifiquen como suelos urbanizables los terrenos así delimitados sin alterarse el modelo previsto. Son suelos urbanizables sin sectorizar con tratamiento de suelo no urbanizable. Se clasifican como suelo no urbanizable tipo I. Dicho planeamiento será de aprobación definitiva autonómica.

El planeamiento de desarrollo contendrá obligatoriamente un incremento en los parques públicos metropolitanos en proporción de 5 m² de suelo por habitante potencial, con un mínimo de 5.000 m² y una conexión viaria a la red de comunicaciones existente superior a 10 m de ancho y posibilidad de conexión de infraestructuras de servicios. De modo preferente el suelo destinado a parques públicos metropolitanos o el suelo a obtener por aplicación de la ley de Ordenación del Territorio y Paisaje en reclasificaciones será suelo con algún tipo de protección (paisajística o arqueológica) que esté en contacto o vinculado directamente con la zona y a la que existirá una acceso rodado de 10 m. de ancho como mínimo. El aprovechamiento urbanístico de los anteriores suelos destinado a parque público metropolitano será idéntico a los incluidos en el sector. La equivalencia de los suelos a incorporar por aplicación de la ley de ordenación del territorio y paisaje será aprobada por el ayuntamiento. El programa resolverá obligatoriamente la conexión de los servicios de infraestructuras y la sectorización se realizará de acuerdo con la LRAU. El tamaño mínimo de actuación será de 150.000 m². Se efectuará una generación de parques públicos adicionales a las dotaciones propias de plan parcial de más de 5.000 m² y una participación en redes primarias no ejecutadas o incremento de redes primarias existentes en un 10% del suelo del ámbito.

Los suelos así definidos se destinarán a residencial extensivo y su índice de edificabilidad bruta no superará 0,21m²/m² del sector y su densidad será como máximo 13 viviendas por hectárea. La inclusión de usos terciarios será como máximo del 20% de la edificabilidad. Todo ello con independencia de las obligaciones adicionales derivadas de la ley de ordenación del territorio y la participación pública en las plusvalías generadas.

Artículo 13. Calificación del suelo no urbanizable.

El presente Plan General establece dos clases de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable protegido: SNUP
- Suelo no urbanizable común Agrícola: SNUC-A

El suelo no urbanizable especial protección se divide en:

- Protección de cauces (SNUP-C). Con protección de los cursos hídricos permanentes o eventuales y de las fuentes del río Algar, incluso las zonas catalogadas como zona húmeda.
- Protección de montes (SNUP-M) Es toda el área del término ocupada por monte. Tendrán prioridades las medidas encaminadas a la conservación y repoblación forestal.
- Protección paisajística (SNUP-P). Ocupa las zonas estratégicas del territorio que comportan un fuerte impacto visual las actuaciones allí realizadas. Se dará prioridad a conservar y potenciar los valores agrícolas y forestales, las actuaciones allí permitidas deberán integrarse en el paisaje.

Con independencia de las zonas calificadas en suelo no urbanizable el plan establece zonas de protección patrimonial en donde se suplementarán las medidas impuestas para cada tipo de suelo con la protección del patrimonio arqueológico o etnológico siendo obligatorios los informes preceptivos favorables del servicio competente en la materia para llevar a cabo cualquier actuación en las zonas delimitadas. En este tipo de suelos es finalidad del mismo la protección y promoción del patrimonio siendo autorizables las actuaciones tendentes a su estudio, promoción y adecuación turística.

El suelo no urbanizable común se divide en:

- Tipo I: (SNUC-I) constituyen las zonas donde su actual función en la actividad agrícola es compatible con la futura modificación de la clasificación del suelo dentro del modelo territorial.
- Tipo II: (SNUC-II) Constituyen zonas donde se potenciará la explotación y uso agrícola tradicional.
- Turístico medioambiental (SNUA-TM) donde se difiere el planeamiento a un tratamiento pormenorizado mediante plan especial o parcial de los usos significativos existentes que son, el residencial, el terciario, el agrícola, el aprovechamiento de los recursos

hídricos todo ello con la compatibilidad de unos valores medioambientales relevantes y estableciendo unas medidas transitorias hasta su aprobación superiores a un suelo de especial protección.

Artículo 14. Normas comunes del suelo no urbanizable.

- En los terrenos clasificados por el plan como suelo no urbanizable, únicamente podrán realizarse actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza, así como los usos y obras autorizados por el presente plan según las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas.
- En el suelo no urbanizable las posibilidades de construcción se atenderán a lo dispuesto en la legislación general sobre suelo no urbanizable. Respecto del régimen de parcelación y construcción de viviendas aisladas en el medio rural, se estará a lo dispuesto en la ley valenciana del suelo no urbanizable, al establecimiento de unidades mínimas de cultivo realizado por la Generalitat Valenciana y a la legislación estatal sobre explotaciones agrarias.
- Además de la calificación como suelos protegidos de determinadas áreas de suelo no urbanizable, deberán observarse las siguientes limitaciones establecidas por la legislación sectorial: carreteras, vías pecuarias, redes de electrificación, sistema hidrográfico, patrimonio arqueológico . . . serán autorizables las instalaciones e infraestructuras públicas que requieran implantarse en este tipo de suelos.
- A efectos de gestión en el suelo no urbanizable se podrá actuar mediante planes especiales bien para la ejecución de obras públicas previstas o no en este plan general o bien de carácter proteccionista o regenerador del medio natural y expresamente para ubicar equipamientos e infraestructuras públicas.
- Las construcciones actualmente existentes en suelo urbanizable y no urbanizable, indicadas en la documentación gráfica y las incluidas en el catálogo de edificaciones fuera de ordenación se atenderán a su régimen específico.
- En las edificaciones legalmente establecidas será autorizable mediante el procedimiento previsto en la legislación sobre suelo no urbanizable la implantación de residencias de turismo rural con las siguientes condiciones
 - Adaptación integral a las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.
 - Disposición máximo de una habitación por cada 30 m² de edificación.
 - Camino de acceso de ancho superior a 5 m hasta carreteras.

- El suelo no urbanizable deberá de mantenerse protegido de las posibles agresiones estéticas ejecutadas por anuncios de publicidad, vallas y elementos de infraestructura vistos, cuando podían ir subterráneas, etc . . . Se prohíbe la ubicación de anuncios publicitarios y vallas que no cuenten con la respectiva licencia municipal, Se prohíbe que los elementos de infraestructura queden vistos debiéndose ejecutar subterráneos, siempre que ello sea posible, para respetar y modificar lo menos posible el entorno. En cualquier caso los tendidos de líneas aéreas y sus postes mantendrán una distancia al eje del camino superior a 3 m.
- Especial mención merece la chimenea de descompresión del pantano ubicada encima del monte Almedia y las antenas de telefonía móviles situadas en el mismo lugar, considerándose en clamante fuera de lugar produciendo unos efectos nocivos visualmente, para la perspectiva del pueblo. Quedando previsto expresamente un plan especial para su modificación o sustitución por otros elementos menos visibles y más respetuosos con el entorno inmediato.
- Protección genérica de Tossals. Los tossals forman unas lomas muy características en el paisaje de este término municipal, por lo que se prohíbe totalmente que en la cima se efectúe cualquier actividad que produzca una transformación del estado natural actual de ésta (movimiento de tierras, talas de árboles, edificaciones etc..) salvo la adecuación para el uso público como parque. Considerando, a efectos de este artículo, la cima como la parte superior ocupada por la superficie correspondiente a 1/2 de su altura total. Entre los existentes cabe señalar, sin que sea un enunciado excluyente, Tossal de les Banderes, Tossal de la Torreta, Tossal de Ferri, Tossal de Pau, Tossal de la Foia Roja, Tossal de Farines, Tossal de Menga, Tossal de Colomina, Tossal de l'agre, Tossal de Salomo. Etc... Se prevé expresamente la redacción de planes especiales de protección e implantación de usos singulares no incompatibles con el suelo agrícola sobre estos elementos.
- Los movimientos de tierras vinculados a obras de construcción o instalaciones, como ejecución de terrazas descubiertas, aparcamientos etc. , deberán mantener una distancia como mínimo de tres metros a propiedades colindantes sin modificar el nivel del estado natural del terreno. Las balsas de riego, celosías, pérgolas, quemadores, fosas sépticas etc . deberán mantener como mínimo la distancia de tres metros a propiedades colindantes incluso cuando vayan empotradas en el terreno natural
- Los invernaderos y cortavientos, incluso sus tensores guardarán una distancia mínima de 3 m respecto al eje de cualquier camino de mas de dos usuarios. Queda prohibida la ejecución de cortavientos e invernaderos que no estén ejecutados para fin exclusivo de una explotación agrícola debidamente autorizada. Se impedirá las molestias a los colindantes.

Artículo 15. Condiciones estéticas de la edificación del suelo no urbanizable.

Las condiciones estéticas que tienen que cumplir las edificaciones que se ejecuten en el suelo no urbanizable serán las siguientes:

- En almacenes agrícolas en cubiertas se colocará teja cerámica tradicional en colores tierra u ocre, queda expresamente prohibido el fibrocemento y el aluminio en sus colores naturales.
- Las cubiertas ejecutadas serán inclinadas, se admitirá un máximo del 30 % de cubierta plana.
- Se prohíbe que en el caso de edificación a dos alturas la baja se construya libre sobre pilares.
- Las edificaciones que se levanten en este tipo de suelo, deberán de integrarse en el paisaje en el que se ubique, mediante los materiales, módulos, texturas y coloridos tradicionales.
- La altura máxima del último forjado de la edificación sobre el nivel natural del terreno será de 7,50 m en cualquier punto tanto de su interior como de su perímetro. En parcelas cuya pendiente máxima sea superior al 50% se permitirá que una tercera parte de su perímetro tenga una altura máxima de 8,50 m.

Artículo 16. Zona de protección de cauces (SNUP-C.)

Comprende aquellos suelos cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección del elemento natural comporta la inedificabilidad de los mismos impidiéndose actuaciones que puedan perjudicar sus valores naturales o suponer un peligro por las crecidas del cauce. Se incluye en esta clase de suelos los terrenos catalogados como zonas húmedas por la Generalitat Valenciana.

Quedan prohibidos todos los usos que impliquen cualquier edificabilidad privada, no autorizándose otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora de sus correspondientes cauces, y siempre según las disposiciones vigentes en la materia y previa autorización de la confederación hidrográfica. También quedan prohibidos los movimientos de tierra que afecten a la configuración del terreno, excepto cuando sean necesarios para la seguridad general o ejecución de infraestructuras. Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo se limitarán a un vallado con tela metálica con una altura máxima de 2 m.

Serán autorizables las obras públicas e instalaciones municipales que justifiquen su necesidad de ubicación en dicho suelo, por medio de los procedimientos previstos en la legislación del suelo no urbanizable. Las edificaciones y usos legalmente implantados se regirán según el régimen de fuera de ordenación y será posible el mantenimiento y adecuación del patrimonio existente, sin permitirse ningún tipo de ampliación. Quedan prohibidas las transformaciones agrícolas y la tala de árboles que no correspondan a planes de mejora del medio natural.

Igualmente queda prohibida la colocación de invernaderos y cortavientos, admitiéndose el mantenimiento y reparación de los existentes. No obstante lo anterior podrá autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos de ancho máximo 3 m (sin urbanización). La parcela mínima a los efectos de parcelación y segregación se sujetará a la legislación autonómica.

Se contempla expresamente la inclusión de este tipo de suelos en un plan especial de mejora y regeneración del medio natural para la propia área o simultáneamente con el previsto para la zona turística medioambiental con desarrollo de autorizaciones para usos diferentes de los expresados mediante declaraciones de interés comunitario.

Artículo 17. Protección monte (SNUP-M).

Comprende los suelos no urbanizables que por su especial ubicación y altitud forman las partes más elevadas del término municipal de Callosa d'en Sarriá y serán objeto de una especial protección de sus valores forestales, naturales y paisajísticos. Para proteger a las masas arbóreas quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal. Queda igualmente prohibidas las transformaciones agrícolas los movimientos de tierras y las actividades extractivas.

Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo se limitarán a un vallado con tela metálica con una altura máxima de 2 m. No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio natural. (Reforestación, cortafuegos, zonas de vigilancia, refugios públicos, etc.). No obstante lo anterior podrá autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos (sin urbanización). Asimismo podrán autorizarse, en casos suficiente justificados, obras públicas e instalaciones técnicas.

En las zonas de protección de montes en las que actualmente existan explotaciones agrícolas, ganaderas o cinegéticas que no sean totalmente incompatibles con el medio natural, podrán continuar en uso y explotación. En ellas se permitirán instalaciones vinculadas directamente a la explotación agrícola existente superior a 10.000 m² de con una superficie máxima de la edificación de 30 m² siendo la distancia a lindes superior a 7 m y altura máxima de 4 m. Igualmente queda prohibida la colocación de invernaderos y cortavientos. La parcela mínima a los efectos de parcelación y segregación se sujetará a lo establecido en la legislación autonómica.

Artículo 18. Protección paisajística (SNUP-P).

Comprende aquellos suelos no urbanizables que por su relevancia en el impacto visual del término municipal se limitan las actividades a desarrollar y se preserva de los procesos de edificación o de instalaciones que no presenten características totalmente compatibles con los destinos agrícolas o forestales. Para proteger a las masas arbóreas quedan prohibidas las transformaciones agrícolas y las talas de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal o implantación de usos legalmente autorizados. Queda igualmente prohibidas las actividades extractivas. Igualmente queda prohibida la colocación de invernaderos y cortavientos, admitiéndose el mantenimiento y reparación de los existentes.

Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo se limitarán a un vallado con tela metálica con una altura máxima de 2 m. Se permitirán los usos u obras relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio natural. (reforestación, cortafuegos, zonas de vigilancia, refugios públicos, etc.). No obstante lo anterior podrá autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos (sin urbanización). Podrán autorizarse, en casos suficiente justificados, obras públicas e instalaciones técnicas. La parcela mínima a los efectos de parcelación y segregación se sujetará a lo establecido en la legislación autonómica. Se permiten las edificaciones de carácter y finalidad agrarias o rurales. Se autorizan los siguientes usos y obras en explotaciones agrícolas de regadío existentes:

- Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola, así como las edificaciones auxiliares de riego y almacenamiento, tales como casetas para instalaciones para riego por goteo de hasta 12 m² y casetas para aperos de labranza de hasta 24 m² con distancias a lindes superiores a 5 m y con la tipología siguiente:
 - Casetas para goteo: la superficie en planta será de 12 m² construidos (4x3 m) con una altura de cumbrera máxima de 3 m, con cubierta de teja con pendientes del 30%.
 - Cobertizos para apeos agrícolas: la superficie máxima en planta será de 24 m² construidos (6x4 m) con una altura de cumbrera máxima de 3,50 m, con cubierta a dos aguas con pendientes del 30%. La parcela deberá ser superior a 5.000 m². Este tipo de edificaciones se permitirá exclusivamente en explotaciones sin ningún otro tipo de edificación.

En ambos casos, las construcciones se ubicarán a una distancia mínima de lindes y caminos de 5 m siempre y cuando el camino de acceso ya posea 6 m de anchura. En caso contrario deberá separarse un mínimo de ocho metros desde el eje del camino. El sistema constructivo será a base de muros de carga con revestimiento exterior mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura blanca, con cobertura de teja árabe. En las edificaciones existentes legalmente implantadas se permitirán los usos correspondientes a SNUC-I. Se prohíben los usos no autorizados expresamente.

Artículo 19. El suelo no urbanizable común tipo I (SNUC-I).

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola, así como las edificaciones auxiliares de riego y almacenamiento, tales como casetas para estaciones de bombeo para riego por goteo de hasta 12 m² y casetas para aperos de labranza de hasta 24 m² con distancias a lindes superiores a 5 m y con la tipología:
 - Casetas para goteo: la superficie en planta será de 12 m² construidos (4x3 m) con una altura de cumbrera máxima de 3 m, con cubierta de teja con pendientes del 30%.
 - Cobertizos para apeos agrícolas: la superficie máxima en planta será de 24 m² construidos (6x4 m) con una altura de cumbrera máxima de 3,50 m, con cubierta a dos aguas con pendientes del 30%. La parcela deberá ser superior a 3.000 m². Este tipo de edificaciones se permitirá exclusivamente en explotaciones de regadío sin ningún otro tipo de edificación.

En ambos casos, las construcciones se ubicarán a una distancia mínima de lindes y caminos de 5 m siempre y cuando el camino de acceso ya posea 6 m de anchura. En caso contrario deberá separarse un mínimo de ocho metros desde el eje del camino. El sistema constructivo será a base de muros de carga con revestimiento exterior mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura blanca, con cobertura de teja árabe.

- Almacenes agrícolas con las siguientes condiciones: se permiten las edificaciones de carácter y finalidad agrarias o rurales, debiendo de cumplir las siguientes condiciones:
 - La parcela mínima a los efectos de almacenes vinculados a la explotación agraria es de 5.000 m² debiendo cumplir las condiciones de estas normas para la no formación de núcleo de población. La altura de la edificación será de una planta y como máximo 4,5 m desde el último forjado hasta el nivel del terreno natural en cualquier punto.
 - La ocupación de estos terrenos será de 0,02 m²t/m² de suelo. Las separaciones de la edificación a cualquiera de los lindes será como mínimo de 5 m. El tamaño máximo de este tipo de edificaciones por parcela es de 150 m²t.
- La vivienda familiar, vivienda vinculada a explotación agrícola y núcleos rurales sobre la parcela mínima establecida en la legislación autonómica, con las limitaciones de altura máxima 2 plantas y 7,50 m de altura sobre el nivel natural del terreno en cualquier punto, ocupación 0,02 % y la edificabilidad 0,04 m²t/m²s, separación a caminos 7 m y al resto de lindes el mayor de 5 m o la altura de la edificación.

- Los terciarios y de servicios con las condiciones del art. 27 de la ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana con las siguientes condiciones:

a) Para establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados parcela mínima 15000 m² con el resto de condiciones de edificación establecidas para viviendas familiares pudiendo ubicarse la totalidad de la edificabilidad en planta baja. Deberá contemplarse la vinculación al uso establecido de un mínimo de 2.000 m² de jardines y espacios libres vinculados a la actividad. La conexión viaria con la red estructural de comunicaciones tendrá un ancho mínimo de 8 m. La potenciación del desarrollo turístico rural de interior deberá justificar la no formación de núcleo de población.

b) Para Centros recreativos, deportivos y de ocio se establecerán las condiciones de edificación establecidas para vivienda familiar con las condiciones de parcela establecida en el art. 27.3 de la Ley 10/2004. Las instalaciones que requieran edificaciones de carácter singular podrán superar los índices de ocupación y edificabilidad indicados para vivienda familiar con la conformidad previa del ayuntamiento y dentro de los límites de la legislación sobre suelo no urbanizable.

c) Para campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalente la parcela mínima 15000 m² con el resto de condiciones de edificación establecidas para viviendas familiares pudiendo ubicarse la totalidad de la edificabilidad en planta baja. Deberá contemplarse la vinculación al uso establecido de un mínimo de 2.000 m² de jardines y espacios libres vinculados a la actividad. La conexión viaria con la red estructural de comunicaciones tendrá un ancho mínimo de 8 m. Deberá justificarse la no formación de núcleo de población.

d) Las actividades Culturales y docentes, Asistenciales, religiosas y benéficas centros sanitarios y científicos. parcela mínima 15000 m² con el resto de condiciones de edificación establecidas para viviendas familiares pudiendo ubicarse la totalidad de la edificabilidad en planta baja. Deberá contemplarse la vinculación al uso establecido de un mínimo de 2.000 m² de jardines y espacios libres vinculados a la actividad. La conexión viaria con la red estructural de comunicaciones tendrá un ancho mínimo de 8 m. Deberá justificarse la no formación de núcleo de población. Las instalaciones que requieran edificaciones de carácter singular podrán superar los índices de ocupación y edificabilidad indicados para vivienda familiar con la conformidad previa del

ayuntamiento y dentro de los límites de la legislación sobre suelo no urbanizable.

e) Las obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones deberá justificarse la necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable

f) Las Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras parcela mínima 10000 m² con el resto de condiciones de edificación establecidas para viviendas familiares. Deberá contemplarse la vinculación al uso establecido de un mínimo de 2.000 m² de jardines y espacios libres vinculados a la actividad.

- Quedan prohibidos los usos no autorizados expresamente o no asimilables claramente
- Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo se limitarán a un vallado sobre el terreno natural con una altura máxima de 2 m, no obstante podrá permitirse cerramientos de parcela según lo previsto para la edificación residencial extensiva recayentes a vías y caminos públicos en los que se cumplan las siguientes condiciones de situación:
 - Carreteras, fuera de la distancia de servidumbre y con autorización previa del organismo competente.
 - Cami d'Onaer y Cami de Segarra y Cami Vell de Altea a 5 m del eje.
 - Resto de caminos 3 m del eje.
- La parcela mínima a los efectos de parcelación y segregación se sujetará a lo establecido en la legislación autonómica sin perjuicio de lo dispuesto la legislación sobre unidades mínimas de cultivo
- Cualquier actuación autorizable por declaración de interés comunitario requerirá de un acceso de ancho superior a 6 m como conexión con la red viaria primaria ejecutada.
- En este tipo de suelos el presente plan prevé en su modelo de ocupación del territorio la posibilidad de aprobar programas de interés estratégico municipal en los que por medio de planeamiento parcial se reclasifiquen como suelos urbanizables los terrenos así delimitados sin alterarse el modelo previsto. Son suelos urbanizables sin sectorizar con tratamiento de suelo no urbanizable. Dicho planeamiento será de aprobación definitiva autonómica.

El planeamiento parcial contendrá obligatoriamente un incremento en los parques públicos metropolitanos en proporción de 5 m² de suelo por habitante potencial, con un mínimo de 5.000 m² y una conexión viaria a la red de comunicaciones existente superior a 10 m de ancho y posibilidad de conexión de infraestructuras de servicios. De modo preferente el suelo destinado a parques públicos o el obligado a ceder por aplicación de la ley de ordenación del territorio y paisaje será suelo con algún tipo de protección (paisajística o arqueológica) que esté en contacto o vinculado directamente con la zona y a la que existirá un acceso rodado de 10 m. de ancho como mínimo. El aprovechamiento urbanístico de los anteriores suelos destinados a parque público metropolitano será idéntico a los incluidos en el sector. La equivalencia con los suelos de parque público natural derivado de la Ley de Ordenación del territorio y paisaje será aprobada el ayuntamiento.

El programa resolverá obligatoriamente la conexión de los servicios de infraestructuras y la sectorización se realizará de acuerdo con la LRAU. El tamaño mínimo de actuación será de 150.000 m². Se efectuará una generación de parques públicos metropolitanos adicionales a las dotaciones propias de plan parcial de más de 5.000 m² y una participación en redes primarias no ejecutadas o incremento de redes primarias existentes en un 10% del suelo del ámbito. Los suelos así definidos se destinarán a residencial extensivo y su índice de edificabilidad bruta no superará 0,21 m²t/m² del sector y su densidad será como máximo 13 viviendas por hectárea. La inclusión de usos terciarios será como máximo del 20% de la edificabilidad. Todo ello con independencia de las obligaciones adicionales derivadas de la ley de ordenación del territorio y la participación pública en las plusvalías generadas.

Artículo 20. El suelo no urbanizable Común tipo II (SNUC-II).

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola, así como las edificaciones auxiliares de riego y almacenamiento, tales como casetas para estaciones de bombeo para riego por goteo de hasta 12 m² y casetas para aperos de labranza de hasta 24 m² con distancias a lindes superiores a 5 m y con la tipología:
 - Casetas para goteo: la superficie en planta será de 12 m² construidos (4x3 m) con una altura de cumbrera máxima de 3 m, con cubierta de teja con pendientes del 30%.
 - Cobertizos para apeos agrícolas: la superficie máxima en planta será de 24 m² construidos (6x4 m) con una altura de cumbrera máxima de 3,50 m, con cubierta a dos aguas con pendientes del 30%. La parcela deberá ser superior a 3.000 m². Este tipo de edificaciones se permitirá exclusivamente en explotaciones de regadío sin ningún otro tipo de edificación.

En ambos casos, las construcciones se ubicarán a una distancia mínima de lindes y caminos de 5 m siempre y cuando el camino de acceso ya posea 6 m de anchura. En

caso contrario deberá separarse un mínimo de ocho metros desde el eje del camino. El sistema constructivo será a base de muros de carga con revestimiento exterior mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura blanca, con cobertura de teja árabe.

- Almacenes agrícolas con las siguientes condiciones: se permiten las edificaciones de carácter y finalidad agrarias o rurales, debiendo de cumplir las siguientes condiciones:
 - La parcela mínima a los efectos de almacenes vinculados a la explotación agraria es de 5.000 m² debiendo de cumplir las condiciones de estas normas para la no formación de núcleo de población. La altura de la edificación será de una planta y como máximo 4,5 m desde el último forjado hasta el nivel del terreno natural en cualquier punto.
 - La ocupación de estos terrenos será de 0,02 m²/ m² de suelo. Las separaciones de la edificación a cualquiera de los lindes será como mínimo de 5 m. El tamaño máximo de este tipo de edificaciones por parcela es de 150 m²

- La vivienda familiar, vivienda vinculada a explotación agrícola y núcleos rurales sobre la parcela mínima establecida en la legislación autonómica, con las limitaciones de altura máxima 2 plantas y 7,50 m de altura sobre el nivel natural del terreno en cualquier punto, ocupación 0,02 % y la edificabilidad 0,04 m²t/m²s, separación a caminos 7 m y al resto de lindes el mayor de 5 m o la altura de la edificación.

- Los terciarios y de servicios con las condiciones del art. 27 de la ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana con las siguientes condiciones:
 - a) Para establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados parcela mínima 15000 m² con el resto de condiciones de edificación establecidas para viviendas familiares pudiendo ubicarse la totalidad de la edificabilidad en planta baja. Deberá contemplarse la vinculación al uso establecido de un mínimo de 2.000 m² de jardines y espacios libres vinculados a la actividad. La conexión viaria con la red estructural de comunicaciones tendrá un ancho mínimo de 8 m. La potenciación del desarrollo turístico rural de interior deberá justificar la no formación de núcleo de población.

 - b) Para Centros recreativos, deportivos y de ocio se establecerán las condiciones de edificación establecidas para vivienda familiar con las condiciones de parcela establecida en el art. 27.3 de la Ley 10/2004. . Las instalaciones que requieran edificaciones de carácter singular podrán superar los índices de ocupación y edificabilidad indicados para vivienda familiar con la conformidad previa del ayuntamiento y dentro de los límites de la legislación sobre suelo no urbanizable.

- c) Para campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalente la parcela mínima 15000 m² con el resto de condiciones de edificación establecidas para viviendas familiares pudiendo ubicarse la totalidad de la edificabilidad en planta baja. Deberá contemplarse la vinculación al uso establecido de un mínimo de 2.000 m² de jardines y espacios libres vinculados a la actividad. La conexión viaria con la red estructural de comunicaciones tendrá un ancho mínimo de 8 m. Deberá justificarse la no formación de núcleo de población.
 - d) Las actividades Culturales y docentes, Asistenciales, religiosas y benéficas centros sanitarios y científicos. parcela mínima 15000 m² con el resto de condiciones de edificación establecidas para viviendas familiares pudiendo ubicarse la totalidad de la edificabilidad en planta baja. Deberá contemplarse la vinculación al uso establecido de un mínimo de 2.000 m² de jardines y espacios libres vinculados a la actividad. La conexión viaria con la red estructural de comunicaciones tendrá un ancho mínimo de 8 m. Deberá justificarse la no formación de núcleo de población.
 - e) Las obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones deberá justificarse la necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable
 - f) Las Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras parcela mínima 10000 m² con el resto de condiciones de edificación establecidas para viviendas familiares. Deberá contemplarse la vinculación al uso establecido de un mínimo de 2.000 m² de jardines y espacios libres vinculados a la actividad.
- Quedan prohibidos los usos no autorizados expresamente o no asimilables claramente
 - Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo se limitarán a un vallado con una altura máxima de 2 m sobre el terreno natural, pudiendo regularse de modo específico en las ordenanzas municipales. No obstante podrá permitirse cerramientos de parcela según lo previsto para la edificación residencial extensiva recayentes a vías y caminos públicos en los que se cumplan las siguientes condiciones de situación:
 - Carreteras, fuera de la distancia de servidumbre y con autorización previa del organismo competente.
 - Cami d'Onaer y Cami de Segarra y Cami Vell de Altea a 5 m del eje.
 - Resto de caminos 3 m del eje.

- La parcela mínima a los efectos de Parcelación y segregación se sujetará a lo establecido en la legislación autonómica sin perjuicio de lo dispuesto la legislación sobre unidades mínimas de cultivo
- Cualquier actuación autorizable por declaración de interés comunitario requerirá de un acceso de ancho superior a 6 m como conexión con la red viaria primaria ejecutada.

Artículo 21. El suelo no urbanizable agrícola turístico y medioambiental (SNUA-TM).

Siendo necesario el desarrollo pormenorizado del conjunto de la zona el presente plan general define como suelo no urbanizable agrícola con medidas transitorias de modo que se considerará de especial protección la totalidad de estos suelos hasta la redacción de un plan especial de mejora del entorno de las fuentes del río Algar o bien de un plan parcial de mejora.

Serán objetivos mínimos del mencionado plan:

- La delimitación de zonas de especial protección medioambiental.
- La ordenación, régimen y ampliación de la actividad comercial y turística.
- La ordenación del núcleo urbano existente, la delimitación de las actividades residenciales, la gestión del posible suelo urbanizable creado.
- La definición de la red de ordenación de comunicaciones, servicios públicos, aparcamientos, infraestructuras técnicas de servicios . . .
- La catalogación y protección de elementos singulares.

Las edificaciones y usos legalmente implantados se regirán según el régimen de fuera de ordenación y será posible el mantenimiento y adecuación del patrimonio existente, sin permitirse ningún tipo de ampliación o consolidación estructural hasta la redacción del mencionado plan. Estarán prohibidas la totalidad de las actuaciones de edificación de nueva planta contenidas en la legislación sobre suelo no urbanizable en cualquiera de sus trámites y usos hasta la aprobación del mencionado plan. Quedan prohibidas las transformaciones agrícolas y la tala de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal.

Igualmente queda prohibida la colocación de invernaderos y cortavientos, admitiéndose el mantenimiento y reparación de los existentes. Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo se limitarán a un vallado con tela metálica con una altura máxima de 2 m. Podrán autorizarse obras publicas e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos de un máximo de dos metros de ancho (sin urbanización). Así mismo podrán autorizarse, en casos suficiente justificados, obras y equipamientos públicos e instalaciones técnicas, así como la mejora de los servicios y urbanización existente. Se considera expresamente prevista la posibilidad de mantener y mejorar el recorrido turístico público de las fuentes del Algar. La parcela mínima a los efectos de parcelación y segregación se sujetará a lo establecido en la legislación autonómica sin perjuicio de lo dispuesto la legislación sobre unidades mínimas de cultivo.

PARTE III. AREAS DE REPARTO, UNIDADES DE EJECUCION Y APROVECHAMIENTOS.

Artículo 22. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real, es la cantidad de m² de edificación de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado. El aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación es la cantidad de m² edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan.

El aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada y corregida conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística. En el presente plan, para suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo es del 100% del aprovechamiento tipo, coincidiendo con el aprovechamiento objetivo, y en el suelo urbanizable es del 90% del aprovechamiento tipo.

Artículo 23. Áreas de reparto.

- El suelo urbano. El presente plan, de acuerdo con lo dispuesto en los artículo 61, 62 y 63 de la LRAU, delimita en suelo urbano y los incluye en áreas de reparto y unidades de ejecución, los suelos clasificados como tales en el planeamiento anterior y que son pequeñas unidades para completar manzanas o la trama urbana existente. Las áreas de reparto definidas en suelo urbano son:

AR-1	Prolongación calle Santo Cristo – granjas.
AR-2	Prolongación y traseras de la calle Álvarez Entrena – El Barrio.
AR-3	Prolongación c/ Álvarez Entrena – Terrer.
AR-4	Traseras calle Colón prolongación Calle Ramón y Cajal.
AR-5	Prolongación calle Colón.
AR-6	Traseras de la calle San Isidro.
AR-7	Parcelas Existentes en calle San Isidro-Candid Guardiola.
AR-8	Prolongación c/ Cirurgía Botella – C/ Germanies
AR-9	Traseras carretera de Alicante – camí del Fondo.
AR-10	Prolongación c/ Adolf Salva- Carretera de Alcoi.
AR-11	Traseras de carretera de Alcoi- calle Aixara.
AR-12	Cine de verano- calle Aixará.
AR-13	Traseras carretera de Alcoi.
AR-14	Carrer de la Morera.
AR-15	Carretera de Alcoi Pont del Llandero.
AR-16	Carretera de Alcoi – El Poar .
AR-17	Suelo terciario escolar ampliación La Almeida.
AR-18	Enclave c/ Engracia – Almeida.

El suelo urbano no incluido en las anteriores áreas de reparto se considerará áreas de reparto uniparcelarias y el aprovechamiento será el establecido por aplicación del art. 63.2 de la LRAU. Los titulares de terrenos calificados como sistemas dotacionales e incluidos como áreas de reparto uniparcelarias por el presente Plan, en los que el aprovechamiento de suelo materializable por ejecución del planeamiento sea inferior al 30% en el ámbito servido por dicha red dotacional o estén totalmente incluidos en ella, podrán solicitar la expropiación de dichos suelos de acuerdo con la legislación urbanística. Podrán formalizarse convenios al objeto de materializar sus derechos con cargo a los excedentes de aprovechamiento derivados de la gestión urbanística. Esta materialización de aprovechamientos no modificará la delimitación de la unidad de ejecución programada, en el supuesto de realizarse reparcelación forzosa la consideración de área discontinua o no coincidente con la unidad de ejecución no requerirá de cédula de urbanización.

La administración podrá redelimitar unidades de ejecución o áreas reparcelables o imponer como condición para aprobar programas la inclusión de estos sistemas dotacionales. Las posibles indemnizaciones que se deriven de estas actuaciones no serán obligatoriamente soportadas como cargas de urbanización de los adjudicatarios de derechos en las áreas programadas, correspondiendo inicialmente las mismas a la administración que imponga la gestión de dichos suelos dotacionales. La inclusión de estos sistemas en los ámbitos de programas queda expresamente prevista a los efectos de los arts. 31.2 y 33.8.B de la LRAU.

- El suelo urbanizable. El plan mantiene como ámbitos individuales de gestión cada uno de los suelos urbanizables de desarrollo de planes parciales anteriores y actualmente se encuentran en ejecución.
 - Ámbito plan parcial Santa Clara.
 - **AR 19** - plan parcial Sierra Verde.
 - Ámbito plan parcial Almedia.

Los suelos Incluidos en el plan parcial Santa Clara y en el plan parcial La Almedia se encuentran gestionados en la en ellos se podrá actuar según el régimen de actuaciones aisladas. Los suelos del plan parcial Sierra Verde deberán gestionarse por medio de actuaciones integradas de acuerdo con las previsiones del presente plan.

El presente plan establece una única área de reparto para todos los suelos que ordena pormenorizadamente inmediatos al suelo urbano con la misma tipología. Son las denominadas AR-20(tipología BL) AR-21(tipología RE) AR-22(tipología I) y la integran los siguientes sectores con la adscripción de redes primarias definidas:

-NORMAS URBANISTICAS –
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
 Ayuntamiento de Callosa d'en Sarriá, Oficina Técnica Municipal,

Sector	Uso dominante	Tipología
AR-20		
S-1 Aixara-Fondo	Residencial	BL
S-2 Arxova	Residencial	BL
S-3 Armaig-1	Residencial	BL
S-4 Micleta-Colomer	Residencial	BL
S-5 Colomer- Era	Residencial	BL
S-6 Peita	Residencial	BL
AR-21		
S-7 La Casilla	Residencial	RE
S-8 Colomina	Residencial	RE
S-9 Rodeta	Residencial	RE
AR-22		
S-10 Armaig 2	Industrial	I
S-11 Micleta-Safora	Industrial	I

Dadas las múltiples posibilidades de modificación de los diferentes sectores por medio de alternativas técnicas con infinidad de afecciones al aprovechamiento tipo una vez iniciada la gestión de cualquiera de los ámbitos de desarrollo previsto en el presente plan cada sector junto con su red primaria adscrita formará su propia área de reparto manteniendo los parámetros indicados en las fichas de planeamiento y gestión. El presente plan contiene los siguientes sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada que cada uno de ellos, junto con la red primaria adscrita por el plan , constituye su propia área de reparto.

Sector	Uso dominante	Tipología	Red Prim. Adsc.
AR-23 S-12 Almedia II	Residencial	RE.	PQL-PRV
AR-24 S-13 Els Pinets	Residencial	RE.	PQL-PRV
AR-25 S-14 Anibits- Margequivir	Residencial	RE-BL-Golf.	PRV-PQL-PED-PRD
AR-26 S-15 Maus	Residencial	RE.	PQL-PRV
AR-27 S-15 Planet	Industrial.	I	PRV
AR-28 S-17 Micleta	Industrial.	I	PRV

Artículo 24. Sectorización.

La sectorización que realiza el plan se efectúa de acuerdo con el Art. 17 del RPCV y se justifica el cumplimiento de los estándares de planeamiento del anexo al RPCV. Se incluyen en el presente plan 17 sectores de suelo urbanizable relacionados en el artículo anterior. De ellos 11 poseen ordenación pormenorizada y 6 son sin ordenación pormenorizada. La modificación o cualquier alteración de ellos no supondrá incremento de la edificabilidad máxima y se realizará de acuerdo con las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de ellos.

Artículo 25. Unidades de ejecución en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable el plan establece la división en cuatro unidades de ejecución el sector Armaig-1, en dos unidades el sector Armaig-2, en diez unidades de ejecución el Sector Micleta-Safora y en tres unidades el sector Arxová. Estas unidades no podrán disminuirse, podrán ampliarse para la inclusión de suelos que por necesidades de conexión dotacional o ejecución de infraestructuras necesiten ocuparse. El resto de sectores se considerarán como de unidad de ejecución única si bien se deja expresamente previsto que puedan dividirse en cualquier caso por manzanas completas junto con la red dotacional colindante y justificando la conexión con redes de servicios ejecutadas.

La redelimitación de unidades por necesidades de conexión con las redes dotacionales o condiciones de ejecución de las obras públicas (terraplenes, servidumbres, etc) no se considerará como modificación estructural y se podrá realizar expresamente por modificación del área reparcelable en el propio proyecto de reparcelación sin modificar el aprovechamiento objetivo de la unidad programada. En el ámbito del Plan Parcial Sierra Verde - Tossal de les Banderes se definen 8 unidades de ejecución con inclusión de la parte proporcional de red primaria de conexión con la carretera Callosa-Benidorm.

PARTE IV. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DIRECTA, REGIMEN DE PROTECCION DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO.

Artículo 26. Naturaleza.

Por mención expresa de las leyes sectoriales tendrán carácter de normas de ordenación ciertas disposiciones legales de rango superior, cuya aplicación es obligatoria, prevaleciendo siempre sobre las propias determinaciones del presente plan general de ordenación. Su vinculación legal de alcance supramunicipal engloba el territorio del término municipal de Callosa d'en Sarria.

Artículo 27. Adaptación de los edificios al ambiente en que se sitúan.

- Fomento de la calidad del paisaje urbano. Se considera de especial relevancia el fomento de la calidad del paisaje urbano. Basándose en tal objetivo, y en un análisis razonado y justificado de los proyectos presentados, el Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva, para la imagen y función de la ciudad, exigiendo en cualquier caso una justificación explícita de los aspectos compositivos de volúmenes y fachadas del proyecto.

En las proximidades de edificaciones catalogadas por el presente plan general, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño, a las características dominantes del espacio urbano en que hayan de emplazarse.

- El presente plan, de acuerdo con lo establecido en el punto anterior, dispone la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en las presentes normas. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación. Igualmente podrán tener el alcance de los art. 95 y 92 de la LRAU.
- En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el art. 3 de la LRAU.

Artículo 28. Definición de solar.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la LRAU, son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas, que teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

- Acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas y toda su anchura, todas las vías a las que den frente.

- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a las que de frente.

No justifican la dotación del servicio de acceso rodado, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí. Así mismo, no justifica la dotación del servicio de evacuación de aguas residuales el vertido a acequias o fosas sépticas, salvo los casos excepcionales de edificación en suelo no urbanizable definidos en el presente plan. Las parcelas sujetas a una actuación integrada serán solar cuando, además de contar con los servicios expresados anteriormente, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

Artículo 29. Definición de núcleo de población.

Los requisitos que tienen que cumplir la edificación y los terrenos, así como condiciones objetivas fijadas para que no exista posibilidad de núcleo de población en suelo no urbanizable, son:

- Superficie mínima de parcela 10.000 m².
- Edificabilidad máxima 0,05 m²t /m²s.
- Circulo inscribible en parcela 25 m de diámetro.
- Distancia a otras edificaciones de parcelas próximas 25 m.
- Tener resuelto el saneamiento o resolverlo con la ejecución de la vivienda.
- Que los retranqueos a lindes sean como mínimo de 5 m.
- Siempre deberá de presentarse proyecto que especifique la forma en que queda resuelto el sistema de infraestructura (suministro de agua potable y electricidad y evacuación de residuos).

Artículo 30. Otras disposiciones análogas de carácter obligatorio.

Con análogo rango legal superior extramunicipal será de obtención previa cualquier autorizacion de las administraciones sectoriales que sea vinculante para la ejecución de la obra o instalación.

Artículo 31. Legislación sectorial.

- Régimen de la edificación en lugares próximos a las carreteras. De acuerdo con la ley de carreteras de la Generalitat Valenciana la ejecución en las zonas contiguas a las carreteras de cualquier tipo de obras (fijas o provisionales), el cambio del uso de que fueran objeto de su destino y la plantación o tala de árboles precisas previa licencia del

organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio, también en este caso, de cualesquiera otras competencias concurrentes y, en especial, de la municipal. El ayuntamiento exigirá la autorización preceptiva en las licencias que conceda dentro de la franja de 20 m medidos desde la arista exterior de la calzada y dentro de la franja de 50 m medidos desde el mismo punto en la carretera Benidorm Callosa. En esta zona queda prohibida la realización de publicidad en suelo no urbanizable.

- Vías pecuarias. Son bienes de dominio público destinados históricamente al tránsito de ganados, no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrán alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto. En cuanto se refiere a vías pecuarias se estará a lo previsto en declaración de vías pecuarias de Callosa d'en Sarriá efectuada por la comunidad autónoma y a la legislación vigente.
- Sistemas hidrológicos. El suelo que limita con los distintos sistemas hidrográficos y de infraestructura (ríos, torrentes, barrancos, acequias), definidos por bandas laterales de 5 m a cada lado del borde limitadas por líneas paralelas a los sistemas indicados, deberán quedar libres de toda edificación. Requerirá de autorización previa favorable del correspondiente organismo de cuenca cualquier obra que se realice dentro de las bandas de 100 m a cada lado de ríos, torrentes y barrancos y dentro de un círculo de 100 m de radio en las captaciones de aguas subterráneas.
- Patrimonio cultural. La ley de patrimonio cultural de la Comunidad Valenciana marca los procedimientos de actuación y el régimen de los elementos incluidos en el presente plan y los que pudieran localizarse con posterioridad.
- Transporte de energía eléctrica. Se estará en todo caso a lo dispuesto en la Ley 54/1997 del sector eléctrico de 27 de noviembre sobre el trazado distancias y servidumbres y sus limitaciones.
- Espacios naturales y montes. El término municipal contempla los espacios de afección medioambiental incluidos en la ley de espacios naturales de la Comunidad Valenciana 11/94 y la ley forestal de la Comunidad Valenciana 3/1993 como suelos de especial protección en los que además de aplicarse el régimen urbanístico deberá seguirse el procedimiento previsto en las mencionadas leyes. Igualmente se especifican las obligaciones de la catalogación de zonas húmedas y de la definición de lugares de interés comunitario.

Artículo 32. Patrimonio cultural

- Forman el patrimonio protegido el conjunto de los edificios, construcciones y elementos aisladamente considerados o en conjuntos identificables, caracterizados por sus valores históricos, artísticos o ambientales, que son testimonio de la evolución e identidad de una sociedad y que deben ser conservados y mejorados. Las medidas enunciadas podrán ser aplicadas con los fines aquí previstos sobre elementos no catalogados previa justificación simultánea de la protección establecida. Será de aplicación a los bienes inmuebles y a su régimen de protección lo dispuesto en la ley 4/98 de 11 de junio del patrimonio cultural valenciano de la Generalitat Valenciana que deberá aplicarse en su integridad, a la ley del patrimonio histórico español de 1985 y a lo dispuesto en los arts 25,37 y 38 de la ley reguladora de la actividad urbanística de la Generalitat Valenciana.

Artículo 33. El catálogo de bienes y espacios protegidos.

- Como documento complementario de las determinaciones del plan general se crea el catálogo previsto en el artículo 17.3 de la LRAU y con las determinaciones y alcance de los art. 92 y siguientes del RPCV y contiene la relación de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora, enumerados ordenadamente. Igualmente se define el patrimonio arqueológico y etnológico. Desarrollado en anexo específico.

Artículo 34. Régimen de ejecución de obras.

- Las obras de que son susceptibles los edificios y construcciones, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:
 - Restauración.
 - Rehabilitación.
 - Sustitución parcial.
 - Obras de nueva planta.
 - Excavaciones con fines arqueológicos.

Aunque las obras posibles, que a continuación se detallan, se refieren a la globalidad del edificio, solar o parcela, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, es posible que se requieran intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados, según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas, etc; dependiendo del estado variable de cada edificación, para que se determine un tipo u otro de obras dominantes o particularizadas.

- Obras de restauración. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/ o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el artículo anterior, que sean necesarias.

Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir, la puesta en valor de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble (siempre que tales obras se hagan reconocibles y se adecuen estéticamente al conjunto del edificio) e incluso reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, destruidos o desaparecidos, o que, sin haber existido nunca es demostrable o presumible, científicamente, la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la administración municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

- Obras de rehabilitación. Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración y conservación estricta, definidas en los artículos anteriores, que sean necesarias. La rehabilitación incluye los siguientes tipos de obras:

- **Modernización:** que comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución 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, 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.
- **Reforma:** que además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por la supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la

variación en 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 . . .) 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.

En caso de protecciones específicas por situarse en zona de protección o ser un edificio catalogado se actuará según su reglamentación específica.

- **Obras de sustitución parcial.** Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición. Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos según las alineaciones definidas por el plan y con una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición (es decir, las nuevas fachadas, en su caso, tendrán una altura máxima igual a la fachada de la parte existente, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc. seguirán igual criterio, la cubierta tendrá una altura máxima definida por la inclinación del plano de la que se conserva sin rebasar la mitad de la profundidad edificable). No se considerarán los elementos impropios existentes en las partes o cuerpos reservados de la demolición ni podrán utilizarse como referencia a los elementos descritos en el párrafo anterior, sino al contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

- **Obras de nueva planta.** Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y que por tanto, son obras de exclusiva renovación edilicia ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico. Las licencias de demolición de las edificaciones existentes exigirán la presentación del correspondiente proyecto de derribo y se concederán simultáneamente a las de construcción de los edificios que las sustituyan, a fin de no provocar vacíos duraderos en la edificación. Se exceptúan de esta Norma los edificios con declaración de ruina inminente.

. Excavaciones con fines arqueológicos.

En la zona de protección tanto del BIC del recinto amurallado como de la zona arqueológica del centro histórico de Callosa d'en Sarriá definido por la Consellería y de acuerdo con la Ley de patrimonio arqueológico se deberá realizar un seguimiento por equipos de arqueología siempre que se afecte al subsuelo.

Del mismo modo queda prevista la actuación arqueológica sobre cualquier elemento conocido o no del patrimonio cultural del término municipal.

PARTE V. RED PRIMARIA Y NORMAS DE DESARROLLO DOTACIONAL.

Artículo 35. Red primaria de dotaciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LRAU, la red primaria o estructural de dotaciones, comprende la reserva de espacios dotacionales públicos, que según a la función estructural que desarrollan dentro del territorio, podemos clasificarlas en:

- Red primaria de transportes, comunicaciones y servicios.
- Red primaria de parques y zonas verdes.
- Red primaria de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras básicas.

Artículo 36. Red primaria de transportes, comunicaciones y servicios. (PRV).

Son redes de carácter o titularidad supramunicipal excepto en los tramos que atraviesan suelos consolidados o incluso de titularidad municipal y que estructuran el territorio. Está formada por:

- Carreteras:
 - Carretera Benidorm - Callosa d'en Sarria – Pego.
 - Carretera Altea – Callosa d'en Sarria – Alcoi.
 - Carretera de acceso a las Fuentes del río Algar.
 - Ronda urbana de Callosa d'en Sarria.
- Vías pecuarias aprobadas por Generalitat Valenciana.
- Red primaria de carácter local:
 - Camino de Onaer.
 - Camino de Segarra.
 - Camino viejo de Altea.
 - Travesías urbanas.
 - Prolongación calle Aixarà hasta ronda urbana.

En las redes locales viarias no se considerará modificación del carácter estructural de las mismas los ajustes o modificaciones de trazas derivados de su concreción o desarrollo por proyectos de urbanización. La red primaria viaria delimitada en el presente plan se incluye de manera genérica en la superficie incluida en la delimitación sectorial a los efectos de cálculos de edificabilidad y cesión dotacional en función de su finalidad específica dentro de la zona ordenada de acuerdo con el art. 2 del anexo al RPCV. La asignación parcial de esta red se delimita en las fichas de planeamiento y gestión de los suelos urbanizables como incluidos en superficie de sector. Podrá utilizarse el subsuelo de la red primaria como zona de estacionamiento.

Artículo 37. Red primaria de parques y zonas verdes (PQL-PJL- PAL).

Se incluyen en esta clasificación de espacios dotacionales estructurales, las dotaciones con destino a zonas verdes o espacios libres públicos de carácter general y local. Diferenciándose:

- De carácter general:
 - Parque público l'Almedia (PQL ALMEDIA).
 - Parque público Pinets. (PQL PINETS).
- De carácter local.
 - Z 1- Zona verde Plaza del Laurador (PJL).
 - Z 2.- Zona verde Hort del Senyor. (PJL).
 - Z 3.- Zona verde Plaza del Abdet. (PAL).
 - Z 4.- Zona verde Barranc dels Xorros (PAL).
 - Z 5.- Zona verde en Calle Lope de Vega (PAL).
 - Z 6.- Zona verde El Moli (PAL).

Artículo 38. Regulación de parques públicos y zonas verdes.

Se admite solamente la ubicación en ella de kioscos de helados bebidas y artículos de consumo rápido, los aparatos fijos necesarios para el fin de ocio y esparcimiento a que se destina y las instalaciones técnicas que se requiera para la utilización conjunta de la zona con un máximo de ocupación del 2 % de la superficie. En el caso de áreas de cierta importancia se podrá admitir edificaciones y usos públicos de carácter cultural, docente o deportivo en correspondencia con cada uno de los tipos citados guardando las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima del parque 5.000 m².
- Ocupación máxima 5 %.
- Altura máxima 2 plantas y 7 m.

Artículo 39. Red Primaria de equipamientos y servicios (E).

Está constituido por el sistema dotacional y de espacios libres privados o públicos que estructuran el desarrollo urbanístico municipal y que lo constituyen:

- Red de equipamientos administrativos e institucionales (PAD).
 - E-1 Ayuntamiento plaza España 1.
 - E-2 Policía local - oficina agrícola Plaza España 14.
 - E-3 Guardia civil.
 - E-4 Oficina comarcal agraria OCAPA.
 - E-5 Edificación acceso Algar.
 - E-6 Parque comarcal de bomberos. Servicios

- Red de centros docentes (PED).
 - E-7 Centro de enseñanza Mirambó (PD mirambo).
 - E-8 Centro de enseñanza Mirambó (plaza Llaurador).
 - E-9 Centro de enseñanza Bernat d'en Sarriá.
 - E-10 Centro de enseñanza Secundaria Obligatoria (PD Mirambo).
 - E-11 Cooperativa de enseñanza Almedia (concertado).
 - E-12 Escuela infantil municipal.

- Red de equipamientos socio-culturales (PED).
 - E-13 Casa de cultura.
 - E-14 Museo etnológico municipal.
 - E-15 Lavadero municipal.
 - E-16 Casa de la música- fundación Salvá. Perez-Miralles.
 - E-17 Museu del medi ambient y Arboretum (zona Algar).
 - E-18 Museu de l'aigua (zona Algar).

- Red de complejos e instalaciones deportivas (PRD).
 - E-19 Zona deportiva del Pla de Galbis.

- Red de espacios recreativos (PRD).
 - E-20 Centre de acollida acampada y picnic (Zona Algar).

- Red dotacional Sanitario-Asistencial (PTD).
 - E-21 Fundación asil-hospital - residencia de ancianos.
 - E-22 Centro de salud.
 - E-23 Mancomunidad servicios sociales Plaza España 14.

- Red de plazas y espacios libres del casco urbano.
 - Plaza de España.
 - Plaza del Convent.

- Red de dotaciones religiosas.
 - E-24 Iglesia de San Juan Bautista.

- Red de infraestructuras básicas (PID).
 - E-25 Servicios y redes de abastecimiento de agua potable.
 - E-26 Cementerio municipal.
 - E-27 Mercado municipal.
 - E-28 Centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica.
 - Red de suministro de energía eléctrica.
 - Red de saneamiento.
 - pozos balsas y depósitos en partida Onaer, Sacos y Maus

Artículo 40. Condiciones generales de la edificación de los sistemas dotaciones (E).

La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará, en general, a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle. Para equipamientos las condiciones de edificación son:

- Para parcelas edificadas o en casco consolidado entre medianeras serán de aplicación las determinaciones de zona de ordenanza y altura de plantas que caractericen a la manzana o a la mayoría de las parcelas recayentes a la misma calle. En caso de realizarse un proyecto parcial deberá acompañarse de un estudio de detalle que abarque el conjunto de la dotación en que se integra el proyecto.
- En los casos de asignación de superficies dotacionales por instrumentos de desarrollo, en los mismos quedará definida la tipología y edificabilidad aplicable.
- Para parcelas que ocupen manzanas completas de servicio dotacional, la edificación será aislada con las siguientes condiciones.
 - Ocupación 60%
 - Edificabilidad 1 m²/m²s
 - Altura máxima 12 m.
 - Distancia a lindes 5 m.
- Se admitirán instalaciones complementarias a los usos principales incluso ajustadas al linde frontal en un 15% de la fachada y una planta de altura.
- Si el equipamiento a desarrollar exigiera soluciones que modifican las ordenanzas de cada zona, se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad, que no se aumenta la edificabilidad máxima de la parcela y que no se perjudica a terceros.
- El diseño y localización de los elementos singulares deberá tener en cuenta las características del trazado urbano para establecer fondos de perspectiva y elementos simbólicos de referencia.

Artículo 41. Regulación de usos del sistema dotacional (E).

- La regulación de los usos en las zonas dotacionales de la red primaria y en equipamientos en suelo urbano es la siguiente:
 - Uso global: usos públicos o privados según especificaciones de cada zona.
 - Usos compatibles: usos colectivos existentes, de carácter docente, deportivo, socio-cultural y sanitario-asistencial, infraestructuras técnicas, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos, provisionalmente aparcamientos públicos.
 - Usos públicos o colectivos de tipo recreativo existentes, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.

- Usos públicos o colectivos complementarios de los usos globales, en los plazos que se establezcan y mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.
 - Usos residenciales comunitarios existentes.
 - Usos de residencia unifamiliar limitada a una vivienda de superficie máxima de 150 m² únicamente destinada al encargado de la vigilancia o mantenimiento de la edificación.
-
- A los efectos del contenido de este artículo, en caso de interrupción temporal de los usos de un edificio, podrá entenderse como uso existente, el provisionalmente interrumpido, siempre que se justifique la necesidad de la interrupción habida y que no existan razones de utilidad pública que aconsejen el paso de la edificación al dominio público.
 - Regulación del uso Dotacional-Comercial privado del anterior planeamiento Se entiende por tal uso el realizado en manzanas completas de suelo consolidado destinado a actividades, incluso calificadas, de venta al por menor de cualquier clase de productos o locales de publica concurrencia.

Artículo 42. Red primaria de infraestructuras técnicas (PID).

Estos sistemas atienden las funciones de suministro, reciclado y eliminación de los elementos necesarios para el desempeño de la propia función urbana, incluyendo las reservas de suelo necesarias para la instalación, control y protección de las redes de distribución, así como los edificios correspondientes a las instalaciones propias del servicio en el régimen dispuesto en los artículos precedentes. Pertenecen a la red básica: pozos de captación de agua, centrales de impulsión, embalses reguladores, depósitos de agua potable y riego, conducciones generales de suministro, red de colectores generales, centrales de bombeo de aguas residuales, cementerio, mercado municipal.

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

PARTE VI . REGIMENES TRANSITORIOS Y DISPOSICION DEROGATORIA.

Artículo 43. Régimen de suelos con plan parcial aprobado y en ejecución.

En el término municipal existen tres planes parciales aprobados y en ejecución en diferentes etapas: Santa Clara, Sierra Verde-Tossal de les Banderes y La Almedia. El presente plan clasifica dichos suelos como suelo urbanizable y delimita áreas de reparto para cada uno de ellos con inclusión de redes primarias adscritas. Las especificaciones contenidas respecto a ellos son:

- **Ámbito del plan parcial Santa Clara:**
 - Gestión por actuación integrada según PAI aprobado.
 - Aprovechamiento subjetivo = aprovechamiento tipo.
 - Se asigna para todo el ámbito del Plan Parcial situado en Termino de Callosa d'en Sarriá la edificabilidad neta de $0,29\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$
 - Se mantiene la superficie de parcela mínima 800 m^2 .
 - El resto de normas de urbanísticas quedan derogadas y serán de aplicación las que el plan general asigna a la zona de ordenación residencial extensiva (RE) para vivienda unifamiliar cada 800 m^2 de suelo y parámetros (BL) en zona Terciaria
- **Ámbito del plan parcial Sierra Verde Tossal de les Banderes.**
 - Gestión por actuaciones integradas, manteniendo las 8 unidades de ejecución delimitadas.
 - Adscripción de la red primaria de comunicaciones desde el plan parcial hasta la carretera.
 - Aprovechamiento subjetivo = 90% aprovechamiento tipo.
 - Se mantiene la edificabilidad neta asignada por el plan parcial $0,5\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - Se mantiene la superficie de parcela mínima en 500 m^2 para vivienda unifamiliar aislada y 300 m^2 para zona de adosados sin incrementar el número máximo de viviendas permitidas por el plan parcial (115 viviendas).
 - El resto de normas de urbanísticas quedan derogadas y serán de aplicación las que el plan general asigna a la zona de ordenación residencial extensiva (RE).
- **Ámbito del plan parcial Almedia.**
 - Gestión por actuaciones integradas hasta finalización del PAI en ejecución.
 - Aprovechamiento subjetivo = aprovechamiento tipo.
 - Se mantiene la edificabilidad neta asignada por el plan parcial $0,3\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - La superficie de parcela mínima será de 500 m^2 para vivienda unifamiliar aislada y 300 m^2 para zona de adosados sin incrementar el número máximo de viviendas permitidas por el plan parcial.(91 viviendas)
 - El resto de normas de urbanísticas quedan derogadas y serán de aplicación las que el plan general asigna a la zona de ordenación residencial extensiva (RE).

Artículo 44. Régimen de ejecución de obras públicas.

La tramitación se realizará de acuerdo con su legislación específica. En cualquier tipo de suelo serán compatibles y podrán ejecutarse obras públicas sin ajustarse a las directrices de trazados y determinaciones mínimas del plan, salvo contraindicación expresa de incompatibilidad con usos preexistentes legalmente implantados.

Artículo 45. Régimen de zonas con planeamiento especial diferido.

- La zona de suelo no urbanizable turístico y medioambiental queda sujeto al régimen de suelos de especial protección hasta la redacción del Plan Especial de desarrollo y mejora del área o el Plan Parcial de Mejora correspondiente.
- En las zonas de Centro Histórico y Casco antiguo se deja prevista la redacción un Plan Especial de mejora, un Plan especial de Protección del entorno del BIC (murallas) y un Plan de Reforma interior para su desarrollo.

Artículo 46. Régimen de planes de desarrollo que mantienen su vigencia.

El presente plan mantiene la vigencia exclusiva de los siguientes instrumentos aprobados con anterioridad:

- Estudio de detalle en partida Horteta. (ordenación de volúmenes en cuanto a la asignación de planta baja como máximo en la calle posterior).
- Estudio de detalle en UA-6 zona Colomer-la Grava,C/ cirugía botella.(ordenación de volúmenes y rasantes excepto en la asignación de alturas máximas en las que deberá contemplarse los áticos previstos en planimetría).

Artículo 47. Régimen de obras en ejecución sin adaptarse al plan.

Las obras en ejecución con licencia legalmente concedida y con plazo de ejecución vigente podrán terminar y patrimonializar la edificación y obtener la correspondiente documentación administrativa salvo los casos de fuera de ordenación expresa.

Artículo 48. Régimen especial de uso de la red dotacional viaria.

El Paseo Vicent Berenguer i Llopis y Plaça del Convent, está situado en una plataforma a 4 m de altura de la calle Jaume Roig. Es compatible la utilización del subsuelo con entrada directa desde la calle anterior para usos dotacionales y comerciales. El paseo existente se ejecutó en su momento sobre la cubierta de locales comerciales y garajes particulares recayentes directamente a calle y queda autorizada expresamente la explotación privada de dichas edificaciones en el régimen de usos de las plantas bajas de edificaciones según alineación a vial.

El resto de red dotacional viaria podrá ser utilizado en su subsuelo como reserva de aparcamientos siempre que no se desvirtúe la función básica de servir de soporte a la edificación. En la Plaza de la Calle Abdet se mantendrá el espacio porticado de 4 m de anchura ejecutado parcialmente, con la marcación por los servicios técnicos municipales de alturas en plantas bajas.

En las Dotacionales viarias y zonas verdes a las que recaen directamente terrenos edificables podrán establecerse vistas directas y vuelos de 1 m como máximo en zona de manzana cerrada y establecerse accesos de servicio a plantas bajas con un ancho máximo de 4 m.

Artículo 49. Disposición derogatoria.

Las determinaciones del presente plan general anulan y sustituyen las determinaciones anteriores de planes u otro rango inferior que lo contradigan a partir de su entrada en vigor.

PARTE VII. NORMAS DE PARCELACIÓN.

Artículo 50. Naturaleza y ámbito.

Para todo lo relativo a parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones y divisiones de terrenos se estará a lo dispuesto en los artículos 82 y 83 de la ley reguladora de la actividad urbanística y de la ley del suelo no urbanizable.

Artículo 51. Condiciones generales.

Será consideración preferencial para cualquier parcelación servir de soporte a la edificación con las debidas condiciones de superficie y forma.

Artículo 52. Condiciones específicas de la ordenación.

- Parámetros urbanísticos: las definiciones se ajustarán a lo dispuesto en el capítulo II del título II del RZOUCV, con las especificaciones aquí contenidas. Su superficie se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.
- Agregación obligatoria de parcelas y parcelas residuales: todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por si mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sobre venta o permuta a colindantes.
- Las parcelas cumplirán la condición de fachada mínima a todas las calles a las que de frente. Las edificaciones en chaflán deberán abarcar la totalidad de estos y prolongarse en cada calle una longitud que como mínimo sea igual o mayor a la fachada mínima exigida.
- Cuando una parcela sea de superficie o dimensiones inferiores a la fijada como mínima o por criterios de forma no cumpla con lo establecido en estas normas, será inedificable. No se concederá licencia de edificación sobre parcelas colindantes en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites. Cuando no exista avenencia entre los propietarios, se podrá imponer la reparcelación.
- Cuando el grado de consolidación de un área impida la regularización parcelaria y quede alguna parcela inferior a la mínima, podrá, excepcional y justificadamente, concederse licencia de obras siempre que la edificación resultante cumpla las condiciones mínimas del uso al que va a ser destinada.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarriá, Oficina Técnica Municipal,

- Serán exceptuadas de los requisitos de parcela mínima para su edificación aquellas parcelas que estén envueltas por edificación reciente, de antigüedad inferior a treinta años, a contar desde la fecha de la aprobación provisional de este plan.
- Diseño de esquinas: para garantizar la visión lateral del tráfico rodado y peatonal en las intersecciones se establece la obligación de achaflanar todas las esquinas con dimensión mínima de tres metros en edificación residencial o cinco metros en edificación industrial, aun cuando no esté grafiado en el plano de alineaciones. Será superior cuando en el plano de alineaciones correspondiente se estableciera.
- Condiciones de forma: para que cualquier tipo de parcela sea edificable deberá poderse inscribir en ella un rectángulo de 6x12 m con el lado de 6 m apoyado en la fachada. No serán admisibles lindes entre propiedades colindantes que se desvíen de la perpendicular a la alineación de calle más de 30° sexagesimales en los 10 primeros metros desde la calle. Estas condiciones estarán atenuadas en las zonas de centro histórico y casco antiguo por mantenimiento de la trama urbana.

PARTE VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 53. Naturaleza y ámbito.

El plan general establece las exigencias mínimas de diseño y ejecución a tener en cuenta para la redacción del planeamiento parcial o de los proyectos de infraestructuras y obras que lo desarrollen, en trazados de nueva planta.

Artículo 54. La red viaria.

Las condiciones mínimas de la red viaria se establecen en:

- Zonas de edificación residencial densidad menor a 20 viv/ha:
 - Ancho del vial mínimo 8 m.
 - Pendiente máxima 8 %. En zonas con pendiente máxima del terreno natural superior al 35 % se admitirá tramos de menos de 200 m con pendiente máxima 15 %.
 - Ancho de aceras mínimo 0,90 m.
 - Angulo cerrado entre viales mayor a 60º sexagesimales.
 - Radio de giro en viales curvos mayor a 15 m en el eje.
- Zonas de edificación residencial de intensidad media mayor a 20 viv/ha:
 - Ancho de calzada mínimo 10 m.
 - Pendiente máxima 8 %.
 - Ancho de aceras mínimo 1,25 m.
 - Angulo cerrado entre viales mayor a 60º sexagesimales.
 - Radio de giro en viales curvos mayor a 20 m en el eje.
- Zonas de edificaciones industriales y comerciales:
 - Ancho de calzada mínimo 12 m.
 - Pendiente máxima 6 %.
 - Ancho de aceras mínimo 1,25 m.
 - Angulo cerrado entre viales mayor a 60º sexagesimales.
 - Radio de giro en viales curvos mayor a 25 m en el eje.

Artículo 55. La red viaria interior.

Para los viales interiores además de la normativa básica deberán cumplirse los siguientes supuestos:

- En viales en "cul de sac" o callejones en el final del vial se incluirá un espacio de giro en el que se podrá inscribir un círculo de 12 m de diámetro.
- Las vías interiores de servicio de parcelas plurifamiliares con régimen de edificación aislada tendrán un ancho mínimo de 6 m y el resto de condiciones de los accesos a aparcamientos.

Artículo 56. Firmes y pavimentos.

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de: la intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar, la naturaleza del subsuelo, la climatología, los recursos disponibles en la zona. Se exigirá como mínimo aglomerado asfáltico o pavimentos rígidos, justificándose la solución adoptada. Las condiciones mínimas de este tipo de proyectos deben de cumplir las normas oficiales de la dirección general de carreteras. El ayuntamiento podrá aprobar un cuadro de calidades y materiales a utilizar en las ampliaciones y mejoras de la red existente.

Artículo 57. Aparcamientos.

Se estará a los estándares mínimos de planeamiento existentes en la LRAU y en el reglamento de planeamiento de la CV. El tamaño mínimo de cada plaza de aparcamiento de automóviles es de 2,20 x 4,50 m, pero contando la repercusión de accesos y pasos, la superficie mínima prevista para este fin por plaza de aparcamiento es de 20 m². Para los camiones la plaza será de 3x15 m y una repercusión por plaza de 60 m². En las plazas anexas a la red viaria y aparcamiento en línea, la dimensión mínima será de 2,20x5 m para automóviles y de 2,50x15 para camiones. Se estará a los estándares mínimos de planeamiento existentes en la LRAU y en las tipologías edificatorias aplicables.

La implantación de nuevas actividades o usos no residenciales o industriales en zonas compatibles para ello, incluso en suelo urbano, de mas de 400 m²t incluyendo zonas de servicio de la actividad deberá cumplir unos mínimos de uso exclusivo de la actividad.

- | | |
|------------------------|---|
| ▪ Comercial y oficinas | 1 plaza por cada 50 m ² construidos. |
| ▪ Hotelero | 1 plaza por cada 2 plazas de ocupación. |
| ▪ Restaurante | 1 plaza por cada 3 plazas de ocupación. |
| ▪ Espectáculos | 1 plaza por cada 4 plazas de ocupación. |
| ▪ Deportivo | 1 plaza por cada 5 plazas de ocupación. |
| ▪ Hospitalario | 1 plaza por cada 2 plazas de ocupación. |

Artículo 58. Abastecimiento de agua.

- La dotación mínima del casco consolidado será:
 - Agua potable para uso doméstico: 200 l./hab./día
 - Agua potable para industria no contaminante: 15 m³./Ha./día
 - Agua potable para industria semicontaminante: 25 m³./Ha./día
 - Equivalencia con otros según NTE/IFA.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

- Será preciso justificar, de modo fehaciente, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

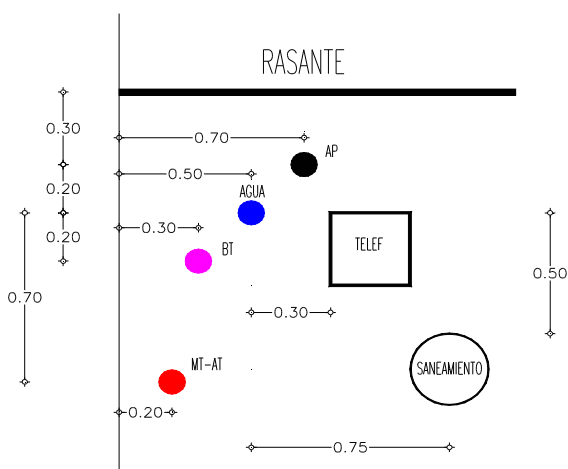
Artículo 59. Abastecimiento de agua. condiciones.

- Dotaciones: en las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará en base a estos sumandos:

- Agua potable para uso doméstico: 250 l/hab./día.
- Agua potable para industria no contaminante: 15 m³./Ha bruta./día.
- Agua potable para industria semicontaminante: 25 m³/Ha.bruta /día.

Equivalencia con otros según NTE/IFA. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

- Las separaciones verticales y horizontales con otras redes deberán cumplir las distancias siguientes:



DISTANCIAS DE SEGURIDAD DE LA CONDUCCION DE AGUA POTABLE

TIPO DE CONDUCCION	DISTANCIAS	
	HORIZONTAL	VERTICAL
ALCANTARILLADO	0,60	0,50
GAS	0,50	0,50
ALTA TENSION	0,30	0,30
MEDIA TENSION	0,30	0,30
BAJA TENSION	0,20	0,20
ALUMBRADO	0,20	0,20
TELEFONO	0,30	

- Red de distribución: la red de distribución será mallada de dimensión interior mínima de 80 mm de diámetro, con llaves de paso para poder aislar los anillos de la trama para reparaciones y mantenimiento. Se completará con conducciones para riego y baldeo, de dimensión mínima de 60 mm que no contarán con más de 3 bocas por ramal.

- Presión máxima en red: 16 Kg/cm².
- Presión residual para tomas de edificios de 4 plantas 3,5 Atm. Mínimo 1 atm.

Se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes, deportivas, piscinas . . . , así como los correspondientes a bocas de riego e incendio, a razón de 5 l/s o por unidad y considerando únicamente 3 en funcionamiento simultáneo.

Artículo 60. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

- Las aguas residuales deberán verter a la red de saneamiento municipal en las debidas condiciones.
- No podrán realizarse vertidos que no sean conducidos a la red de colectores o a las EDAR que estén en funcionamiento, excepto en los casos expresamente previstos en estas Normas con la ejecución de fosas sépticas y pozos filtrantes.

Los vertidos residuales se conducirán y se ajustarán a la capacidad de depuración que determine la EDAR y de los colectores generales.

Artículo 61. Evacuación de aguas residuales y pluviales. Condiciones.

- Condiciones de diseño: el sistema de alcantarillado propuesto es el separativo. Por tanto, por la red principal se canalizarán solamente las aguas negras y fecales, procedentes de todo el sector. El trazado se realizará siempre por zonas de dominio público, pudiéndose colocar bajo aceras si éstas tienen más de 2,50 m de ancho.
 - Velocidad : máxima 5 m/s mínima 0,3 m/s de calculo 3 m/s.
 - Pendientes mínimas: la pendiente no será inferior al 5 por mil.
 - Sección mínima del conducto: será de 250 mm de diámetro

Pozos de registro: se colocará uno en cada uno de los lugares donde se produzcan cambios de sección, pendientes o dirección y a una distancia no mayor de 50 m.

- Condiciones de cálculo. El caudal de cálculo se tomará el de punta de abastecimiento de aguas, para las aguas residenciales. Las aguas residenciales siempre han de ser recogidas y conducidas para un tratamiento en estación depuradora quedan libres de estas conducciones las zonas expresamente señaladas. Se podrá usar red separativa, una para aguas pluviales y otra para residuales, o cualquier otro método que sirva para la eliminación del agua pluvial, cuando sea debidamente justificado. Las aguas pluviales podrán verter a cauces públicos.
- Depuración y vertido. Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Reglamentación del vertido de aguas residuales vigente y mientras no se apruebe ordenanza específica municipal será de aplicación el “modelo de ordenanza sobre vertido a la red municipal de alcantarillado elaborado conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la federación valenciana de municipios y provincias, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación. Los vertidos se ajustarán a la capacidad de depuración que determine la EDAR y de los colectores generales. Se establece la obligatoriedad de establecer una ordenanza de vertidos a la red de saneamiento. Esta capacidad queda establecida en su defecto por los siguientes parámetros:
 - $DBO_5 \leq 349 \text{ mg/l}$ (Demanda Biológica de Oxígeno)
 - $DQO \leq 600 \text{ mg/l}$ (Demanda Química de Oxígeno)
 - $SS \leq 422 \text{ mg/l}$ (Sólidos en Suspensión)
- Se controlará la naturaleza de los vertidos, y en caso de que se realice algún vertido que supere los parámetros anteriores, se realizara un tratamiento previo, dentro y a cargo de la propiedad
- Las edificaciones en suelo no urbanizable dispondrán de sistemas prefabricados de oxidación total, hasta alcanzar el volumen requerido. El rendimiento de la depuración será como mínimo del 90% tanto en DBO como en sólidos en SS. Las depuradoras se ajustarán a las condiciones demandadas por la Ley de aguas y el reglamento del dominio publico hidráulico.

- Los depósitos estarán enterrados estando a la vista solo los registros necesarios y una caseta para los equipos de control y programación.
- La cámara de salida de aguas estará preparada para la desinfección de las aguas mediante un sistema de dosificación automática de cloro.
- En ningún caso se permitirá el vertido directo de afluentes a cauces secos de barranco, salvo concesión del organismo de cuenca confederación hidrográfica del Júcar.

Artículo 62. El alumbrado público.

En las áreas de nueva urbanización las conducciones serán enterradas.

Artículo 63. El alumbrado público. Condiciones.

- Condiciones generales: para la redacción del proyecto se tendrá en cuenta lo establecido en el reglamento electrotécnico de baja tensión vigente.
- Criterios de calidad: se establece un cuadro de características para las vías rodadas. La limitación del deslumbramiento quedará asegurada mediante una adecuada selección y disposición de las luminarias.

CUADRO DE CARACTERISTICAS MINIMAS FUNCIONALES DEL ALUMBRADO PUBLICO.

TIPO DE VIA	ILUMINACION	LUMINANCIA	UNIFORMIDAD MEDIA	DESLUMBRAMIENTO
Vías de penetración plazas de circulación y paseos.	2 cd/m ²	30-50 Lux	U.med. 0,75	controlado
Vías distribuidoras e industriales.	1cd/ m ²	15-25 Lux	U.med. 0,60	controlado
Vías comerciales con tráfico importante.	2 cd/ m ²	30-50 Lux	U.med. 0,75	limitado
Vías secundarias de poco Tráfico.	1cd/ m ²	15-25 Lux	U.med. 0,6	limitado
Vías comerciales con poco tráfico y vías de servicio.	0,5 cd/ m ²	7-12 Lux	U. Med. 0,5	limitado
Áreas peatonales.	0,3 cd/m ²	5 Lux	U med 0,5	limitado

Artículo 64. El suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gasificación . . .

La distribución y suministro de estos servicios en las zonas de nueva urbanización se efectuará enterrada de acuerdo con la reglamentación específica del servicio, salvo las excepciones expresas efectuadas por el presente plan.

Artículo 65. El suministro de energía eléctrica.

- Condiciones generales. La distribución y suministro de energía eléctrica será efectuada por la compañía distribuidora con arreglo a sus normas, debiendo cumplir lo establecido en los reglamentos electrotécnicos vigentes e instrucciones complementarias.
- Dotaciones de suministro. Las previsiones de potencia para zonas residenciales o conjuntos de vivienda se establecen en función de los grados de electrificación según las dotaciones. La dotación mínima para calculo será de:
 - 6 Kw/vivienda.
 - 100 W/m² comercial.
 - 16 W/ml vial o espacio libre.
 - Coef simultaneidad 0,45.
 - Factor de potencia 0,85.

En las zonas industriales, la relación potencia-superficie oscila entre amplios límites a efectos de estimación siendo importante deducir las proporciones de cada tipo de industria en el plan. Proponiéndose como valor orientativo la dotación de 250 kva./Ha.

- Transformadores. Los transformadores en zonas con tipología de alineación a vial tenderán a colocarse integrados en las edificaciones. Cuando se sitúen aislados en parcelas particulares se respetarán las siguientes condiciones: 2 m de distancia a lindes en edificación extensiva. En terrenos en pendiente se ubicarán con respecto al vial en la zona de desmonte y nunca en la zona de terraplén.

Artículo 66. Eliminación de basuras.

- Cantidad de residuos. Se estudiará la solución de recogida de residuos domésticos, considerándose como promedio la cantidad de 0,6 Kg/hab/día en zonas residenciales. En cualquier caso deberá contemplarse las cantidades mínimas previstas en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana
- Recogida de residuos. La recogida y almacenamiento de residuos domésticos para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de forma que quede a salvo de la vista, lejos del alcance de roedores y exenta de olores. Quedando prohibida la eliminación por trituración a través de las cañerías.

Artículo 67. Los espacios libres urbanizables y otros servicios.

Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños. En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo.

En el caso de ejecutarse servicios no considerados en estas Normas, como gas, teléfono, televisión-cable, etc., los tramos que discurren por vías públicas estarán enterrados. Deberán de especificarse en el mismo las condiciones a que habrán de ajustarse los proyectos respectivos que habrán de formar parte de la urbanización. Tanto las infraestructuras de la red primaria o estructural, como cualquier otra incluida en proyectos de urbanización, requerirán autorización previa del ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes. La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y estimación de presupuesto. Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el plan de ordenación correspondiente, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del ayuntamiento, en base a los planes de ordenación, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas. El Ayuntamiento podrá aprobar la correspondiente normativa complementaria para regular pormenorizadamente las características a las que deberán ceñirse los proyectos de urbanización tanto de iniciativa pública como privada.

Artículo 68. Proyectos de urbanización.

El contenido de los proyectos de urbanización se adaptará a lo dispuesto en el art. 34 de la LRAU y 136, 137, 140 y 141 del RPCV. La tramitación y aprobación de los mismos se realizará de acuerdo con el art 53 de la LRAU y 138 y 139 del RPCV. Los proyectos de urbanización y documentaciones de tramitación, incluso PAI, se presentarán para su aprobación en soporte magnético.

Los proyectos de urbanización que puedan aprobarse según ordenanzas municipales se aprobarán administrativamente por la concesión de licencia como obras mayores. La resolución aprobatoria de ellos, se efectuará por publicaciones trimestrales conjuntas para todos los del periodo correspondiente.

Artículo 69. Servicios urbanísticos mínimos.

- El carácter edificable de las parcelas vendrá definido para el cumplimiento por los interesados de los siguientes deberes:
 - Ejecución de la urbanización vinculada al servicio de la parcela con arreglo a las normas mínimas establecidas por el planeamiento en cada caso, salvo tolerancia condicionada a determinadas garantías.

- Cesión proporcional de la superficie de viales, espacios libres, dotaciones comunitarias y aprovechamientos al servicio o incluidas en el área de reparto correspondiente.

- Justificación de haber adquirido la totalidad del aprovechamiento materializable, utilizado o no, en la parcela resultante.

- Características mínimas de la urbanización.

- Encintado de aceras. Las parcelas deberán disponer de encintado de aceras perimetral ejecutado según el proyecto de urbanización. El ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria aprobada por el Ayuntamiento. El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales que se establecen en los planos.

- Pavimento de calzadas: las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública y en toda la anchura del vial. Se entenderá pavimentada la calzada que lo esté según las características previstas en el proyecto de urbanización. Como mínimo deberán contar con una base granular de 20 cm de espesor, subbase granular y capa de rodadura asfáltica de 6 cm de espesor o de hormigón de 15 cm de espesor, con cajeadado correspondiente a las rasantes y espesores indicados. Deberá resolverse la evacuación del aguas y la previsión de cruces del pavimento por instalaciones, para evitar su apertura posterior.

- Acceso rodado y peatonal: las parcelas dispondrán de conexión mediante acceso rodado desde cualquier otro vial público que cuente con las condiciones de urbanización exigidas, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela. Deberá contar con conexión mediante comunicación peatonal a través de aceras.

- Vías peatonales. En caso de que la vía a la que da frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores condiciones no se exigirá en sus propios términos sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

- Alumbrado público. La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado. El alumbrado público comprenderá como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de 2 cd/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

- El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela. Deberá contemplarse: la protección con toma de tierra de los elementos metálicos de instalación y el registro de los elementos de la red.

- Evacuación de aguas residuales. La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales conectada a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización. Se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existentes de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales. Deberá contemplarse: la estanqueidad de la red, la adecuación 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, el vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto para controlar el destino de las aguas residuales.

- Suministro de agua: la parcela tendrá suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas, la dotación mínima será de 500 l/viv/día. Deberá contemplarse: 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 estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire de la red, la resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico.

- 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, los bancos serán resistentes a la agresión ambiental, los cercados de modo que no tengan elementos punzantes ni peligrosos y la adecuada elección de las especies vegetales respecto a los factores climáticos, los muros de contención, explanación, taludes y demás movimientos de tierra necesarios para que el suelo quede conformado antes de la plantación, la instalación de la red de riego previa a la plantación, la distancia de protección entre arbolado y líneas eléctricas para que las ramas no toquen los cables.

PARTE IX. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 70. Naturaleza y ámbito.

Las presentes normas generales de la edificación resultan de aplicación en el suelo del término municipal. El enfoque detallado de las mismas se contiene en sus correspondientes normas específicas, para cada zona homogénea.

Artículo 71. Condiciones genéricas de la edificación.

El presente plan considera varios sistemas de ordenación, a los efectos de ocupación del territorio, estableciendo tipologías edificatorias y usos genericos de la edificacion. Las condiciones de edificación establecidas para las distintas zonas regirán para los edificios u obras de nueva planta. Para las obras de ampliación o reforma se tendrá en cuenta su posible calificación fuera de ordenación a los efectos de control de las obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas en concordancia con la legalidad vigente y el regimen establecido en estas normas.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo y de sus zonas diferenciadas se ajustarán en cuanto a los términos definidos en el reglamento de zonas de ordenacion urbanistica de la Comunidad Valenciana que se especifican en sus normas particulares y estas normas generales.

- Medición de alturas y volúmenes edificados:

- Edificación según alineación a vial: cuando en una parcela con un único frente de fachada la diferencia de rasante entre los puntos de fachada a mayor y menor altura no supere 1,40 m, la altura máxima se fijará en el punto de fachada coincidente con la rasante intermedia entre los dos extremos. Si la diferencia de rasante superara 1,40 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios de modo que la diferencia máxima de cada tramo sea igual o inferior a 1,40 m, aplicando a cada uno la regla precitada. En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina, se realizará según el apartado primero, desarrollando las fachadas como si fuera una sola. Cuando una parcela recaiga a dos calles con diferentes alturas, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente, teniendo en cuenta los criterios:

- Edificaciones en esquina: la mayor de las alturas podrá prolongarse en la calle con menor alturas permitidas 20 m.

- Edificaciones a calles no convergentes: cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen en dos fachadas diferentes se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

- Edificación en interior de parcela: se regulan por separado edificación y urbanización de la parcela. En edificaciones aisladas, la altura máxima de cornisa será la determinada en su correspondiente ordenanza de zona. La altura máxima de los elementos sobre cornisa será la determinada en su correspondiente ordenanza de zona midiéndose en su proyección sobre la fachada más próxima. Si se encuentran a igual distancia de dos fachadas de altura diferente, la medición se entenderá referida a la más desfavorable. La altura de cornisa se medirá respecto al terreno en su estado natural, tomando como base de referencia la rasante media de la porción de parcela ocupada en planta por la edificación principal. Los movimientos de tierra precisos para urbanizar la parcela se limitan de modo que cualquier muro vertical de contención o de sustentación de terrazas exteriores tendrá una altura inferior a 4.0 m, separándose del siguiente una distancia que será igual o superior a la altura del muro a ejecutar. La elevación del muro sobre el terreno natural tendrá una altura máxima de 3.0m. La distancia entre fachadas de la edificación y los muros de contención con que se enfrenten será como mínimo la de la altura del muro de contención. Esta misma distancia se mantendrá en los encuentros de los muros de contención o sustentación de terrazas y los muretes de separación de lindes. El volumen edificado se medirá multiplicando las superficies edificadas definidas, por las respectivas alturas según las secciones constructivas de proyecto, no pudiéndose superar el máximo permitido.

- Construcciones por encima de la altura de cornisa: tendrán una altura máxima de 3,50 m en cualquier caso. Se admiten las siguientes construcciones y condiciones por encima de la altura de cornisa del edificio permitida:

- La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 19,25° sexagesimales (35%) trazado desde el borde superior del forjado de última planta, en alineaciones interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela, la profundidad edificable sea inferior a la permitida, el linde de propiedad será considerado como alineación interior de fachada.

- El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para instalaciones o como complemento de las viviendas de la edificación. En estos casos se computarán estas superficies a los efectos de estas normas, en las zonas cuya altura libre sea superior a 1,80 m.

- Los remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1,50 m en alineaciones interiores y exteriores y 2.00 en medianeras sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería no estructurales.

- Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar un plano de 19,25° sexagesimales (35%) trazado desde una línea imaginaria situada 1,2 m por encima de la altura máxima de cornisa y según las fachadas exteriores e

interiores definidas en el apartado 1, y sin sobrepasar una altura de 3,50 m sobre la altura de cornisa del edificio según la zona de ordenanza.

- Se permiten tendederos cubiertos siempre que se resuelvan en los espacios bajo cubierta si esta fuera inclinada o no rebasen los planos teóricos que las definen. En todo caso, obedecerán a proyecto conjunto y se integrarán volumétricamente así como estéticamente con la caja de ascensor y fachadas. La ocupación máxima de estos espacios será del 50% respecto a la planta del edificio y tendrán un retranqueo mínimo de 3 m con respecto a las alineaciones interiores y exteriores.

- Con las mismas condiciones de los tendederos, se permiten cuartos trasteros con un máximo de uno por vivienda.

▪ Sótanos.

- En edificaciones residenciales, industriales, comerciales, hoteleras y de servicios en zonas según alineación a vial se entiende por planta sótano la que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 1,00 m por encima de las rasantes de la calle. En las calles inclinadas la medición de esta altura se realiza con los criterios del presente artículo.

- En zonas de edificación aislada se entenderá por sótano aquellas construcciones situadas en el interior de la parcela que tengan la cara superior del forjado que forma su techo a menos de 1,40 m por encima de la rasante natural del terreno. Esta altura se medirá con los criterios establecidos para la medición de la altura de cornisa. No podrán situarse viviendas en sótano exclusivamente.

- Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad máxima sobre parcela. En todo caso la altura libre de la planta sótano no será inferior a 2,25 m.

- Los espacios entre arranque de cimiento y primer forjado de la edificación que no puedan considerarse como sótanos según los puntos anteriores, no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable siempre que resulten intransitables. Se considera intransitable la superficie cubierta con altura libre inferior a 1,80 m.

▪ Semisótanos.

Se entiende por Planta semisótano cualquier pieza resultante de la edificación que tenga su pavimento por debajo de la rasante de la calle en edificaciones según alineación a vial y por debajo del nivel del terreno natural en edificaciones aisladas. Estas Plantas computarán edificabilidad en el caso de no poder tener la consideración de sótano con los criterios del artículo anterior.

▪ Altillos en planta baja. Se admiten altillos en planta baja que reúnan las condiciones:

- No tengan acceso independiente desde el exterior.

- Deje por encima y por debajo del altillo alturas libres no inferiores a 2,50 m en usos residenciales e industriales y 2,80 m en usos comerciales. En casos de espacios utilizados únicamente como almacenamiento, que no puedan ser considerados

habitables, y sin acceso al público, la altura libre podrá reducirse hasta 2 m. En ningún caso se sobrepasará la altura máxima de planta baja.

- Entresuelos en planta baja. Se admiten entresuelos en planta baja sin consideración de una planta de edificación siempre que la altura total de la planta baja no supere los máximos permitidos en cada zona.
- Supresión de barreras arquitectónicas. Todas las edificaciones, públicas o privadas, deberán cumplir lo establecido en la legislación de supresión de barreras arquitectónicas. Las obras de urbanización respetarán las mismas normas de accesibilidad mediante la creación de rampas y otras medidas. Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones vigentes se estará a lo dispuesto en:
 - Ley 13/82 de integración social de los minusválidos.
 - Real decreto 556/89 sobre medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
 - Decreto 183/88 “normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.”.
 - Decreto 85/89 “normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana”.
 - Orden del 22 de abril de 1991, del conseller de obras públicas, urbanismo y transporte por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las “normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana”.
 - Decreto 153/1993 regulador de los establecimientos hoteleros.
 - Decreto 61/90 por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso público.

En orden a la total integración de las personas con movilidad disminuida, la accesibilidad exigida por la anterior legislación se extenderá no solo a los locales con acceso público, sino, como mínimo al 20% de las dependencias con acceso exclusivo para los trabajadores o empleados de cualquier actividad no residencial. Todos los locales con actividades con acceso o atención al público deberán tener la consideración de accesibles. Toda edificación de más de cinco unidades residenciales deberá tener la condición de accesible hasta el acceso del 40% de las viviendas.

Los locales sin uso y plantas bajas diáfanos deberán tener la condición de accesibles desde la vía pública.

- Protección contra incendios. Las nuevas construcciones deberán cumplir las disposiciones establecidas por la norma Básica de la Edificación, NBE-CPI vigente. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación anti-incendios en la medida en que les resulte de aplicación.

- Chimeneas de ventilación y recogida de humos. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías, etc. Se prohíbe la salida directa de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo 1 m metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m y 2,50 m sobre el nivel de cualquier azotea pisable situada a distancia no inferior a 4 m. El conducto deberá terminar, como mínimo, en un aspirador estático (sombbrero). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos. Podrán excluirse de la norma del apartado anterior aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas quede suficientemente justificada, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas.

Se exceptúan aquellas instalaciones cuyas condiciones de regulación específica imponen la conducción de humos. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario. Por el interior de los patios de luces y/o de ventilación, podrán colocarse huecos de ventilación para chimeneas de evacuación de humos de los locales comerciales, debiendo situarse en las esquinas de los patios, con un número máximo de dos por patio y separadas como mínimo 40 cm de cualquier hueco de ventilación o iluminación y un diámetro máximo de 30 cm.

- Condiciones estéticas. Medianeras: las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con un tratamiento de fachada.
- Aleros y cornisas: los salientes de aleros y cornisas quedan regulados para cada zona, estableciéndose un máximo absoluto de 0,80 m en los remates y acabados para estos vuelos.
- Cuerpos volados: los cuerpos volados permitidos según la tipología se ejecutarán en plantas superiores a la baja con un máximo total de 1 m sobre vía pública. Deberán dejar una altura libre respecto a la acera a que recaigan superior a 3,60 m. Los remates

de zaguanes, rótulos y otros elementos asimilables en planta baja por debajo de la anterior altura no podrán sobresalir más de 30 cm a una altura superior a 2,60 m.

- Cerramientos de solares: los solares se cerrarán, según la alineación oficial, mediante cerramientos opacos permanentes de altura entre 1,80 y 2,50 m, hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- Regulación de los terrenos libres de edificación: los terrenos libres de edificación resultantes de la ampliación del límite de cobertura de los edificios tendrán el carácter de espacios libres privados, administrándose en proindiviso bajo régimen de entidad de conservación formada por los propietarios de cada parcela, siguiendo los principios generales de la ley de propiedad horizontal.
- En Zonas con pendiente máxima del terreno natural superior al 25 % por medio de estudios de detalle y junto al proyecto de edificación podrá regularse la ejecución de áticos en manzanas completas sin incrementar la edificabilidad máxima y la reducción de distancias a lindes. Igualmente, en estos casos, podrá elaborarse para la ordenación de abancalamientos en donde se justifique en una solución integrada la modificación de alguna de las limitaciones indicadas en las presentes normas.
- Podrán aprobarse ordenanzas específicas para ámbitos uniformes que modifiquen los siguientes aspectos:
 - Edificaciones terciarias y singulares.- volúmenes, alturas, condiciones estéticas y aspectos básicos de la zona.
 - Edificaciones residenciales.- Cubiertas, distancia a lindes, condiciones estéticas.
 - Cierres de parcela y terraplenados.

Artículo 72. Regulación genérica de Usos y su compatibilidad.

Los usos predominantes en las diferentes zonas de ordenación previstos en el presente plan son: residencial, industrial, terciario y equipamientos. La compatibilidad entre los diferentes usos vendrá definida en función de su clasificación por la Legislación sobre actividades molestas insalubres nocivas y peligrosas y su categoría o intensidad.

- **Uso dominante residencial.** Es el destinado a vivienda tanto permanente como temporal no se incluye en este tipo las residencias colectivas. Se establecen subtipos en función del número de viviendas en cada parcela: Unitario, múltiple o vinculado a otros usos.

Compatibles con el residencial: Laboratorios, talleres artesanales y pequeñas industrias que utilicen aparatos y máquinas de potencia menor de 10 KW no transmitirán molestias al exterior ni emanaciones y no producirán ruidos en la vivienda

más próxima de mas de 35 db, Podrán ser actividades clasificadas como inocuas y actividades incluidas en nomenclator de actividades del decreto 54/90 de 26 de marzo de 1990 de la consellería de administración pública con índices o categorías iguales o inferiores a:

- Molestas por ruidos y vibraciones índice bajo grado 1 y índice bajo grado 2 índice medio grado 3 exclusivamente en la zona de ordenación manzana compacta.
- Molestas por olores humos o emanaciones índice bajo grado 1.
- Nocivas e insalubres por sus vertidos índice bajo grado 1.
- Nocivas e insalubres por posibilidad de emitir radiaciones ionizantes índice bajo grado 1.
- Peligrosas por incendios o explosión índice bajo grado 1 y índice bajo grado 2.

Incompatibles con el residencial: las actividades clasificadas con índices y graduación superior a las consideradas como compatibles. Además de los no dominantes ni compatibles.

Se admitirán usos terciarios un grado superior en edificaciones de uso exclusivo y separadas de edificaciones colindantes si se presenta proyecto técnico en donde se especifique la efectividad de las medidas correctoras, mediciones homologadas y certificaciones acreditativas de su cumplimiento.

Será compatible los depósitos de GLP de menos de 3 m3.

Será compatible el uso terciario en todas sus categorías sin grados de compatibilidad las zonas que, con calificación de uso dominante residencial, se destine una manzana completa o se separen de las zonas de uso residencial por viales públicos en todos sus frentes.

▪ **Uso dominante industrial.** Los usos permitidos en el presente plan como industriales deberán cumplir lo establecido por la reglamentación sobre actividades molestas Insalubres, nocivas y peligrosas y las ordenanzas sobre seguridad e higiene en el trabajo. El ayuntamiento en desarrollo de las presentes normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladores que pormenorizen y limiten los distintos parámetros que afecten a la actividad industrial en función de la evolución tecnológica y ambiental.

Usos compatibles: residencial para guarda de instalaciones, terciario excepto los vinculados a pernoctaciones, sanidad y asistencial, docente tanto públicos como privados. Será admisible el uso docente vinculado a escuelas infantiles o de formación dentro de medidas de inserción laboral en condiciones especiales que deberá aprobar el ayuntamiento.

Incompatibles los no dominantes ni compatibles. Se excluye de esta categoría los almacenes de uso comercial y las que sean anejos a oficinas y comercios.

▪ **Uso dominante terciario.** Se incluye en este tipo todas las actividades relacionadas de tipo comercial, hotelero oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos privados, y similares. Los usos terciarios que por sus características de las materias manipuladas o almacenadas o por los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad de las personas o las cosas se regirán como uso industrial. En el uso residencial colectivo queda prohibida la división horizontal o segregación de la finca afecta a la actividad.

Usos compatibles: vivienda para guarda de instalaciones, actividades inocuas, las actividades comerciales y de venta al por menor clasificadas con índices y graduación en grado 4. El resto de actividades clasificadas con índices y graduación de grado medio o bajo. Será compatible el uso terciario la edificación Plurifamiliar con la misma tipología aislada o según alineación a vial sin incrementar la edificabilidad cuando se destine la totalidad de la manzana o la parcela definida en ella a ese uso.

Usos incompatibles: los no dominantes ni compatibles.

Artículo 73. Aparcamientos.

Se estará a los estándares mínimos de planeamiento existentes en la LRAU y en el reglamento de planeamiento de la CV y a lo dispuesto en el presente plan en cuanto a reserva para usos no residenciales o no industriales En planeamiento de desarrollo.

En las edificaciones de nueva planta deberá disponerse de modo adicional a la previsión de plazas por vivienda en función de la tipología y zona de ordenanza una plaza en interior de parcela por cada 200 m² construidos de edificación sin uso específico. En el caso de uso específico en el proyecto constructivo se estará a lo dispuesto en el RPCV.

El tamaño mínimo de cada plaza de aparcamiento de automóviles es de 2,20 x 4,50 m, pero contando la repercusión de accesos y pasos, la superficie prevista para este fin por plaza de aparcamiento es de 20 m². Para los camiones la plaza será de 2,50 x 12 m y una repercusión por plaza de 60 m².

En las plazas anexas a la red viaria y aparcamiento en línea, la dimensión mínima será de 2 x 5 m para automóviles y de 2,50 x 15 para camiones. No serán admisibles aparcamientos de más de 3 vehículos sin meseta de 3 x 5 m mínimos libres de cualquier elemento o instalación. El Resto de condiciones serán las especificadas en las Normas de HD-91 y sus anexos para viviendas de protección oficial.

PARTE X. ZONA DE ORDENACION CENTRO HISTORICO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo. 73. De las condiciones generales de la edificación.

Las condiciones de la edificación reguladas en las NU del PGOU son de aplicación restringida para los edificios sometidos a algún nivel de protección por el presente plan, así como para los casos de reconstrucción previstos en el mismo, en la parte que contradiga los elementos protegidos.

El presente plan prevé expresamente en esta zona la redacción de un plan de reforma interior de acuerdo con el Art. 23 de la LRAU. que delimitara los ambitos que quedarán sujetos al regimen de actuaciones integradas y el ambito del conjunto arquitectonico a proteger con catalogación y ordenanzas pormenorizadas con los objetivos contenidos en el art. 12.D del mismo texto legal. Igualmente debiera redactarse un Plan especial para el entorno del Bien de Interes Cultural del entorno del Castillo y Murallas existentes de acuerdo con la Ley de Patrimonio Cultural. En tanto no se redacten dichos planes las actuaciones a realizar se ceñirán a lo dispuesto en las presentes normas.

Artículo 74. Usos.

- El uso global o dominante de este área es el residencial unifamiliar y plurifamiliar.
- Serán compatibles los permitidos para uso residencial. Los usos considerados como compatibles deberá reunir además las siguientes condiciones de ubicación.
 - Almacenes compatibles con la vivienda. Solo podrá ubicarse en plantas inferiores a las que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independiente y diferenciados de los del resto de usos. Los almacenes sin actividad comercial o locales diáfanos vinculados a las labores agrícolas de selección de frutas podrán situarse en la misma planta que las piezas habitables.
 - Locales industriales compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el de almacén compatible con la vivienda).
 - Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Los aparcamientos de menos de tres plazas podrán situarse en la misma planta o incluso en plantas superiores que las piezas habitables.
 - En o debajo de espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

-En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

- Uso residencial comunitario u hotelero. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

- Uso comercial compatible con la vivienda. Podrán ubicarse en cualquier planta, siempre por debajo de la planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de usos mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

- Locales de oficina, despachos, consultorios y academias. Podrán situarse en cualquier planta. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/ o residenciales, y por encima o en la misma planta de las destinadas al resto de usos no residenciales.

- Actividades recreativas y espectáculos. Se admite en planta baja y planta semisótano o en edificio íntegramente dedicado a ese uso. No se admitirán actividades recreativas o de espectáculos en plantas en que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

- Dotacionales. Se admite en semisótano y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. Se admiten las instalaciones técnicas necesarias para el servicio de la zona.

- En edificios con uso mixto se cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

- No obstante, podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

- En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

- Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos con las limitaciones establecidas individualmente, podrán situarse en edificio de uso exclusivo terciario, incluso en edificios protegidos en los que se puede admitir un uso exclusivo terciario o diferente del residencial, como el uso administrativo.

- Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - Terciarios: edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario, campamentos, edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 600 personas.
 - Industriales: excepto locales industriales compatibles, con la vivienda (en planta baja).
 - Dotacionales: edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios, defensa y fuerzas de seguridad salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras incluso los servicios centrales de telecomunicaciones.
 - Aparcamientos: locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/ o mercancías.

Artículo 75. De las condiciones de habitabilidad.

Se estará a lo dispuesto en las normas de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana HD-91 o norma que lo sustituya. En el caso de edificaciones con más de dos plantas las dimensiones de los patios interiores cumplirán las condiciones de edificaciones plurifamiliares.

CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 76. Condiciones de la parcela.

Continuando con el criterio de conservación de los hilos fundamentales que permiten reconocer el centro histórico de Callosa d'en Sarrià como un lugar con una estructura y un carácter propio se ha considerado importante preservar la subdivisión original y muy variable de las manzanas. Se busca, pues, mantener hasta lo posible la parcelación original que ha llegado hasta nosotros realizando las sustituciones necesarias entre los mismos límites que definían la parcela de la construcción antigua y evitando el agrupamiento de las parcelas pequeñas en otras cada vez mayores con la consiguiente distorsión de la imagen urbana. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 60 m².
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 5 metros de longitud.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 5 x 6 m uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60º sexagesimales con la misma.

Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación expreso. Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 14 m. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 2,2 m.

Artículo 77. Determinación de las alineaciones.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de alineaciones, que en su mayor parte conserva las consolidadas por la edificación actual. La edificación no podrá retranquearse de la alineación de calle en ninguna de sus plantas (en cuanto a los entrantes se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente). Toda la edificación tendrá el mismo número de plantas en la totalidad de la fachada y como mínimo en una profundidad de 7 m.

Artículo 78. De la edificación.

- Altura de la edificación. El número máximo de plantas será tres y el mínimo dos. En las calles Racó Sant Roc, Raco d'Alí, Castell, Esglesia, Divina Pastora, Calentet, y Nueva la altura Máxima de cornisa será de 7,80. En el resto de las calles y para edificaciones de nueva planta la altura máxima de cornisa será:

2 plantas	7,30 m
3 plantas	9 m.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no. El enrase no podrá implicar, en ningún caso, la construcción de mayor o menor número de plantas que las permitidas. En los casos de sustitución de edificación con un número de plantas igual al máximo permitido se mantendrá la altura de cornisa anterior salvo casos justificados de enrase según el apartado anterior.

- Cubiertas. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
 - La cubierta será inclinada, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 40%, que arrancarán de la línea de intersección determinada por los planos de fachadas y los patios con los de cubierta. Por encima de la línea de cubierta no podrá situarse edificación, salvo en casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera que se situarán separadas mas de 3,50 m de la línea de fachada con una altura máxima de 2,30 m sobre la terraza, con una superficie máxima de 8 m² y con cubierta de teja. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. No se permitirán ventanas en los planos de cubierta, mansardas o huecos similares.
 - Bajo las cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de cornisa del edificio, exclusivamente, trasteros o locales vinculados a la vivienda situada en la

última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios o doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

- Se permitirán las terrazas descubiertas en cubierta con las siguientes condiciones. No ocuparán las teóricas dos primeras crujías que se resolverán a dos aguas. La superficie máxima de la terraza en cubierta será del 25 % de la superficie construida de la planta en que se ubica. En todos los casos habrá que respetar 3 m medidos desde el borde del alero hacia el interior de la edificación, en la perpendicular a la fachada (en proyección horizontal) con teja. No se permitirán variaciones en los planos inclinados como consecuencia de salidas de escaleras a las terrazas planas superiores. En ningún caso se interrumpirá la línea de alero como consecuencia de sacar una terraza en cubierta.

- Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 m del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y por debajo de la línea de pendiente requerida para la cubierta.

- En cualquier caso ningún elemento, excepto los aleros y cornisas, podrán sobresalir de la alineación exterior.

- Plantas bajo rasante. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, regulándose los huecos de éstos en las presentes normas

- Planta baja. En la edificación de nueva planta se atenderá a las siguientes determinaciones:

- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 m sobre la cota de rasante. Ni a más de 4 m.

- No se permite la construcción de entreplantas.

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

- Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

- Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

- Construcciones en patio de manzana. En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder el de planta baja. En casos de parcelas situadas en manzanas con calles a cotas con mas de 3 m de diferencia la edificación de patios deberá mantenerse por debajo del plano línea trazado desde la altura de cornisa de las otras calles con una pendiente del 40%. En cualquier caso las construcciones en patio de manzana deberán separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 m en los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja deberá enrasarse con la de los forjados de techo de las plantas bajas del entorno construido. Queda expresamente prohibida la utilización como garaje o estacionamiento de vehículos al aire libre de la superficie situada por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana. Por encima del mismo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:
 - Los faldones de las cubiertas planas.
 - Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 m.
 - Las barandillas de protección.
 - Una capa de tierra hasta 40 cm de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
 - Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire u otras instalaciones con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- Cuerpos y elementos salientes en el área.
 - Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes: en fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 m:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 40 cm.
 - Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.
 - En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 m:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

- Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

-Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

-Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

-Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

-Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

-Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

-Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

-Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

Con carácter general deberá respetarse lo siguiente:

- Los cuerpos salientes que se permiten, podrán situarse en planta primera.

- La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

- El espesor o canto de los forjados de los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas etc..) no será superior a 15 cm.

- En el área no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. Se admitirán entrantes, en planta baja, vinculados a los accesos a los zaguanes con un fondo máximo de 60 cm..

- No obstante, en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público se admitirán retranqueos si se sitúan en la última planta permitida por el plan y con las siguientes condiciones:

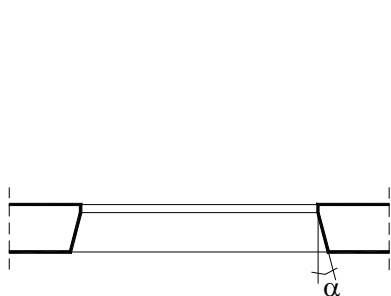
- Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales y en la totalidad de la misma.

- El retiro no será menor de 2 m y deberá resolverse con cubierta de teja.

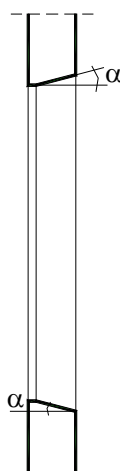
- No se permitirán pérgolas, cubiertas parciales ni elementos similares.

Las determinaciones establecidas en este apartado, podrán quedar total o parcialmente sustituidas por las ordenanzas gráficas que en desarrollo del presente plan pudieran aprobarse en el futuro para algunos ámbitos de esta área.

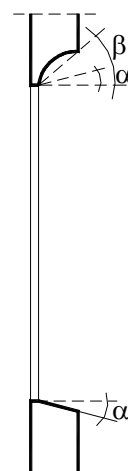
- Huecos. La relación huecos sobre el total de la fachada oscilará entre el 10% y el 40% en el reparto de la superficie de fachada. Los huecos que no sean de puerta de entrada a zaguán serán preferentemente abocinados en sus cuatro lados, de tal forma, que la abertura al exterior sea mayor que la interior (sobre la que se coloca el cerco de carpintería).



SECCIÓN HORIZONTAL



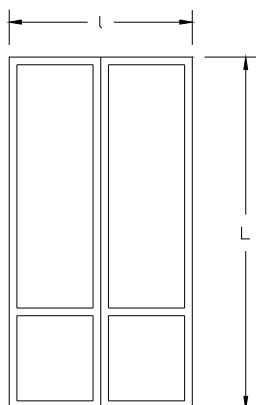
SECCIÓN
VERTICAL
TIPO



SECCIÓN VERTICAL PARA
HUECOS DE VENTANALES
EN BALCONES Y PLANTA
PRIMERA

Los ángulos de inclinación serán: $15^\circ < \alpha < 45^\circ$ y $15^\circ < \beta < 60^\circ$

- Huecos en semisótano. En el caso de que se haya construido semisótano, los huecos de éste podrán dar a fachada. La anchura máxima será de 80 cm y su altura máxima será de $L=40$ cm.
- Huecos en planta baja. Se permitirán: puerta de acceso a planta baja, puerta de acceso a planta alta, ventana y puerta de acceso a garaje. Proporciones:



$1,4 \text{ l} < L < 1,8 \text{ l}$; $a_1, a_2: \text{l} < 1,6 \text{ m.}$
 $1,8 \text{ l} < L < 2,5 \text{ l}$; $a_3: \text{l} < 1,2 \text{ m.}$

Los huecos de acceso estarán limitados superiormente por un dintel recto o por un arco rebajado. El elemento de cerramiento del hueco que será único se colocará entre 20 y 30 cm del plano de fachada.

$20 \leq a \leq 30 \text{ cm.}$

Los huecos no tendrán tejadillos, marcos ni molduras, excepto las que se regulan en el apartado correspondiente. Las puertas de acceso a planta baja podrán limitarse superiormente con arco rebajado constituido por piedra natural que descansará sobre jambas del mismo material.

- Huecos en planta primera. Se permitirá en esta planta:

- Ventanas:

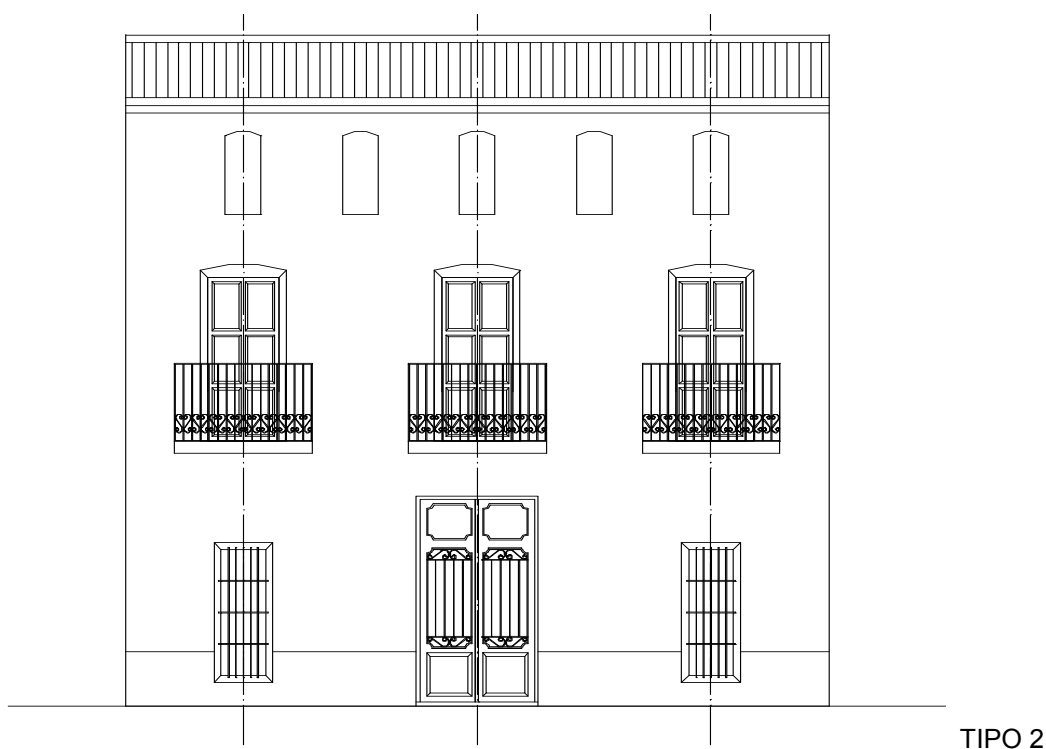
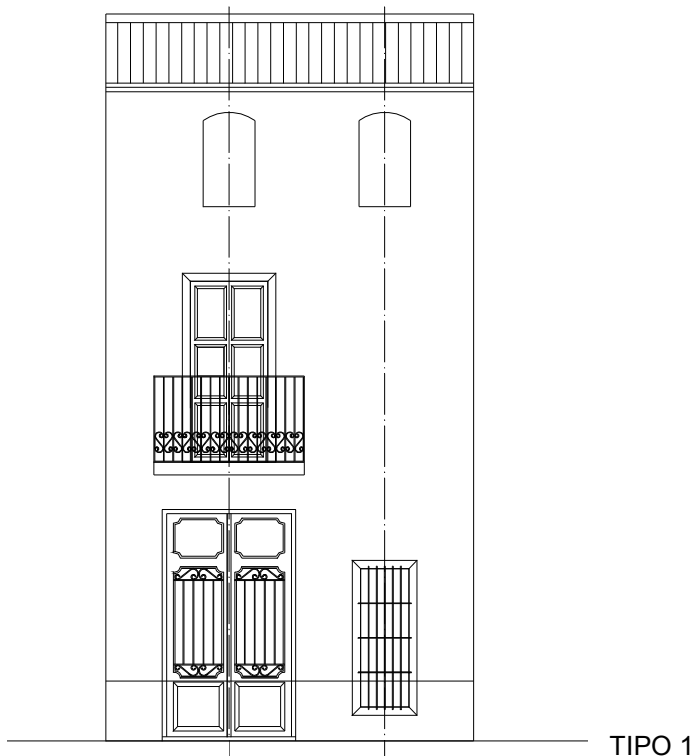
$$1,4l < \overline{L} < 2l$$
$$l < 1,2 \text{ m.}$$

- Balcones: según la regulación anterior. Los huecos de los balcones podrán estar limitados superiormente tanto por un dintel recto, como por un arco rebajado.

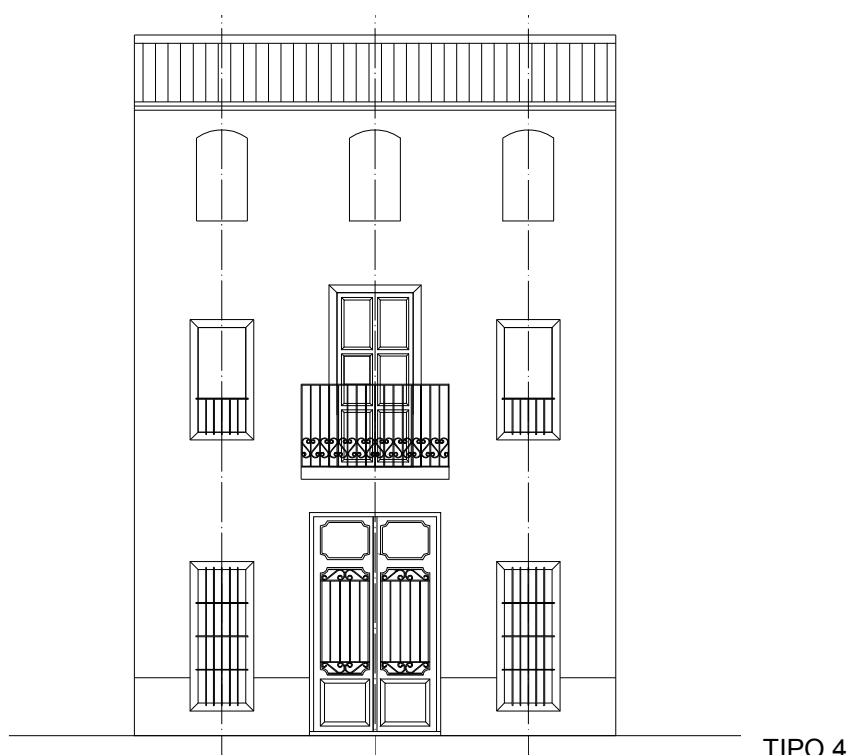
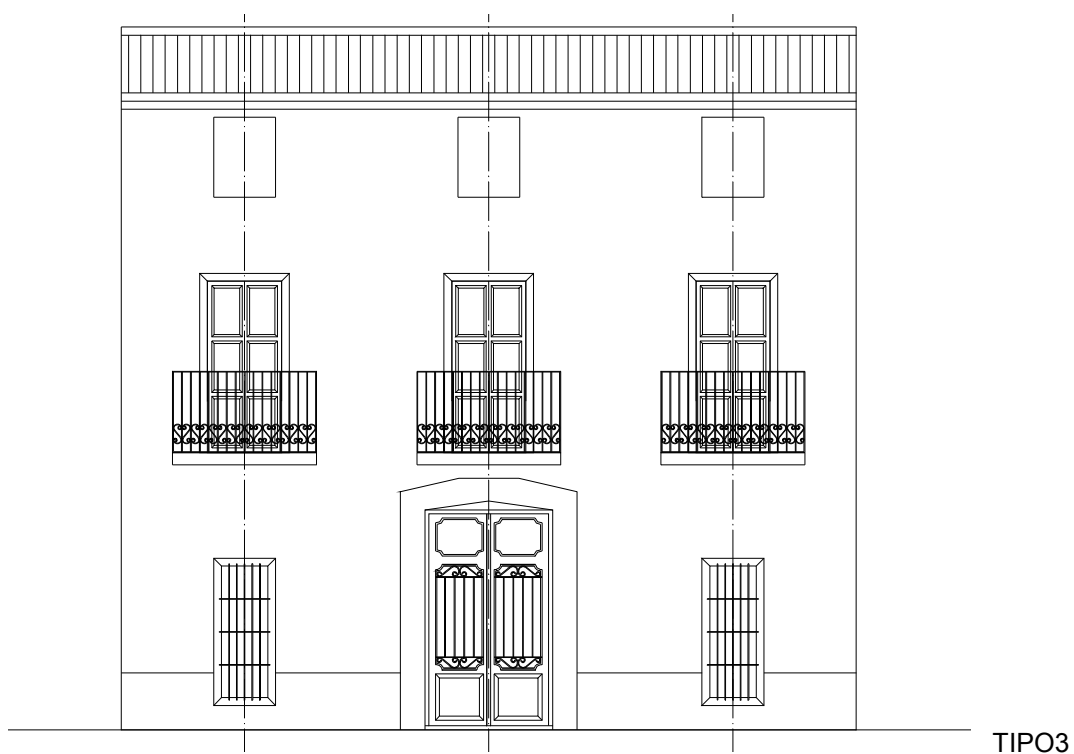
- Buhardillas y lucernarios. Se prohíbe la instalación de buhardillas o lucernarios.
- Huecos en la “cambra”. Los huecos estarán unidos compositivamente a la cornisa de manera que la distancia entre el límite superior de los huecos y la línea de alero sea menor que 60 cm. Los huecos podrán estar limitados superiormente tanto por un dintel recto, como por un arco rebajado o un arco de medio punto y predominará en ellos la componente vertical, siendo la anchura máxima permitida de los huecos igual a dos tercios de la altura. La altura de los huecos estará comprendida entre 0,8 y 1,2 m. En el caso de que se trate de huecos de dintel recto se situarán según los ejes de composición de la fachada, mientras que si se trata de huecos con arco rebajado o medio punto la estructura compositiva podrá ser a modo de logia.
- Condiciones funcionales de la edificación. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/ o viales públicos.
- Condiciones estéticas generales.
 - Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas y con patio posterior de parcela o de manzana. Se adjuntan una serie de esquemas que servirán como modelo orientativo a la hora de realizar la composición de las fachadas.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarriá, Oficina Técnica Municipal,

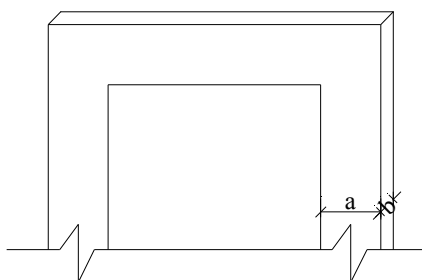
- En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.



-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarriá, Oficina Técnica Municipal,



- Elementos y materiales de construcción: fachadas.
 - Se emplearán revocos o enfoscados de textura lisa en blanco o preparados para pintar o revoco ligero al uso de las fábricas utilizadas en el s. XVIII.
 - Las jambas y los paramentos perpendiculares a fachada irán también del mismo material.
 - Se permitirán los zócalos de mampostería careada de piedra natural caliza gris o blanca sin juntas en edificaciones que ya los tienen y piedra natural del mismo material en sillares o chapados sin juntas en forma de sillar.
 - Molduras: podrán existir opcionalmente únicamente en los huecos de balcón.La anchura de jambas y dintel será la misma.



$a < 18 \text{ cm.}$ $b < 2 \text{ cm.}$

En cuanto a los colores permitidos en fachadas, hasta la redacción de los planes especiales o de reforma interior preceptivos se utilizara el color blanco o los tonos “Pastel”.

- Los zócalos que podrán ser de sillería o pintados al esmalte con colores tradicionales
- El zócalo y recerco de la puerta de acceso si existe piedra se deberá dejar vista y si hay diferenciación en la fábrica se podrá pintar de gris piedra.
- Las jambas de los huecos se pintarán en color azul añil o en color perteneciente a la misma gama de color de la fachada pero de valor más oscuro.
- Las cornisas e impostas deberán ser de color perteneciente a la misma gama de valor más claro según la carta de color.
- La carpintería será de madera barnizada preferentemente en color caoba oscuro o metálica acabada en negro forja.
- La cerrajería será de color negro forja mate.

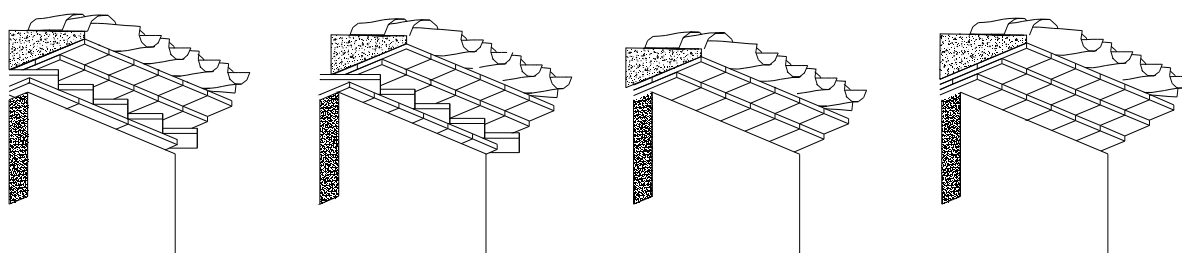
16.- Elementos y materiales de construcción: cubiertas. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas curvas cerámicas en su color natural, pardas y pajizas (no sombreadas) y deberán ser cerámicos también los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Preferentemente se contrapearán tejas nuevas con antiguas.

Las aguas pluviales se recogerán en cubierta y se conducirán bien interiormente, bien mediante bajante de cinc o hierro fundido pintado en negro mate en el paramento de fachada,

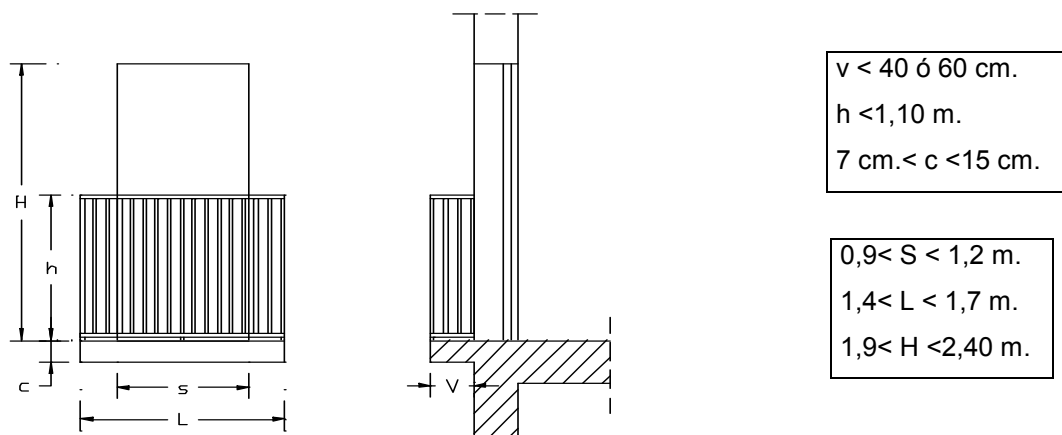
siendo los dos metros inferiores obligatoriamente de fundición. Cuando la calle sea de ancho inferior a 6 m. o la acera tenga un ancho inferior de 80 cm. Las bajantes deberán ir empotradas obligatoriamente en planta baja. Las conducciones de pluviales y fecales serán separativas, independientes entre sí.

17.- Elementos y materiales de construcción: aleros. Los aleros serán de ladrillo tipo “matacá” o similares (no mayor de 3 cm.). Los aleros irán preferentemente en hiladas a testa, en esquina y/o a cara. Los aleros escalonados podrán ir igualmente enfoscados. Su vuelo máximo será de 45 cm.

Las figuras adjuntas reflejan una tipología de aleros tradicionales que pueden usarse como modelo.



18.- Elementos y materiales de construcción: balcones. Las proporciones de los elementos de balcón (anchura del hueco, altura del hueco, anchura de la barandilla) serán:



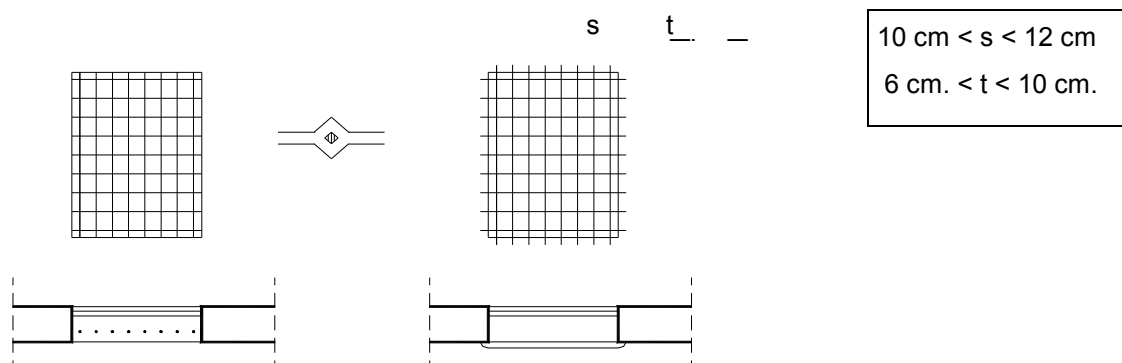
- Los materiales que se podrán emplear para la peana del balcón serán:

Piedra.	$c < 15 \text{ cm.}$
Entramado de hierro forjado suplementado con cerámica.	$c < 7 \text{ cm.}$
Enfoscado.	$c < 10 \text{ cm.}$

- Protecciones: cerrajería rematada superiormente por una pletina con pasamanos. En ningún caso los balcones se cerrarán con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. La separación de los barrotes será mayor de 9 cm. y menor de 12 color cerrajería negro mate.

19.- Elementos y materiales de construcción: rejería.

- Ventanas: Se utilizarán rejas de forja, bien carceleras o panzudas
- Carceleras: Las barras verticales serán abrazadas por las horizontales. Preferentemente las rejas se instalarán en el interior del hueco y se anclarán en las jambas del mismo, aunque también se permite que las barras se sitúen por fuera del hueco hasta una distancia entre 6 y 10 cm del borde y con un vuelo máximo de 5cm.

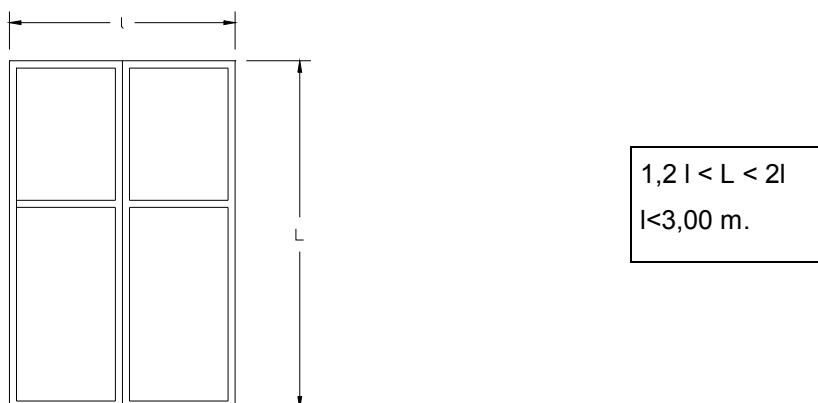


Las barras horizontales no tendrán que ajustarse a estas dimensiones, aumentándose la separación entre ellas en 2, 3 ó 4 particiones del hueco según se aprecia en los dibujos de las fachadas tipo.

- Balcones: Las barandillas de los balcones se formarán con rejas de forja tal y como se especifica en el apartado 22.

20.- Elementos y materiales de construcción: escaleras. En el caso de que se decida iluminar cenitalmente no se formarán lucernarios, el cerramiento de carpintería y cristal permanecerá en el plano de fachada.

21.- Elementos y materiales de construcción: acceso a patios, portones, puertas de garaje. El cerramiento se situará entre 20 y 30 cm del plano de fachada. Cerrarán el hueco totalmente, no permitiéndose puertas a media altura o caladas total o parcialmente. No abrirán total o parcialmente hacia la calle y serán de madera.



Los llamadores antiguos se mantendrán y se permitirá la recolocación de antiguos en hierro forjado o latón (estilo Art-Decó, de la región) en puertas de acceso. Las anillas exteriores y bocallaves se mantendrán, así como los herrajes interiores (fallebas, bisagras, pasadores, goznes, cerrojos, etc.). Se permitirá la reproducción de anillas y tiradores como los antiguos para su colocación en puertas y portones. En el caso de existir un escalón en la entrada de vivienda, éste será de piedra natural abujardada y con cantos tallados rectos. Se permitirá el recercado de los huecos de acceso de piedra natural abujardada y con cantos tallados rectos. En ese caso el dintel será curvo, con un arco rebajado con radio entre 1,5 y 2 veces el ancho del hueco

22.- Elementos y materiales de construcción: carpinterías. La carpintería será de madera barnizada preferentemente en tonos oscuros, aunque se podrán mantener en los tradicionales azul-claro o gris las puertas de acceso que originalmente estuvieran pintadas en dichos colores (colores "Pantone" 427 a 429). Se desaconseja el uso de madera barnizada en color natural. En carpintería exterior podrá utilizarse carpintería metálica con acabado en color negro forja o acabados similares a madera bajo aceptación expresa de los servicios técnicos .

23.- Elementos y materiales de construcción: persianas. Se podrán instalar frailerros interiores, contraventanas interiores de madera barnizada. No se permitirán enrollables exteriores. Caso de poner mosquiteras serán de color blanco y malla fina.

24.- Elementos y materiales de construcción: ventilación. Por tratarse de construcciones de poca altura se establecen como norma para la ventilación de aseos los conductos entre 120 y 200 mm. de diámetro. Se instalarán tiros individuales para las chimeneas de las cocinas. Las chimeneas se colocarán protegiendo los conductos con medio pie de ladrillo, que debe ir acabado de igual manera que las fachadas.

Los remates de las ventilaciones se realizarán con piezas cerámicas tipo "matacá" colocados en forma de "V" invertida. Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de remate y en especial los tipos shunt, fibrocemento u hormigón.

25.- Elementos y materiales de construcción: rótulos. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, en la parte interior de los cuales se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 50 cm. de altura ni sobrepasen 1 m² de superficie. Se prohíbe cualquiera que se salga del plano de fachada más de 5 cm. (se prohíben marquesinas y toldos). La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

26.- Elementos y materiales de construcción: Instalaciones y elementos técnicos. Se prohíbe cualquier elemento técnico (aire acondicionado, conductos de gas, gasóleo, depósitos, ventilación etc...) visible desde la vía pública. No se permitirán las parabólicas visibles, las de TV deberán ser colectivas y se ubicarán en la parte menos visible de la manzana. Tratamiento independiente tendrán las placas solares.

27.- Dotación de aparcamientos. La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles será de una plaza por vivienda. En los casos de edificios con protección integral, parcial, en los supuestos de reconstrucción, de parcela edificable de superficie inferior a 60 m² o situaciones singulares especialmente justificadas podrá atenuarse la exigencia de la reserva de aparcamientos por debajo del umbral anterior. Asimismo y en los casos suficientemente justificados podrán atenuarse algunas de las condiciones funcionales que se establecen para aparcamientos y siempre y cuando queden suficientemente garantizadas las condiciones de seguridad del local. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Podrá admitirse calles bidireccionales con un ancho no inferior a 3 metros siempre y cuando las plazas en batería tengan un ancho no inferior a 3 metros, y para permitir la maniobrabilidad de los vehículos se admitirán plataformas giratorias en los encuentros de las calles siempre y cuando sean inscribible un círculo de diámetro no inferior a 5 m.

Se permitirá la instalación de aparatos montacoches sin espacio de espera horizontal en su acceso a la vía pública, siempre que se trate de aparatos con cabina de las dimensiones establecidas en la Normativa vigente, no admitiéndose plataformas elevadoras abiertas, que dispongan de mecanismos de accionamiento de apertura y cierre, y funcionamiento con automatismo a distancia con el fin de evitar interferencias con el tráfico rodado de la vía de acceso y que en la solicitud de licencia de ocupación del edificio se aporte la autorización del aparato por la Consellería de Industria u organismo competente en la materia.

El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior. En aquellos edificios de nueva planta, reconstrucción o rehabilitación cuya dimensión no permita la inclusión de un círculo de 9 m de diámetro el número de plazas será el que resulte de destinar la totalidad de la planta baja exclusivamente a acceso y aparcamiento.

PARTE XI .- ZONA DE ORDENACION CASCO ANTIGUO.

Artículo. 79.- De las condiciones generales de la edificación.

Las condiciones de la edificación reguladas en las NU del PGOU son de aplicación restrictiva para los edificios sometidos a algún nivel de protección por el presente plan, así como para los casos de reconstrucción previstos en el mismo, en la parte que contradiga los elementos protegidos.

El presente plan prevé expresamente en esta zona la redacción de un plan de reforma interior de acuerdo con el Art. 23 de la LRAU. que delimitara los ambitos que quedarán sujetos al régimen de actuaciones integradas y el ambito del conjunto arquitectonico a proteger con catalogación y ordenanzas pormenorizadas con los objetivos contenidos en el art. 12.D del mismo texto legal. En tanto no se redacte dicho plan de reforma interior las actuaciones a realizar se ceñirán a lo dispuesto en las presentes normas.

Artículo 80.- Usos.

1. El uso global o dominante de este área es el residencial unifamiliar y plurifamiliar.

2. Serán compatibles los usos regulados para el uso residencial

Los usos considerados como compatibles deberá reunir además las siguientes condiciones de ubicación.

a) Almacenes compatibles con la vivienda. Solo podrá ubicarse en plantas inferiores a las que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Los almacenes sin actividad comercial o locales diáfanos vinculados a las labores agrícolas de selección de frutas podrán situarse en la misma planta que las piezas habitables.

b) Locales industriales compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el de Almacén compatible con la vivienda).

c) Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

-En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja . Los aparcamientos de menos de tres plazas podrán situarse en la misma planta o incluso en plantas superiores que las piezas habitables.

-Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

-En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Uso Residencial comunitario u hotelero. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Uso Comercial compatible con la vivienda. Podrán ubicarse en cualquier planta, siempre por debajo de la planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de usos mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

f) Locales de oficina, despachos, consultorios y academias. Podrán situarse en cualquier planta. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/ o residenciales, y por encima o en la misma planta de las destinadas al resto de usos no residenciales.

g) Actividades recreativas y espectáculos. Se admite en planta baja y planta semisótano o en edificio íntegramente dedicado a ese uso. No obstante no se admitirán actividades recreativas o de espectáculos en plantas en que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Dotacionales. Se admite en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo i). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. Se admiten instalaciones técnicas para el servicio de la zona.

i) En edificios con uso mixto se cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

- No obstante, podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

- En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos e), f) y g), con las limitaciones establecidas, podrán situarse en edificio de uso exclusivo terciario, incluso en edificios protegidos en los que se puede admitir un uso exclusivo terciario o diferente del residencial, como el uso administrativo.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios: edificios comerciales; Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario, campamentos, edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 600 personas.

b) Industriales: excepto locales industriales compatibles, con la vivienda (en planta baja).

c) Dotacionales: edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios, defensa y fuerzas de seguridad salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras incluso los servicios centrales de telecomunicaciones.

d) Aparcamientos: locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/ o mercancías.

Artículo 81.- De las condiciones de habitabilidad.

Se estará a lo dispuesto en las normas de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana HD-91 o normativa que lo sustituya. En el caso de edificaciones con más de dos plantas las dimensiones de los patios interiores cumplirán las condiciones de edificaciones plurifamiliares.

CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 82.- Condiciones de la parcela.

Se busca mantener la imagen urbana generada por la edificación tradicional en planta baja piso y cambra. Por tanto, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60º sexagesimales con la misma.

Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones catalogadas o de antigüedad inferior a treinta años, que no se encuentren en fuera de ordenación expreso.

Artículo 83.- Determinación de las alineaciones.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de alineaciones, que en su mayor parte conserva las consolidadas por la edificación actual. La edificación no podrá retranquearse de la alineación de calle en ninguna de sus plantas (en cuanto a los entrantes se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente).

Artículo. 84.- Condiciones de la edificación.

1.- Altura de la edificación.

El número máximo de plantas será tres y el mínimo dos. En las calles Mingot, Paradis, Santo Cristo, Saurí, Serrana, Sant Blai, Polido, Verge dels Dolors, y Victoria La altura Máxima de cornisa será de 7,80. En el Resto de las calles y para edificaciones de nueva planta la altura máxima de cornisa será:

2 plantas	7,30 m
3 plantas	10 m.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no. El enrase no podrá implicar, en ningún caso, la construcción de mayor o menor número de plantas que las permitidas. En los casos de sustitución de edificación con un número

de plantas igual al máximo permitido se mantendrá la altura de cornisa anterior salvo casos justificados de enrase según el apartado anterior.

2.- Cubiertas. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

- Se admitirán cubiertas inclinadas, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 40%, que arrancarán de la línea de intersección determinada por los planos de fachadas y los patios con los de cubierta. Por encima de la línea de cubierta no podrá situarse edificación, salvo en aquellos casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera que se situarán separadas mas de 3,50 m de la línea de fachada con una altura máxima de 2,30 m sobre la terraza, con una superficie máxima de 8 m².

Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. No se permitirán ventanas en los planos de cubierta, mansardas o huecos similares.

- Bajo las cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de cornisa del edificio, exclusivamente, trasteros o locales vinculados a las viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios o doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

- Se permitirán las terrazas descubiertas en cubierta. En todos los casos habrá que respetar 3 m. medidos desde el borde del alero hacia el interior de la edificación, en la perpendicular a la fachada (en proyección horizontal) con teja. No se permitirán variaciones en los planos inclinados como consecuencia de salidas de escaleras a las terrazas planas superiores. En ningún caso se interrumpirá la línea de alero como consecuencia de sacar una terraza en cubierta.

- Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y por debajo de la línea de pendiente requerida para la cubierta.

- En cualquier caso ningún elemento, excepto los aleros y cornisas, podrán sobresalir de la alineación exterior.

3.- Plantas bajo rasante. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, regulándose los huecos de éstos en las presentes normas.

4.- Planta baja. En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. Se prohibirán las reformas que no se

ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

5.- Construcciones en patio de manzana. En casos de parcelas situadas en manzanas con calles a cotas con más de 3 m de diferencia la edificación de patios deberá mantenerse por debajo del plano línea trazado desde la altura de cornisa de las otras calles con una pendiente del 40%.

Queda expresamente prohibida la utilización como garaje o estacionamiento de vehículos al aire libre de la superficie situada por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana. Por encima del mismo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- Los faldones de las cubiertas planas.
- Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros.
- Las barandillas de protección.
- Una capa de tierra hasta 40 cm de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

6.- Cuerpos y elementos salientes en el área.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos Balcones con una longitud máxima de vuelo de el menor de 60 cm. o el 10 % del ancho de la calle
- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

Con carácter general deberá respetarse lo siguiente:

- Los cuerpos salientes que se permiten, podrán situarse en planta primera.
- La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.
- El espesor o canto de los forjados de los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas etc..) no será superior a 15 cm.
- En el área no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. Se admitirán entrantes, en planta baja, vinculados a los accesos a los zaguanes con un fondo máximo de 60 cm.
- No obstante, en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público se admitirán retranqueos si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:
- Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales y en la totalidad de la misma.
- El retiro no será menor de 2 metros y deberá resolverse con cubierta de teja.
- No se permitirán pérgolas, cubiertas parciales ni elementos similares.

Las determinaciones establecidas en este apartado, podrán quedar total o parcialmente sustituidas por las Ordenanzas Gráficas que en desarrollo del presente Plan pudieran aprobarse en el futuro para algunos ámbitos de esta área.

7.- Huecos. La relación huecos sobre el total de la fachada oscilará entre el 10% y el 60% en el reparto de la superficie de fachada. La carpintería se colocara en la parte interior del hueco.

8.- Huecos en semisótano. En el caso de que se haya construido semisótano, los huecos de éste podrán dar a fachada. Con una ancho máximo de $I=100$ cm y con altura máxima de $L=40$ cm.

9.- Huecos en planta baja.

a) Se permitirán:

- a1. Puerta de acceso a planta baja
- a2. Puerta de acceso a planta alta
- a3. Ventana
- a4. Puerta de acceso a garaje

b) Proporciones:

Altura (L) < 2.5 I (ancho); a1, a2, a3: $I < 1,8$ m.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

Los huecos de acceso estarán limitados superiormente por un dintel recto o por un arco rebajado.

- a) Los huecos no tendrán tejadillos, marcos ni molduras, excepto las que se regulan en el apartado 19.
- b) Las puertas de acceso a planta baja podrán limitarse superiormente con arco rebajado constituido por piedra natural.

10.- Huecos en planta primera. Se permitirá en esta planta:

- Ventanas:

$\text{Altura } (L) < 2l \text{ (ancho)}$ $l < 1,8 \text{ m.}$
--

- Balcones: con cumplimiento de condiciones estéticas generales

11.- Huecos en la “cambra”. Los huecos estarán unidos compositivamente a la fachada siendo la anchura máxima permitida de los huecos 1'2 m y la altura máxima 1'4 m. En el caso de que se trate de huecos de dintel recto se situarán según los ejes de composición de la fachada, mientras que si se trata de huecos con arco rebajado o medio punto la estructura compositiva podrá ser a modo de logia.

12.- Condiciones estéticas generales. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas y con patio posterior de parcela o de manzana.

13.- Elementos y materiales de construcción: fachadas. Se emplearán revocos o enfoscados de textura lisa en blanco o preparados para pintar o revoco ligero al uso de las fábricas utilizadas en el s. XVIII.

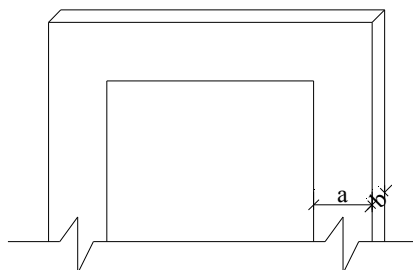
Las jambas y los paramentos perpendiculares a fachada irán también del mismo material. Se permitirán los zócalos de mampostería careada de piedra natural caliza gris o blanca sin juntas y piedra natural del mismo material en sillares o chapados sin juntas en forma de sillar con una altura máxima de 1'20 m o en la totalidad de la planta baja.

Se prohíben expresamente las fachadas de ladrillo cerámico “a cara vista”, los aplacados de mármol y alicatados decorativos en plantas bajas, y cualquier otro elemento ornamental que no sea la sillería de piedra caliza local sin ningún tipo de juntas ni llageado de mortero, por lo cual el Ayuntamiento tendrá intervención en el control de todos aquellos añadidos que aparezcan en las

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

fachadas por iniciativa individual del vecindario para obligar a retirarlos en el caso de que infrinjan el criterio de estas normas.

Molduras: podrán existir opcionalmente únicamente en los huecos de balcón. La anchura de jambas y dintel será la misma.



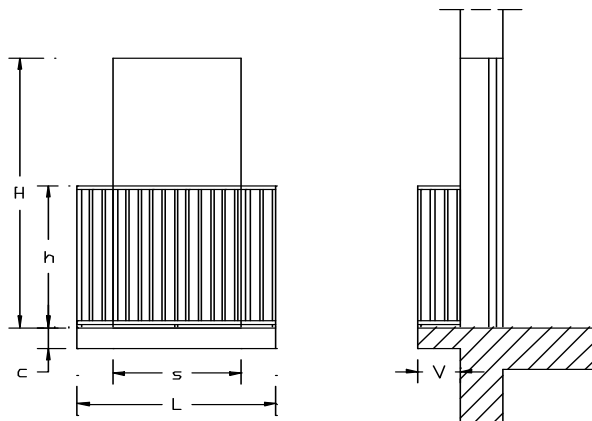
A < 18 cm.
B < 2 cm.

En cuanto a los colores permitidos en fachadas se utilizaran tonos crema o pastel o bien los autorizados para la zona de centro histórico. El zócalo y recerco de los huecos se podrán pintar del modo tradicional en pintura satinada gris o azul. La carpintería será de madera barnizada o cualquier tipo de material de color negro, cobrizo, marron oscuro o blanco. La cerrajería de hierro con elementos de componente vertical acabada en colores oscuros

14.- Elementos y materiales de construcción: cubiertas. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas curvas cerámicas en cubiertas inclinadas o baldosa cerámica en tonos tierra en las cubiertas planas. Las aguas pluviales se recogerán en cubierta y se conducirán verticalmente mediante bajante en el paramento de fachada, siendo los dos metros inferiores obligatoriamente de fundicion. Cuando la calle sea de ancho inferior a 6 m. o la acera tenga un ancho inferior de 80 cm. las bajantes deberán ir empotradas obligatoriamente en planta baja. Las conducciones de pluviales y fecales serán separativas, independientes entre sí.

-NORMAS URBANISTICAS –
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
 Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

15.- Elementos y materiales de construcción: balcones. Las proporciones de los elementos de balcón (anchura del hueco, altura del hueco, anchura de la barandilla) serán:



$v < 40 \text{ ó } 60 \text{ cm.}$
 $h < 1,10 \text{ m.}$
 $7 \text{ cm.} < c < 15 \text{ cm.}$

$0,9 < S < 1,2 \text{ m.}$
 $1,4 < L < 1,7 \text{ m.}$
 $1,9 < H < 2,40 \text{ m.}$

- Los materiales que se podrán emplear para la peana del balcón serán:

Piedra.	$c < 15 \text{ cm.}$
entramado de hierro forjado suplementado con cerámica	$c < 7 \text{ cm.}$
Enfoscado.	$c < 10 \text{ cm.}$

- Protecciones: cerrajería rematada superiormente por una pletina con pasamanos. En ningún caso los balcones se cerrarán con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. La separación de los barrotes será mayor de 9 cm y menor de 12 color cerrajería negro mate.

16.- Elementos y materiales de construcción: rejería.

- Ventanas: se utilizarán rejas de forja, bien carceleras o panzudas el vuelo máximo será de 5 cm.

17.- Elementos y materiales de construcción: acceso a patios, portones, puertas de garaje. El cerramiento se situará entre 15 y 50 cm del plano de fachada. Cerrarán el hueco totalmente, no

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

invadirán el vial público en el sentido de apertura y serán de los materiales permitidos en carpintería. Las dimensiones máximas de las puertas de garaje será de 4 m de anchura y 3,60 m de altura.

18.- Elementos y materiales de construcción: persianas. Se podrán instalar contraventanas interiores y persianas enrollables exteriores acabadas en colores oscuros. Caso de poner mosquiteras serán de color blanco y malla fina.

19.- Elementos y materiales de construcción: mobiliario y rótulos.

Marquesinas y toldos: Se prohíbe el empleo de marquesinas de manera absoluta, aceptándose los toldos individuales de ventana, que fijados a la pared de fachada alcancen la anchura máxima del hueco que protejan. En planta baja se tolerarán los toldos corridos a toda la longitud de la fachada. La gama de colores en ambos casos será fría (azules, verdes, morados, blancos...) en contraposición a los colores de la fábrica de edificación.

Arbolado urbano: Se mantendrá el existente, necesitando de licencia el posible derribo de algún ejemplar. Se promocionará la creación de nuevas zonas arboladas dentro del casco urbano, utilizando ejemplares autóctonos ya existentes en el paisaje de la ciudad.

Mobiliario urbano: El acabado publicitario que presenten los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Arriba del parámetro de estas jambas, dinteles o arcos se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas, en hierro forjado; bronce u otro material de calidad, y nunca neón, plástico, etc. Prohibiéndose los anuncios luminosos en color.

En los proyectos de instalaciones comerciales, deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio a escala no menos de 1/200 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente. Quedan a efectos generales totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles que los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

20.- Elementos y materiales de construcción: Instalaciones y elementos técnicos. Se prohíbe cualquier elemento técnico (aire acondicionado, conductos de gas, gasóleo, depósitos, ventilación etc...) visible desde la vía pública. Tratamiento independiente tendrán las placas solares. No se permitirán las parabólicas visibles, las de TV deberán ser colectivas y se ubicarán en la parte menos visible de la manzana. Postes: se evitará la proliferación de postes sustentadores para

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

señales indicativas, agrupándolas en lo posible en un poste que a su vez será sustentador de una papelera.

21.- Dotación de aparcamientos. La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles será de una plaza por vivienda. En los casos de edificios con protección integral, parcial, en los supuestos de reconstrucción, de parcela edificable de superficie inferior a 80 m² o situaciones singulares especialmente justificadas podrá atenuarse la exigencia de la reserva de aparcamientos por debajo del umbral anterior. Así mismo y en los casos suficientemente justificados podrán atenuarse algunas de las condiciones funcionales que se establecen para aparcamientos y siempre y cuando queden suficientemente garantizadas las condiciones de seguridad del local. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Podrá admitirse calles bidireccionales con un ancho no inferior a 3 metros siempre y cuando las plazas en batería tengan un ancho no inferior a 3 metros, y para permitir la maniobrabilidad de los vehículos se admitirán plataformas giratorias en los encuentros de las calles siempre y cuando sean inscribible un círculo de diámetro no inferior a 5 m.

Se permitirá la instalación de aparatos montacoches sin espacio de espera horizontal en su acceso a la vía pública, siempre que se trate de aparatos con cabina de las dimensiones establecidas en la Normativa vigente, no admitiéndose plataformas elevadoras abiertas, que dispongan de mecanismos de accionamiento de apertura y cierre, y funcionamiento con automatismo a distancia con el fin de evitar interferencias con el tráfico rodado de la vía de acceso y que en la solicitud de licencia de ocupación del edificio se aporte la autorización del aparato por la Consellería de Industria u organismo competente en la materia.

El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior. En aquellos edificios de nueva planta, reconstrucción o rehabilitación cuya dimensión no permita la inclusión de un círculo de 9 m de diámetro el número de plazas será el que resulte de destinar la totalidad de la planta baja exclusivamente a acceso y aparcamiento.

PARTE XII .- ZONA DE ORDENACION MANZANA COMPACTA (MC).

Artículo. 85.- De las condiciones generales de la edificación.

Se considera como toda aquella edificación residencial con las siguientes condiciones de volumen:

1. Alineaciones: Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación podrá disponerse según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas con excepción de los casos de construcción de áticos autorizados en estas normas y señalados en los planos de ordenación. En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente, y mejorar las características viales, podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3 metros, las esquinas de todas las edificaciones que recaigan a viales, incluso las no señaladas en el plano de alineaciones. En el caso de señalarse una superior se ejecutará la de mayor tamaño.

2. Superficie ocupable: para tipologías edificatorias según alineación de vial:

Planta baja	Edificable en su totalidad
Plantas superiores	20 m de profundidad
Semisótano	Se admite
Sótano	Se admite
Áticos	Con determinación expresa

Artículo 86.- Usos.

1. El uso global o dominante de este área es el residencial unifamiliar y plurifamiliar.

2. Serán compatibles los usos regulados para la zona residencial

Los usos considerados como compatibles deberán reunir además las siguientes condiciones de ubicación.

a) Almacenes compatibles con la vivienda. Solo podrá ubicarse en plantas inferiores a las que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Los almacenes sin actividad comercial o locales diáfanos vinculados a las labores agrícolas de selección de frutas podrán situarse en la misma planta que las piezas habitables.

b) Locales industriales compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el almacén compatible con la vivienda). Los talleres de servicio,

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

reparación, mantenimiento de automóviles se permitirá cuando se tenga acceso desde vías de ancho superior a 12 m. La venta de carburante se permitirá cuando se tenga acceso desde vías de ancho superior a 12 m y se encuentren separados por viales públicos del resto de las edificaciones destinados a otros usos.

c) Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

-En cualquier planta inferior a las que se ubiquen piezas habitables residenciales. Los aparcamientos de menos de tres plazas podrán situarse en la misma planta o incluso en plantas superiores que las piezas habitables.

-Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

d) Uso Residencial comunitario u hotelero. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Uso Comercial compatible con la vivienda. Podrán ubicarse en cualquier planta, siempre por debajo de la planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de usos mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

f) Locales de oficina, despachos, consultorios y academias. Podrán situarse en cualquier planta. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/ o residenciales, y por encima o en la misma planta de las destinadas al resto de usos no residenciales.

g) Actividades recreativas y espectáculos. Se admite en planta baja y planta semisótano o en edificio íntegramente dedicado a ese uso. No obstante no se admitirán actividades recreativas o de espectáculos en plantas en que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Dotacionales. Se admite en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo i). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

i) En edificios con uso mixto los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales,

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos e), f) y g), con las limitaciones establecidas, podrán situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios: edificios comerciales y actividades de pública concurrencia con aforo total superior a 1500 personas, salvo justificación expresa de reserva de aparcamientos y acceso a vía pública y conexión a vías de comunicación de ancho superior a 12 m. Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario. Campamentos. Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 2000 personas.
- b) Industriales: Excepto locales industriales compatibles, con la vivienda (en planta baja). Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 10 CV o destinados a pinturas con medidas correctoras a base de filtros. Talleres o fábricas que requieran edificios de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc que produzcan ruidos o emanaciones para el ambiente general, o que obliguen el paso de camiones por calles que no posean mas de 12 m. Talleres mecánicos de reparación de vehículos pesados o maquinaria agrícola, que obliguen el paso de dichos vehículos por las calles o plazas que no posean mas de 12 m. Quedan expresamente prohibida cualquier otra utilización no especificada o claramente asimilable a estas definiciones.
- c) Dotacionales: edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios, defensa y fuerzas de seguridad salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras incluso los servicios centrales de telecomunicaciones.
- d) Aparcamientos: locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/ o mercancías con acceso a redes primarias de transportes supramunicipales a través de viales con ancho inferior a 12 m.

Artículo 87.- De las condiciones de habitabilidad.

Se estará a lo dispuesto en las normas de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana HD-91 o normativa que la sustituya. En el caso de edificaciones con mas de dos plantas las dimensiones de los patios interiores cumplirán las condiciones de edificaciones plurifamiliares. No serán admisibles viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5 metros.

CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 88.- Condiciones de la parcela.

La superficie mínima de parcela edificable será de 126 m². Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 12 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

No estará sujeta a condiciones de parcela mínima los terrenos destinados a instalaciones técnicas, como centros de transformación, depósitos de agua, casetas de bombeo . . . Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones catalogadas o de antigüedad inferior a treinta años, que no se encuentren en fuera de ordenación expreso.

Artículo 89.- Determinación de las alineaciones.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de alineaciones, que en su mayor parte conserva las consolidadas por la edificación actual. La edificación no podrá retranquearse de la alineación de calle en ninguna de sus plantas. Los áticos no se admiten en esta tipología, salvo en las zonas expresamente grafiadas en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

Artículo. 90.- Condiciones de la edificación.

1.- Altura de la edificación.

El número de plantas vendrá definido en los planos y la altura reguladora de cornisa vendrá dada por la tabla siguiente:

1 planta.....	4,5 m.
2 plantas.....	7,55 m.
3 plantas.....	10, 60 m.
4 plantas.....	13, 65 m.
5 plantas.....	16, 70 m.

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada. El enrase no podrá implicar, en ningún caso, la construcción de mayor o menor número de plantas que las permitidas. El número mínimo de plantas será dos.

2.- Cubiertas.

Por encima de la altura de cornisa del edificio se admitirán cubiertas planas o inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa. Si se realiza cubierta inclinada, los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 35%, que arrancarán de la línea de intersección determinada por los planos de fachadas y los patios con los de cubierta. En las calles en las que se admite la construcción de

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

vuelos cerrados, podrán rematarse los edificios con antepechos de terraza o con aleros y cubierta inclinada siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la teórica cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 4 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera que se situarán separadas mas de 3,50 m de la línea de fachada con una altura máxima de 2,30 m sobre la terraza, con una superficie máxima de 8 m².

Bajo la línea teórica de las cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de cornisa del edificio, exclusivamente, trasteros o locales vinculados a las viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios o doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván. Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y por debajo de la línea de pendiente requerida para la teórica cubierta inclinada.

3.- Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

4.- Planta baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3,60 m y la máxima 4,50 m.

5.- Construcciones en patio de manzana.

En casos de parcelas situadas en manzanas con calles a cotas con mas de 3 m de diferencia la edificación de patios deberá mantenerse por debajo del plano línea trazado desde la altura de cornisa de las otras calles con una pendiente del 45%. Queda expresamente prohibida la utilización como garaje o estacionamiento de vehículos al aire libre de la superficie situada por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana.

Por encima del mismo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- Los faldones de las cubiertas planas.
- Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros.
- Las barandillas de protección.
- Una capa de tierra hasta 40 cm de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- Elementos auxiliares a la vivienda de dimensión máxima de 8 m² por parcela y una altura máxima de 2,20 m en todos sus puntos

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

6.- Cuerpos y elementos salientes en el área.

a) En toda la zona se admiten balcones abiertos y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de fachada. La suma de longitudes de los vuelos no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El saliente máximo no excederá de:

1. 100 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. El ancho de la acera menos 15 cm.

Los vuelos se separarán un mínimo de 60 cm de las edificaciones laterales y no invadirán la línea formada por un ángulo de 45° sexagesimales desde el límite de parcela según la alineación oficial.

Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

b) Sobre el fondo máximo edificable en plantas superiores no se admitirán vuelos, Se admitirán entrantes, en planta baja, vinculados a los accesos a los zaguanes y a locales comerciales. En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público se admitirán retranqueos si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

- Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales y en la totalidad de la misma.
- El retiro no será menor de 2 metros.

Las determinaciones establecidas en este apartado, podrán quedar total o parcialmente sustituidas por las ordenanzas gráficas que en desarrollo del presente plan pudieran aprobarse en el futuro para algunos ámbitos de esta área.

7.- Condiciones estéticas y constructivas, materiales.

Las condiciones estéticas compositivas y materiales a utilizar serán completamente libres. Las aguas pluviales se recogerán en cubierta y se conducirán verticalmente a la calle mediante bajante. Las bajantes deberán ir empotradas obligatoriamente en planta baja. Las conducciones de pluviales y fecales serán separativas, independientes entre sí hasta su salida a la calle.

Marquesinas y toldos: se prohíbe el empleo de marquesinas de manera absoluta, aceptándose los toldos individuales de ventana, que fijados a la pared de fachada alcancen la anchura máxima del hueco que protejan. En planta baja se tolerarán los toldos corridos a toda la longitud de la fachada a una altura mínima de 2,60 m y vuelo máximo como el establecido para los cuerpos cerrados.

Quedan a efectos generales totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles que los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

8.- Elementos y materiales de construcción: Instalaciones y elementos técnicos.

Se prohíbe cualquier elemento técnico (aire acondicionado, conductos de gas, gasóleo, depósitos, ventilación etc...) visible desde la vía pública. No se permitirán las parabólicas visibles, las de TV

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

deberán ser colectivas y se ubicarán en la parte menos visible de la manzana tratamiento independiente tendrán las placas solares. Postes: Se evitará la proliferación de postes sustentadores para señales indicativas, agrupándolas en lo posible en un poste que a su vez será sustentador de una papelería.

9.- Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles será de una plaza por vivienda. En el Caso de que, por las dimensiones del solar, no sea posible el cumplimiento de esta normativa se destinará la totalidad de la planta baja a Plazas de aparcamiento y accesos. Así mismo y en los casos suficientemente justificados podrán atenuarse algunas de las condiciones funcionales que se establecen para aparcamientos y siempre y cuando queden suficientemente garantizadas las condiciones de seguridad del local. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Podrá admitirse calles bidireccionales con un ancho no inferior a 3 metros siempre y cuando las plazas en batería tengan un ancho no inferior a 3 metros, y para permitir la maniobrabilidad de los vehículos se admitirán plataformas giratorias en los encuentros de las calles siempre y cuando sean inscribible un círculo de diámetro no inferior a 5 m.

- No se permitirá la instalación de aparatos montacoches sin espacio de espera horizontal en su acceso a la vía pública. En aquellos edificios de nueva planta, reconstrucción o rehabilitación cuya dimensión no permita la inclusión de un círculo de 9 m de diámetro el número de plazas podrá reducirse y será como mínimo el que resulte de destinar la totalidad de la planta baja exclusivamente a acceso y aparcamiento.

- En las edificaciones en donde se ubiquen usos terciarios compatibles o locales diáfanos de mas de 400 m² de superficie total será obligatoria el establecimiento de reserva de plazas de aparcamiento dispuestas en el artículo 13 del anexo al reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana según el uso a implantar o una plaza por cada 50 m² de techo en locales diáfanos .

PARTE XIII.- ZONA DE ORDENACION BLOQUE (BL).

Artículo. 91.- De las condiciones generales de la edificación

Constituye la zona de ordenanza de ensanche delimitada en el plano de ordenación y los que comprende los tipos de edificación residencial en bloque aislado. Se podrá realizar estudios de detalle para la ordenación de volúmenes que abarcara como mínimo una manzana completa en se podrá disminuir o anular alguna de las distancias indicadas como retranqueos mínimos y se resolverán todos y cada uno de los encuentros de tipologías a efectos de fachada exterior. En ningún caso podrán variarse los siguientes aspectos básicos:

- Edificabilidad máxima sobre manzana definidas para sectores y unidades de ejecución en fichas de planeamiento, gestion y condiciones de desarrollo.
- Altura máxima de la edificación de planta baja más dos alturas.

Condiciones de volumen.

- Alineaciones: la tipología prevista es la residencial aislada con retranqueos mínimos a lindes. Los Retranqueos mínimos a lindes en residencial aislada son:

Retranqueo a viales o linde frontal 5 m.

Retranqueo a resto de lindes 3 m.

A través del mencionado estudio de detalle se podrán definir zonas en donde se permita adosar las edificaciones a propiedades colindantes manteniendo el retranqueo a viales admitiéndose para la totalidad de la calle que la planta baja se adose a vial según la tipología de manzana compacta. Deberá resolverse con chaflanes de 3 m o con curvas de 3 m de radio todas las esquinas de las manzanas definidas.

- Edificabilidad neta: 0,95 m² techo/ m² solar.

- Ocupación máxima:

Planta Baja 75%

Plantas Superiores 16 m. de profundidad

Artículo 92.- Usos.

1. El uso global o dominante de este área es el residencial unifamiliar y plurifamiliar.
2. Serán compatibles los usos regulados para la zona residencial. Los usos considerados como compatibles deberán reunir además las siguientes condiciones de ubicación:
 - a) Almacenes compatibles con la vivienda: solo podrá ubicarse en plantas inferiores a las que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Los almacenes sin actividad comercial o locales diáfanos vinculados a las labores agrícolas de selección de frutas podrán situarse en la misma planta que las piezas habitables.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

b) Locales industriales compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el de almacén compatible con la vivienda).

Los talleres de servicio, reparación, mantenimiento de automóviles se permitirá cuando se tenga acceso desde vías de ancho superior a 12 m. La venta de carburante se permitirá cuando se tenga acceso desde vías de ancho superior a 12 m y se encuentren separados por viales publicos del resto de las edificaciones destinados a otros usos.

c) Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en las ubicaciones siguientes:

-En cualquier planta inferior a las que se ubiquen piezas habitables residenciales. Los aparcamientos de menos de tres plazas podrán situarse en la misma planta o incluso en plantas superiores que las piezas habitables.

-Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

d) Uso Residencial comunitario u hotelero: se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Uso Comercial compatible con la vivienda.

Podrán ubicarse en cualquier planta, siempre por debajo de la planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de usos mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

f) Locales de oficina, despachos, consultorios y academias: Podrán situarse en cualquier planta. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/ o residenciales, y por encima o en la misma planta de las destinadas al resto de usos no residenciales.

g) Actividades recreativas y espectáculos: se admite en planta baja y planta semisótano o en edificio íntegramente dedicado a ese uso. No obstante no se admitirán actividades recreativas o de espectáculos en plantas en que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Dotacionales: se admite en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo i). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. Serán admisibles las instalaciones técnicas necesarias para la zona.

i) En edificios con uso mixto los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos e), f) y g), con las limitaciones establecidas, podrán situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios: edificios comerciales y actividades de pública concurrencia con aforo total superior a 1.500 personas, salvo justificación expresa de reserva de aparcamientos y acceso a vía pública de ancho superior a 12 m. Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario, campamentos, edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 2.000 personas.

b) Industriales: excepto locales industriales compatibles, con la vivienda (en planta baja). Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 10 CV o destinados a pinturas con medidas correctoras a base de filtros. Talleres o fábricas que requieran edificios de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc que produzcan ruidos o emanaciones para el ambiente general, o que obliguen el paso de camiones por calles que no posean mas de 12 m. Talleres mecánicos de reparación de vehículos pesados o maquinaria agrícola, que obliguen el paso de dichos vehículos por las calles o plazas que no posean mas de 12 m. Quedan expresamente prohibida cualquier otra utilización no especificada o claramente asimilable a estas definiciones.

c) Dotacionales: edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios, defensa y fuerzas de seguridad salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras incluso los servicios centrales de telecomunicaciones.

d) Aparcamientos: locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/ o mercancías con acceso a redes primarias de transportes supramunicipales a través de viales con ancho inferior a 12 m.

Artículo 93.- De las condiciones de habitabilidad.

Se estará a lo dispuesto en las normas de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana HD-91 o normativa que la sustituya. En el caso de edificaciones con más de dos plantas las dimensiones de los patios interiores cumplirán las condiciones de edificaciones plurifamiliares. No serán admisibles viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5 metros. Ni viviendas situadas en sótano exclusivamente.

CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 94.- Condiciones de la parcela.

Para ser edificables en esta tipología las parcelas deberán cumplir a demás de las condiciones generales:

Fachada minima	Superficie minima
8 m	150 m ²

No estará sujeta a condiciones de parcela minima los terrenos destinados a instalaciones tecnicas, como centros de transformación, depositos de agua, casetas de bombeo . . . Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 12 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

Artículo 95.- Determinación de las alineaciones.

La alineación oficial de calle será las definidas en los planos correspondientes. La edificación interior guardará los retranqueos establecidos en las presentes normas o los definidos expresamente en los estudios de detalle de ordenación de volúmenes previstos para cada manzana. En el supuesto de que el estudio de detalle ordene el volumen edificado ajustándose a la vía pública, en planta baja, las edificaciones cumplirán las normas urbanísticas de la zona de ordenación según manzana compacta.

Los áticos no se permiten por encima del número máximo de plantas. En ámbitos de planeamiento de desarrollo podrán aprobarse ordenanzas que justifiquen dicha ejecución. Los retranqueos de plantas superiores se admiten en esta tipología siempre dentro de la edificabilidad máxima permitida en parcela, la dimensión mínima del escalonamiento será de 2 metros. Los estudios de detalle se podrán realizar con posterioridad a los procesos de equidistribución y para disminuir los aprovechamientos máximos requerirán de autorización expresa de los titulares registrales.

Artículo. 96.- De la edificación.

1.- Altura de la edificación.

El número de plantas vendrá definido en los planos y la altura reguladora de cornisa vendrá dada por la tabla siguiente:

	Máximo	Minimo
2 plantas	7,50 m	6,50 m.
3 plantas	10,50 m	9,50 m.

El número de plantas será:

	Máximo	Mínimo
Residencial	3	2

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada. El enrase no podrá implicar, en ningún caso, la construcción de mayor o menor número de plantas que las permitidas. Las tolerancias de plantas, contrucciones por encima de altura de cornisa etc.. cumplirán las condiciones generales. En el caso de resolver los sótanos o semisótanos como aparcamiento de vehículos la altura máxima en el perímetro podrá superarse en 1,80 m en las partes correspondientes a las puertas de acceso de vehículos y con un ancho máximo de seis metros. En parcelas con pendiente superior a 35% la altura máxima de la edificación en el perímetro sobre el terreno modificado no superará mas de 2.00 m la altura máxima de cornisa

2.- Cubiertas.

Serán inclinadas, con pendiente máxima del 40%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

- La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada visible desde vial público.
- La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
- No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la teórica cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera que se situarán separadas mas de 3,50 m de la línea exterior de fachada con una altura máxima de 2,30 m sobre la terraza, con una superficie máxima de 8 m².

Bajo las cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de cornisa del edificio, exclusivamente, trasteros o locales no computables vinculados a las viviendas. Se admitirá que las

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios o doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván. Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y por debajo de la línea de pendiente requerida para la teórica cubierta inclinada.

3.- Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos. Los sótanos se situarán dentro de la superficie ocupable de planta baja.

4.- Planta baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3,20 m en usos no residenciales. La altura máxima de planta baja será de 4,50 m.

5.- Construcciones interiores.

En casos de parcelas situadas en manzanas con calles a cotas con mas de 3 m de diferencia la edificación de patios deberá mantenerse por debajo del plano línea trazado desde la altura de cornisa de las edificaciones colindantes con una pendiente del 40%.

6.- Cuerpos y elementos salientes en el área.

En la zona los cuerpos volados, cerrados o no, deberán mantener las distancias y retranqueos indicados.

En caso de ordenación por manzana compacta por estudio de detalle no se admiten cuerpos volados cerrados sobre vía pública en esta zona. Dentro de las zonas de retranqueo se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm.

7.- Condiciones estéticas y constructivas, materiales.

Las condiciones estéticas compositivas y materiales a utilizar serán completamente libres. Las aguas pluviales se recogerán y se conducirán a la calle canalizadas. No se admitirán bajantes vistas en la alineación de calle. Las conducciones de pluviales y fecales serán separativas, independientes entre sí hasta la calle. Quedan a efectos generales totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles que los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

8.- Elementos y materiales de construcción: instalaciones y elementos técnicos.

Se prohíbe cualquier elemento técnico (aire acondicionado, conductos de gas, gasóleo, depósitos, ventilación etc...) visible desde la vía publica. No se permitirán las parabólicas en fachadas, las de TV deberán ser colectivas y se ubicarán en la parte menos visible de la manzana. Tratamiento independiente tendrán las placas solares. Postes: Se evitará la proliferación de postes sustentadores para señales indicativas, agrupándolas en lo posible en un poste que a su vez será sustentador de una papelera.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

9.- Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles será de una plaza por vivienda. En el Caso de que, por las dimensiones del solar, no sea posible el cumplimiento de esta normativa se destinará la totalidad de la planta baja a Plazas de aparcamiento y accesos. Así mismo y en los casos suficientemente justificados podrán atenuarse algunas de las condiciones funcionales que se establecen para aparcamientos y siempre y cuando queden suficientemente garantizadas las condiciones de seguridad del local. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Podrá admitirse calles bidireccionales con un ancho no inferior a 3 metros siempre y cuando las plazas en batería tengan un ancho no inferior a 3 metros, y para permitir la maniobrabilidad de los vehículos se admitirán plataformas giratorias en los encuentros de las calles siempre y cuando sean inscribible un círculo de diámetro no inferior a 5 m.
- No se permitirá la instalación de aparatos montacoches sin espacio de espera horizontal en su acceso a la vía pública.
- En las parcelas cuya dimensión no permita la inclusión de un círculo de 10 m de diámetro el número de plazas podrá reducirse y como mínimo será el que resulte de destinar la totalidad de la planta baja exclusivamente a acceso y aparcamiento.

- En las edificaciones en donde se ubiquen usos terciarios compatibles, o plantas bajas diáfanos, de mas de 400 m² de superficie total será obligatoria el establecimiento de reserva de plazas de aparcamiento dispuestas en el artículo 13 del anexo al reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana según el uso a implantar.

10.- Edificaciones Auxiliares.

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. Edificaciones por encima de la rasante: Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, pérgolas, etc. Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,20 metros respecto de la rasante de la parcela. Su superficie cubierta no superará 6 m² y no computarán edificabilidad. Respecto del linde frontal, la separación será la misma que la de la edificación principal.
2. Piscinas o balsas de riego: Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 2 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 100 cm. sobre el terreno natural. Cuando la altura de coronación supere los 100 cm respecto de la rasante de la parcela, deberán respetarse las distancias de retranqueo a lindes definidas para la edificación principal.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

11.- Cierres de Parcela y Terraplenados.

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2 m permitiéndose como máximo una altura de 1,40 m opaco y el resto celosías, rejas , telas metálicas Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 m y ocupar como máximo un 5 m del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera. Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 100 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepase la cota de 100 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales. Los movimientos de tierra precisos para urbanizar la parcela se limitan de modo que cualquier muro vertical de contención o sustentación de terrazas exteriores tendrá una altura h inferior a 4.00 m. Separándose del siguiente una distancia que será igual o superior a la altura del muro a ejecutar. A los efectos de luces o patio inglés la distancia entre fachadas de edificación y los muros de contención más próximos será como mínimo la altura del muro de contención. En el supuesto de que el terreno natural de la parcela esté más elevado que la acera y la pendiente máxima de la misma sea superior al 35 % se admitirá que el subsuelo de los aterrazamientos que lindan con viales sean ocupados por locales destinados a aparcamiento de vehículos de la vivienda debidamente cerrados siguiendo la alineación oficial de vial y debidamente empotrados en el muro de aterrazamiento, manteniendo la distancia a lindes de parcelas colindantes. El espacio de fachada máximo ocupado por este tipo de construcciones será de 8 m.

PARTE XIV.- ZONA DE ORDENACION RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE) AIS-ADO.

Artículo. 97.- De las condiciones generales de la edificación.

Constituye la zona de ordenanza delimitada en los planos de ordenación y que comprende tipos de edificación residencial aislada con retranqueos mínimos a lindes. Se podrá realizar estudios de detalle para la ordenación de volúmenes que abarcara como mínimo una manzana completa en se podrá disminuir o anular los lindes laterales indicados como retranqueos mínimos y se resolverán todos y cada uno de los encuentros de tipologías a efectos de fachada exterior. A través del mencionado estudio de detalle se podrán definir zonas en donde se permita adosar las edificaciones a propiedades colindantes manteniendo el retranqueo a viales admitiéndose para la totalidad de la calle que la planta baja se adose a vial según la tipología de manzana compacta. Deberá resolverse con chaflanes de 3 m o con curvas de 3 m de radio todas las esquinas de las manzanas definidas.

En ningún caso podrán variarse los siguientes aspectos básicos que tendrán el carácter de máximo:

Condiciones de volumen.

- Edificabilidad neta máxima.

Suelos Urbanos y Ambito P.P. Sierra Verde Tossal de les Banderes = $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{solar}$.

Ambito PP l'Almedia, P.P. Santa Clara, Colomina, Casilla, Rodeta, = $0'3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{solar}$.

- Altura máxima de la edificación de planta baja más una altura.
- Alineaciones: Los Retranqueos mínimos a lindes son:

Retranqueo a viales o linde frontal 5 m.

Retranqueo a lindes laterales 3 m.

- Ocupación: planta baja 40%.

Artículo 98.- Usos.

1. El uso global o dominante de este área es el residencial unifamiliar y plurifamiliar.
2. Serán compatibles los usos regulados para la zona residencial. Los usos considerados como compatibles deberán reunir además las siguientes condiciones de ubicación.
 - a) Almacenes compatibles con la vivienda: solo podrá ubicarse en plantas inferiores a las que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Los almacenes sin actividad comercial o locales diáfanos vinculados a las labores agrícolas de selección de frutas podrán situarse en la misma planta que las piezas habitables.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

b) Locales industriales compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el de almacén compatible con la vivienda).

Los talleres de servicio, reparación, mantenimiento de automoviles se permitirá cuando se tenga acceso desde vías de ancho superior a 12 m. La venta de carburante se permitirá cuando se tenga acceso desde vías de ancho superior a 12 m y se encuentren separados por viales publicos del resto de las edificaciones destinados a otros usos.

c) Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en las ubicaciones siguientes:

-En cualquier planta inferior a las que se ubiquen piezas habitables residenciales. Los aparcamientos de menos de tres plazas podrán situarse en la misma planta o incluso en plantas superiores que las piezas habitables.

-Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

d) Uso Residencial comunitario u hotelero: se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Uso Comercial compatible con la vivienda: podrán ubicarse en cualquier planta, siempre por debajo de la planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de usos mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

f) Locales de oficina, despachos, consultorios y academias: podrán situarse en cualquier planta.

Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/ o residenciales, y por encima o en la misma planta de las destinadas al resto de usos no residenciales.

g) Actividades recreativas y espectáculos: se admite en planta baja y planta semisótano o en edificio íntegramente dedicado a ese uso. No obstante no se admitirán actividades recreativas o de espectáculos en plantas en que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

h) Dotacionales: se admite en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo i). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. Serán admisibles instalaciones técnicas necesarias para el servicio de la zona.

i) En edificios con uso mixto los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos e), f) y g), con las limitaciones establecidas, podrán situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios: edificios comerciales y actividades de pública concurrencia con aforo total superior a 500 personas, salvo justificación expresa de reserva de aparcamientos y acceso a vía pública de ancho superior a 12 m, edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario, campamentos, edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas.

b) Industriales: talleres de cualquier tipo con motores. Talleres, fábricas o almacenes que requieran edificios de tipo industrial, o que obliguen el paso de camiones por calles que no posean mas de 12 m. Talleres mecánicos de reparación de vehículos. Quedan expresamente prohibida cualquier otra utilización no especificada o claramente asimilable a estas definiciones.

c) Dotacionales: edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios, defensa y fuerzas de seguridad salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras incluso los servicios centrales de telecomunicaciones.

d) Aparcamientos: locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/ o mercancías con acceso a redes primarias de transportes supramunicipales a través de viales con ancho inferior a 12 m.

Artículo 99.- De las condiciones de habitabilidad.

Se estará a lo dispuesto en las normas de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana HD-91 o normativa que lo sustituya. No serán admisibles viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5 metros. No serán admisibles viviendas exclusivamente en sótano.

CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 100.- Condiciones de la parcela.

Para ser edificables en esta tipología las parcelas deberán cumplir a demás de las condiciones generales:

	Fachada minima	Superficie minima
Residencial aislada	10 m.	500 m ² / por unidad residencial
Residencial Adosada	5 m.	300 m ² / por unidad residencial

No estará sujeta a condiciones de parcela minima los terrenos destinados a instalaciones tecnicas, como centros de transformación, depositos de agua, casetas de bombeo . . . La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 5 x 12 m uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60º sexagesimales con la misma.

Artículo 101 .- Determinación de las alineaciones.

La alineación oficial de calle será las definidas en los planos correspondientes. La edificación interior guardará los retranqueos establecidos en las presentes normas o los definidos expresamente en los estudios de detalle de ordenación de volúmenes previstos para cada manzana. Los estudios de detalle se podrán realizar con posterioridad a los procesos de equidistribución y para disminuir los aprovechamientos máximos requerirán de autorización expresa de los titulares registrales.

Artículo. 102.- De la edificación.

1.- Altura de la edificación: el número de plantas será:

	Máximo	Mínimo
Residencial aislada	2	1

La altura reguladora de cornisa vendrá dada por la tabla siguiente:

	Máximo	Minimo
Residencial aislada 1 planta	4,5 m	3,20 m
Residencial aislada 2 plantas	7,50 m	6,50 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada. Las tolerancias de plantas, contrucciones por encima de altura de cornisa etc.. cumplirán las condiciones generales. En el caso de resolver los sótanos o semisótanos como

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

aparcamiento de vehículos la altura máxima en el perímetro podrá superarse en 1,80 m en las partes correspondientes a las puertas de acceso de vehículos y con un ancho máximo de seis metros. En parcelas con pendiente superior a 35% la altura máxima de la edificación en el perímetro sobre el terreno modificado no superará mas de 2.00 m la altura máxima de cornisa

2.- Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 40%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

- La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada visible desde vial público.

- La superficie máxima de la terraza será del 30% de la superficie en planta de la cubierta.

- No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la teórica cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 m de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera que se situarán separadas mas de 3,50 m de la línea exterior de fachada con una altura máxima de 2,30 m sobre la terraza, con una superficie máxima de 8 m².

Bajo las cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de cornisa del edificio, exclusivamente, trasteros o locales no computables vinculados a las viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios o doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván. Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 m del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y por debajo de la línea de pendiente requerida para la teórica cubierta inclinada.

3.- Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos manteniendo las distancias a lindes y situarán dentro de la superficie ocupable de planta baja.

4.- Planta baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3'20 m. para usos no residenciales. La altura máxima de planta baja será de 4'50 m.

5.- Construcciones interiores.

En casos de parcelas situadas en manzanas con calles a cotas con más de 3 m de diferencia la edificación de patios de parcela deberá mantenerse por debajo del plano línea trazado desde la altura de cornisa de las edificaciones colindantes con una pendiente del 40%.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

6.- Cuerpos y elementos salientes en el área.

En la zona los cuerpos volados, cerrados o no, deberán mantener las distancias y retranqueos indicados.

Dentro de las zonas de retranqueo se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm.

7.- Condiciones estéticas y constructivas, materiales.

Las condiciones estéticas compositivas y materiales a utilizar serán completamente libres. Las aguas pluviales se conducirán a la calle canalizadas. No se admitirán bajantes vistas en la alineación exterior de calle. Las conducciones de pluviales y fecales serán separativas, independientes entre sí. Quedan a efectos generales totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles que los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

8.- Elementos y materiales de construcción: instalaciones y elementos técnicos.

Se prohíbe cualquier elemento técnico (aire acondicionado, conductos de gas, gasóleo, depósitos, ventilación . . .) visible desde la vía pública. No se permitirán las parabólicas en fachadas, las de TV deberán ser colectivas y se ubicarán en la parte menos visible de la manzana. Tratamiento independiente tendrán las placas solares. Postes: Se evitará la proliferación de postes sustentadores para señales indicativas, agrupándolas en lo posible en un poste que a su vez será sustentador de una papelera.

9.- Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles vinculadas a la edificación será de una plaza de aparcamiento por cada vivienda adosada y dos por cada vivienda aislada. En las edificaciones en donde se ubiquen usos terciarios compatibles y locales diáfanos sin uso de mas de 400 m² de superficie total sera obligatoria el establecimiento de reserva de plazas de aparcamiento dispuestas en el articulo 13 del anexo al reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana segun el uso a implantar.

10.- Edificaciones auxiliares.

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

- Edificaciones por encima de la rasante: son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paelleros, pérgolas, etc. Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,20 metros respecto de la rasante natural de la parcela. Su superficie cubierta no superará 6 m² y no computarán edificabilidad. Respecto del linde frontal, la separación será la misma que la de la edificación principal.
- Piscinas o balsas de riego: deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 2 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 100 cm. sobre el terreno natural. Cuando la altura de coronación supere los 100 cm

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

respecto de la rasante de la parcela, deberán respetarse las distancias de retranqueo a lindes definidas para la edificación principal.

11.- Cierres de parcela y terraplenados.

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2 m permitiéndose como máximo una altura de 1,40 metros opaco y el resto celosías, rejas , telas metálicas . . . Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 m y ocupar como máximo un 5 m del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera. Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 100 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela. Cuando se sobrepase la cota de 100 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

Cuando se sobrepase la cota de 100 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales. Los movimientos de tierra precisos para urbanizar la parcela se limitan de modo que cualquier muro vertical de contención o sustentación de terrazas exteriores tendrá una altura h inferior a 3.5 m. Separándose del siguiente una distancia que será igual o superior a la altura del muro a ejecutar. A los efectos de luces o patio inglés la distancia entre fachadas de edificación y los muros de contención más próximos será como mínimo la altura del muro de contención. En el supuesto de que el terreno natural de la parcela esté más elevado que la acera y la pendiente máxima de la misma sea superior al 35 % se admitirá que el subsuelo de los aterrazamientos que lindan con viales sean ocupados por locales destinados a aparcamiento de vehículos de la vivienda debidamente cerrados siguiendo la alineación oficial de vial y debidamente empotrados en el muro de aterrazamiento, manteniendo la distancia a lindes de parcelas colindantes. El espacio de fachada máximo ocupado por este tipo de construcciones será de 8 m.

PARTE XV .- ZONA DE ORDENACION INDUSTRIAL , IN (INM-INA).

Artículo 103.- De las condiciones generales de la edificación.

Constituye la zona de ordenanza delimitada en el plano de ordenación y que comprende los tipos de edificación industrial adosada o con separación a lindes. El Plan prevee que se aplique en toda la zona la edificación industrial adosada y sin mantener distancia a lindes. En el caso de que se opte por la tipología de edificación separada a lindes se realizará obligatoriamente un Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes que abarcara como mínimo una manzana completa en donde se asignaran a cada parcela una de las tipologías definidas y se resolverán todos y cada uno de los encuentros de tipologías a efectos de fachada exterior y medianeras vistas. A través del mencionado Estudio de Detalle se podrán definir zonas en donde se permita adosar las edificaciones a propiedades colindantes manteniendo el retranqueo a viales. En ningún caso podrán variarse los siguientes aspectos básicos :

- Altura máxima de la edificación de 10 m.

Las edificaciones singulares y los elementos técnicos específicos podrán justificar previa aprobación municipal su ejecución.

Condiciones de volumen.

- Alineaciones: según la tipología utilizada podrán diferenciarse: industrial adosada e industrial aislada. Los Retranqueos mínimos a lindes en Industrial aislada son:

Retranqueo a viales o linde frontal	5 m.
Retranqueo a resto de lindes	5 m.

Deberá resolverse con chaflanes de 5 m o con curvas de 6 m de radio todas las esquinas de las manzanas definidas, salvo cuando en el plano de alineaciones se indique una dimensión superior.

- Edificabilidad neta: dos plantas.

- Altura máxima : 10 m.

- Ocupación:

Industrial adosada	100%
Industrial aislada	80%

Artículo 104.- Usos.

1.- Uso dominante: industrial según los parámetros descritos en las presentes normas. En todas las plantas sobre la rasante del terreno, se admiten todas las categorías y calificaciones de las mismas con justificación del cumplimiento de las medidas correctoras impuestas en su caso y salvo las condiciones específicas de actividades que requieran de ubicaciones especiales.

-NORMAS URBANISTICAS –
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
 Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras que concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales: aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios y ruidos y peligros de explosión, así como lo referente a dimensiones y potencias máximas permisibles. En cuanto al adecuado control de los efectos ambientales se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

- La superficie de referencia viene fijada por la suma de superficies de todos los locales destinados a la actividad con exclusión de la superficie de oficinas y zonas de exposición y venta si cuentan con acceso independiente.
- La potencia instalada se refiere a la potencia electromecánica y está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas expresadas en kilovatios (KW) excluyendo las relativas a instalaciones de iluminación, ventilación y en general las no electromecánicas siempre y cuando no formen parte sustantiva del proceso productivo.
- El ruido se medirá en decibelios A concretados para los siguientes supuestos: día, de 8 h. a 22 h.; noche de 22 h. a 8 h.; interior, a 1,5 m de cualquier motor; y exterior, en los límites de la propiedad o domicilio del vecino más afectado.
- La vibración se medirá en Pals según la fórmula $DIN\ 10\ log_{10}\ 3200A^2\ N^2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.
- La emisión de gases y humos no podrá exceder los límites recogidos en el cuadro adjunto, expresados en los siguientes índices: índice de ennegrecimiento de Ringelmann, en funcionamiento y en arranque y de emisión de polvo en kg./hora. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes determinados en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y las órdenes que la desarrollan.
- Las aguas residuales se decantarán y depurarán en primera instancia si fuera necesario para que los vertidos puedan ser depurados mediante una simple depuradora biológica.

El cuadro adjunto fija los diferentes parámetros en función de las distintas clases establecidas para los usos taller y artesanía e industrial; si no se especifica otra cosa en la ordenanza de zona. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la vigente legislación sobre ruidos.

USO	Ruido dbA Máximo		Vibración máxima (Pals)	Emisión máxima de gases y humos
	Día	Noche		
TALLERES	35	0	5	0/ 1/ 1,5
INDUSTRIA COMPATIBLE	40	0	5	0/ 1/ 1,5
INDUSTRIA POLIGONO	65	35	15	1,5/ 2,5/ 15

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

2.- Usos compatibles.

Garaje-aparcamiento. En planta baja y sótano.

Residencial: solo se permitirán vivienda destinada a la guarda de las instalaciones con una superficie máxima de 100 m² y como máximo una por instalación de superficie superior a 1.000 m².

Almacén: se permitirán Almacenes de venta al por mayor y al detalle. Deberá disponerse de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación en venta al por mayor y 1 plaza por cada 100 m² en venta la detalle.

Comercial: en todas las plantas, utilizando el sótano como almacén. Los comercios de venta al detalle que posean una superficie total superior a 400 m² deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados que superen dicha superficie vinculadas a la actividad comercial.

Oficinas: en todas las plantas.

Recreativos y espectáculos: en edificio dedicado íntegramente a dicho uso. Cuando posean una superficie total superior a 250 m² deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados que superen dicha superficie vinculadas a la actividad comercial.

Cultural: en edificaciones propias.

Deportivo: en edificios dedicados íntegramente a dicho uso.

Administrativo, comunicaciones en edificios dedicados íntegramente dedicados a dicho uso.

3.- Usos prohibidos: los no autorizados expresamente.

Artículo 105.- De las condiciones higiénicas y de calidad.

Será de aplicación la reglamentación específica de cada una de las actividades.

CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 106.- Condiciones de la parcela.

Para ser edificables en esta tipología las parcelas deberán cumplir a demas de las condiciones generales:

	Fachada minima	Superficie minima
Industrial adosada	8 m	250 m ²
Industrial aislada	20 m	1.000 m ²

No estará sujeta a condiciones de parcela mínima los terrenos destinados a instalaciones técnicas, como centros de transformación, depósitos de agua, casetas de bombeo . . . La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 20 m uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60° sexagesimales con la misma.

Artículo 107 .- Determinación de las alineaciones.

La alineación oficial de calle será la definida en los planos correspondientes. La edificación interior guardará los retranqueos establecidos en las presentes normas o los definidos expresamente en los estudios de detalle de ordenación de volúmenes previstos para cada manzana. El plan prevé que se aplique en toda la zona la edificación industrial adosada y sin mantener distancia a lindes. En el caso de que se opte por la tipología de edificación separada a lindes se realizará obligatoriamente un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes que abarcara como mínimo una manzana completa en donde se asignaran a cada parcela una de las tipologías definidas y se resolverán todos y cada uno de los encuentros de tipologías a efectos de fachada exterior y medianeras vistas. Igualmente se podrán definir zonas en donde se permita adosar las edificaciones a propiedades colindantes manteniendo el retranqueo a viales. Igualmente los estudios de detalle contendrán las disposiciones de los arts. 100 y 101 del reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana. Los estudios de detalle se podrán realizar con posterioridad a los procesos de equidistribución y para disminuir los aprovechamientos máximos requerirán de autorización expresa de los titulares registrales.

Artículo. 108.- de la edificación.

1.- Altura de la edificación: el número de plantas será:

	Máximo	Mínimo
Industrial	2	1

La altura reguladora de cornisa vendrá dada por la tabla siguiente:

	Máximo	Mínimo
Industrial	10 m	3,60 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el ayuntamiento y será en todo caso justificada. Las tolerancias de plantas, construcciones por encima de altura de cornisa . . . cumplirán las condiciones generales.

2.- Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, Las cubiertas podrán ser inclinadas tendrán una pendiente máxima del 35%. Podrán situarse encima de la cubierta elementos técnicos separados 5 m de cualquier linde y con una ocupación máxima del 5% de la superficie de cubierta.

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

3.- Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos manteniendo las distancias a lindes y situarán dentro de la superficie ocupable de planta baja.

4.- Planta baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3,60 m.

5.- Construcciones interiores.

En casos de parcelas situadas en manzanas con calles a cotas con mas de 3 m de diferencia la edificación de patios deberá mantenerse por debajo del plano línea trazado desde la altura de cornisa de las edificaciones otras calles con una pendiente del 40%.

6.- Cuerpos y elementos salientes en el área.

No podrá invadirse los espacios públicos con aleros, cornisas o marquesinas de más de 30 cm. Los muelles de carga no podrán ejecutarse recayentes o con colocación de vehículos en la vía pública. En industrial aislada se admiten voladizos, marquesinas muelles de carga . . . dentro de los límites de la zona ocupable de planta baja. No se admiten cuerpos volados sobre espacios públicos. En industrial aislada deberá mantenerse en todo caso las distancias de retranqueo.

7.- Condiciones estéticas y constructivas, materiales.

Las condiciones estéticas compositivas y materiales a utilizar serán completamente libres. Las aguas pluviales se recogerán en cubierta y se conducirán a la calle canalizadas. Las bajantes deberán ir empotradas obligatoriamente en planta baja. Las conducciones de pluviales y residuales serán separativas, independientes entre sí. Quedan a efectos generales totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles que los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

8.- Elementos y materiales de construcción: instalaciones y elementos técnicos.

Se prohíbe cualquier elemento técnico (aire acondicionado, conductos de gas, gasóleo, depósitos, ventilación, antenas, etc...) volado sobre la vía publica o fachada. Se evitará la proliferación de postes sustentadores para señales indicativas, agrupándolas en lo posible en un poste que a su vez será sustentador de una papelera.

9.- Dotación de aparcamientos.

Serán de aplicación las condiciones generales de las presentes normas. Se establece obligatoria la reserva mínima de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros de edificación, dentro de la parcela y vinculada a la edificación. En las edificaciones en donde se ubiquen usos terciarios compatibles de mas de 400 m² de superficie total sera obligatoria el establecimiento de reserva de plazas de aparcamiento dispuestas en el articulo 13 del anexo al reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana segun el uso a implantar.

10.- Edificaciones Auxiliares.

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal. Se entiende por

-NORMAS URBANISTICAS –
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

instalación auxiliar de una industria los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogas, al servicio de la actividad propia. Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal, y en casos especiales, deberán imponerse las condiciones mínimas de manera motivada por el Ayuntamiento. Cualquier edificación bajo rasante deberá incluirse dentro de la superficie ocupable por la edificación principal.

Tanto las actividades de servicio como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría. La ocupación de los espacios libres de edificación podrán utilizarse como:

- Acopio de materias primas, pudiéndose imponer condiciones por motivos estéticos y de conjunto.
- Cobertizos sin paredes para aparcamiento de vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas con una altura máxima de 2'5 m.
- Pequeños cuerpos cubiertos, sin paredes o cerramientos laterales, destinados a proteger y/o albergar servicios que requieran estar al exterior con una altura máxima de 2'5 m.
- En línea de fachada podrán ubicarse Casetas para servicios públicos como estaciones transformadores, cuartos de medición de agua, electricidad, etc. Casetas para porteros, no destinados a viviendas.

11.- Cierres de Parcela y Terraplenados.

Los cierres de parcela deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,50 m permitiéndose completamente opacos. Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 m y ocupar como máximo 10 m del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera.

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 1,50 m por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela. Cuando se sobrepase la cota de 1,50 m, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

PARTE XVI .- REGIMEN DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.

Artículo 109.- Tipos de regimen de fuera de ordenación.

En el presente plan se estará a las diferenciaciones establecidas en el art 183 del reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La situación de edificaciones y usos en viales públicos, zonas de equipamientos y zonas verdes se considerará como fuera de ordenación estricto. En estos supuestos se podrán realizar las obras de restauración de acuerdo con lo descrito en el art. 34 de estas normas.

Se considerará fuera de ordenación atenuada a los edificios o usos que sin cumplir todas las exigencias del Planeamiento aprobado no dificulten ni impidan la ejecución del mismo. En estas edificaciones se permitirán las modificaciones incluso estructurales con inscripción registral previa de renuncia al incremento de valor de la edificación en caso de tener que erradicar la edificación o cesar el uso existente. Las obras permitidas en este tipo de edificios serán las de restauración y rehabilitación de acuerdo con lo definido en el art. 34 de estas normas. Los usos, además podrán considerarse en situación de fuera de ordenación transitoria o definitiva. Serán usos en fuera de ordenación definitiva los que requieran de indemnización por el cese de actividad en desarrollo del planeamiento o los que los perjuicios ocasionados por el desarrollo del plan obliguen a indemnizar valores diferentes de la edificación o plantaciones.

Un uso en fuera de ordenación definitiva podrá pasar a fuera de ordenación transitoria mediante la inscripción registral de las oportunas renunciaciones y obligaciones. Los usos no residenciales estarán igualmente en situación de fuera de ordenación definitiva cuando no exista posibilidad de implantar medidas correctoras o modificaciones de modo que se estime compatible la repercusión ambiental de la actividad en relación con las normas de regulación de la zona correspondiente o cualquier disposición legal de aplicación por razones de salubridad, seguridad o tranquilidad. En caso de que esta corrección sea posible, la condición de fuera de ordenación tendrá un carácter transitorio, pudiendo ser establecido un plazo para la adaptación del uso.

La consideración de un uso en fuera de ordenación definitiva impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero sí podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación. La creación o modificación de actividades en las instalaciones existentes y los cambios de titularidad de la actividad en edificios o usos fuera de ordenación exigirán la justificación del cumplimiento de la normativa exigible a una actividad de nueva creación y la adopción de las medidas correctoras que imponga el planeamiento para que la actividad pase a ser compatible con los usos globales del plan.

Artículo 110.- Revitalización del patrimonio arquitectónico.

De acuerdo con el párrafo 2º del art 184 del reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana se podrán establecer mejoras, reformas y ampliaciones en unidades estructurales y edificaciones que no estén en situación de fuera de ordenación estricto siempre que no se afecte a la parte situada fuera de ordenación.

En las edificaciones legalmente implantadas situadas en suelo no urbanizable común tipo I y Tipo II podrán realizarse reformas, rehabilitaciones, modificaciones estructurales, sustitución y construcción de elementos auxiliares siempre que la ocupación en superficie de la parcela registral sea inferior al 2% con un máximo de 40 m²t o no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Artículo 111.- Obras de reparación, reforma y ampliación en suelo urbanizable sin programa aprobado.

En el presente plan serán admisibles las obras previstas en la disposición adicional séptima de la LRAU. En las ampliaciones de industrias en este tipo de suelos se formalizará un convenio urbanístico según la disposición adicional sexta de la LRAU en el que obligatoriamente se justificará la posibilidad de efectuar las cesiones mínimas contempladas en el planeamiento de desarrollo con vinculación registral de dichos suelos, la posibilidad de ejecutar una solución urbanística coherente y la no desincentivación para la futura programación de la zona.

Callosa d'en Sarrià noviembre 2006.

Juan Vicens Salort
Arquitecto