

## Normas Urbanísticas.

<b>Título I.</b>	<b>GENERALIDADES.</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo I.</b>	<b>Objeto y vigencia, interpretación, revisión y efectos.</b>	<b>4</b>
Artículo 1.	Objeto y vigencia.	4
Artículo 2.	Interpretación y prelación de documentos.	4
Artículo 3.	Revisión y modificación del Plan.	5
Artículo 4.	Efectos.	6
<b>Capítulo II.</b>	<b>Definición de conceptos.</b>	<b>7</b>
Artículo 5.	Obras mayores y menores:	7
Artículo 6.	Obra nueva.	7
Artículo 7.	Reforma o ampliación.	8
Artículo 8.	Conservación.	8
Artículo 9.	Finca fuera de alineación.	8
Artículo 10.	Rasantes oficiales.	9
Artículo 11.	Sótano y semisótano.	9
Artículo 12.	Zaguán o portal.	9
Artículo 13.	Planta ático	9
<b>Título II.</b>	<b>EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.</b>	<b>10</b>
<b>Capítulo III.</b>	<b>Generalidades.</b>	<b>10</b>
Artículo 14.	Tipos de Actuación.	10
Artículo 15.	Impulso y control.	10
Artículo 16.	Adecuación.	11
<b>Capítulo IV.</b>	<b>Actuaciones de ordenación.</b>	<b>11</b>
Artículo 17.	Planeamiento de desarrollo o modificativo.	11
<b>Capítulo V.</b>	<b>Actuaciones de gestión.</b>	<b>12</b>
Artículo 18.	Objeto y clases.	12
Artículo 19.	Actuaciones sistemáticas.	12
Artículo 20.	Actuaciones asistemáticas.	13
Artículo 21.	Actuaciones de ejecución.	13
Artículo 22.	Actuaciones de parcelación.	13
Artículo 23.	Proyectos de Urbanización:	14
Artículo 24.	Proyectos de Edificación:	14
Artículo 25.	Proyectos de actividades e instalaciones:	15
Artículo 26.	Otras actuaciones urbanísticas:	16

---

<b>Capítulo VI.</b>	<b>Fomento de la edificación.</b>	<b>17</b>
Artículo 27.	Plazos para la edificación.	17
<b>Capítulo VII.</b>	<b>Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.</b>	<b>18</b>
Artículo 28.	Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución:	18
Artículo 29.	Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra:	18
Artículo 30.	Obligación de abonar las tasas:	18
<b>Capítulo VIII.</b>	<b>Licencias urbanísticas.</b>	<b>19</b>
Artículo 31.	Obligatoriedad.	19
Artículo 32.	Otorgamiento.	19
Artículo 33.	Incumplimiento de la obtención de licencia.	20
Artículo 34.	Solicitud de licencia.	20
Artículo 35.	Plazos para la ejecución de las obras y caducidad de la licencia.	21
Artículo 36.	Obras conformes con el planeamiento a los efectos de concesión de licencias.	22
Artículo 37.	Obras en situación de fuera de ordenación.	23
Artículo 38.	Obligación de completar la urbanización de la parcela a la conclusión de las obras de edificación.	23
Artículo 39.	Plazo para el otorgamiento de Licencias.	23
<b>Título III.</b>	<b>Clasificación del suelo.</b>	<b>25</b>
<b>Capítulo IX.</b>	<b>Generalidades.</b>	<b>25</b>
Artículo 40.	Clases de suelo.	25
<b>Capítulo X.</b>	<b>El suelo urbano.</b>	<b>27</b>
Artículo 41.	Normas generales en suelo urbano.	27
Artículo 42.	Condiciones generales de la edificabilidad en suelo urbano.	29
<b>Capítulo XI.</b>	<b>Suelo urbanizable pormenorizado.</b>	<b>33</b>
Artículo 43.	Sector S-1.	34
Artículo 44.	Sector S-3.	39
<b>Capítulo XII.</b>	<b>Suelo urbanizable no pormenorizado.</b>	<b>43</b>
Artículo 45.	Sector S-2	43
<b>Capítulo XIII.</b>	<b>Suelo no urbanizable.</b>	<b>48</b>
Artículo 46.	Régimen general.	48
Artículo 47.	Parcelaciones urbanísticas y núcleos de población.	49
Artículo 48.	Usos en suelo no urbanizable común:	49
Artículo 49.	Construcciones autorizadas:	49
<b>Capítulo XIV.</b>	<b>Medias correctoras del riesgo de inundación.</b>	<b>52</b>
Artículo 50.	Medidas generales para reducir el riesgo de inundaciones:	52

---

***Título IV. Régimen de los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones. 54***

<b>Capítulo XV. Generalidades.</b>	<b>54</b>
Artículo 51. Concepto.	54
Artículo 52. Obtención del suelo.	54
Artículo 53. Ejecución.	55
<b>Capítulo XVI. La red viaria.</b>	<b>56</b>
Artículo 54. Identificación.	56
Artículo 55. Establecimiento de zonas.	56
<b>Capítulo XVII. Zonas verdes.</b>	<b>59</b>
Artículo 56. Zonas verdes.	59
<b>Capítulo XVIII. Equipamientos.</b>	<b>60</b>
Artículo 57. Equipamientos.	60
<b><i>Título V. Catálogo de bienes y espacios protegidos.</i></b>	<b><i>61</i></b>
Artículo 58. Nivel de protección parcial.	61
Artículo 59. Nivel de protección ambiental.	61

# Normas urbanísticas.

## Título I. GENERALIDADES.

### **Capítulo I. Objeto y vigencia, interpretación, revisión y efectos.**

#### **Artículo 1. Objeto y vigencia.**

El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (P.G.O.M.U.) tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Daya Vieja. Los objetivos detallados del mismo son los asignados a estos instrumentos por el RPL de la Comunidad Valenciana en el art. 40 y concordantes.

Expresamente se establece que el presente P.G.O.M.U. tendrá una vigencia indefinida, en tanto no se proceda a su revisión, desde su aprobación según lo contenido en los art. 39 a 41 de la LRAU, no obstante se podrá modificar el plan para incluir nuevos suelos urbanizables que deberán adecuarse al modelo de ocupación territorial propuesto y tendrán características similares a los suelos clasificados o, en todo caso, tenderán a modelos de menos ocupación y más intensidad siguiendo las directrices marcadas por el PATRICOVA.

El P.G.O.M.U. de Daya Vieja obliga tanto a la Administración como a los administrados, en aquellas actuaciones urbanísticas que tengan lugar sobre el término municipal de Daya Vieja. En cuanto en él no se prevea, se estará a lo dispuesto en las vigentes Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana y Ley del Suelo 6/1998 de 13 de abril, sus Reglamentos y Disposiciones concordantes y complementarias.

#### **Artículo 2. Interpretación y prelación de documentos.**

Lo establecido en este Plan deberá interpretarse según su sentido literal.

Prevalecerán los documentos escritos sobre los Planos.

En caso de duda la interpretación de los documentos se hará de acuerdo con las finalidades y motivaciones de las mismas, expresadas en la Memoria y en el resto de los documentos que integran el Plan.

Todos los documentos integrantes del presente planeamiento serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los particulares e interesados, quienes podrán efectuar en el mismo cuantas consultas consideren necesarias. Igualmente podrán solicitar, mediante Instancia dirigida a la Alcaldía, cualquier información urbanística, con objeto de resolver las dudas planteadas ante posibles interpretaciones del presente planeamiento; la Alcaldía, en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la solicitud, evaluará el informe correspondiente.

### **Artículo 3. Revisión y modificación del Plan.**

Se procederá a una revisión, o adaptación del Plan, en los siguientes supuestos:

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

La modificación de cualquiera de los elementos integrantes del presente planeamiento deberá llevarse a cabo según el tenor de lo dispuesto en los artículos 28-2 y 55 de la vigente Ley 6/1.994 y en el capítulo nº V del Reglamento de Planeamiento de la G.V. y demás normativa aplicable.

**Artículo 4. Efectos.**

Serán los recogidos en los art. 132 a 135 LS ambos inclusive, así como los especificados en el art. 58 de la LRAU y

## **Capítulo II. Definición de conceptos.**

El presente plan asume los conceptos definidos en la LRAU, Reglamento de Planeamiento y Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, así como los conceptos definidos a continuación y que, a los efectos de aplicación del presente Plan, cuantas veces se empleen tendrán el significado que a continuación se indica:

### **Artículo 5. Obras mayores y menores:**

La solicitud de licencia deberá acompañarse de proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, siempre que la obra para la que se solicita permiso sea obra mayor.

La obra mayor comprende los conceptos de obra nueva, reformas y ampliaciones estructurales, y obras de conservación estructurales.

La obra menor comprende los conceptos de reformas no estructurales y obras de conservación no estructurales.

En el caso de obra menor, cuando la obra afectare únicamente a parámetros exteriores y no implicase modificación estructural, será suficiente una memoria en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estáticas de la solución adoptada.

En el caso de obra menor, no será necesaria la presencia de proyecto y bastará con la simple comunicación del tipo de obra para la que se solicita la licencia.

### **Artículo 6. Obra nueva.**

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que éste sea en superficie de planta baja.

## **Artículo 7. Reforma o ampliación.**

Se entiende por reforma o ampliación, aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

- a) Reformas y ampliaciones estructurales. Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas) de fachada o de cubierta, en cuyo caso se considera obra mayor.
- b) Reformas no estructurales. Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta, en cuyo caso se considera obra menor.

## **Artículo 8. Conservación.**

Se denominan de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

- a) Estructurales, si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta, (reparación de elementos estructurales), en cuyo caso se denominan como obra mayor.
- b) No estructurales, si no afectan a elementos estructurales de fachada o de cubierta (solados, pintura), en cuyo caso se consideran de obra menor.

## **Artículo 9. Finca fuera de alineación.**

Finca fuera de línea: aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por alineaciones actuales, o aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.



**Artículo 10. Rasantes oficiales.**

Rasantes oficiales: perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos gráficos; rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**Artículo 11. Sótano y semisótano.**

Sótano: es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la calle a que recae el edificio.

Semisótano: Planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la calle a que recae el edificio, y parte de su altura por encima de la misma rasante en 1,80 metros, como máximo (2,10 metros si se incluye el forjado superior).

**Artículo 12. Zaguán o portal.**

Zaguán o portal: local que existe entre la puerta de acceso al edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

**Artículo 13. Planta ático**

Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone retranqueada de la fachada del mismo. Su altura máxima no excederá de 3,30 m incluido el forjado. Dicha planta se retranqueará de la alineación oficial un mínimo de 3 m. En el caso de que la edificación se retranquease de la alineación oficial la planta ático mantendrá el retranqueo de tres metros que se medirán desde el nuevo plano de la fachada principal.

## **Título II. EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

### **Capítulo III. Generalidades.**

#### **Artículo 14. Tipos de Actuación.**

Se realizará mediante los siguientes tipos de actuaciones, definidos en los artículos siguientes:

De Ordenación.

De Gestión.

De Ejecución.

#### **Artículo 15. Impulso y control.**

Corresponde al Ayuntamiento de Daya vieja el Desarrollo, ejecución y control del presente plan general, sin perjuicio de la participación de los particulares así como la competencia en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos, de otras administraciones, todo ello de acuerdo con los artículos 2, 4, 5 y concordantes de la LRAU.

El control del ayuntamiento se substanciará mediante las órdenes de ejecución o suspensión, que tendrán el objeto de restablecer la ordenación urbanística infringida y exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

Es necesaria la licencia urbanística municipal o en su caso orden municipal de ejecución para las actuaciones relacionadas ene 1 artl 242 LS. Y los que a estos efectos, se especifiquen en estas normas o en la restante normativa aplicable.

Esta normativa rige para cualquier administración o particular, a excepción del propio ayuntamiento de Daya Vieja.

## **Artículo 16. Adecuación.**

Las actuaciones a autorizar deberán ser conformes tanto con estas normas y demás documentos de este PGOU como con el resto de normas o leyes que por su carácter específico le sean de aplicación.

## **Capítulo IV. Actuaciones de ordenación.**

### **Artículo 17. Planeamiento de desarrollo o modificativo.**

Los suelos clasificados en este plan general y no pormenorizados se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales. En las fichas de planeamiento y gestión de los distintos sectores se incluyen las condiciones básicas que debe cumplir la ordenación.

Podrá formularse cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística, y en concreto en el art. 12 y concordantes de la LRAU y art. 2 de su Reglamento de Planeamiento.

El ayuntamiento podrá promover y aprobar, además de las ordenanzas incluidas en este plan general, cualquier otra con las finalidades y límites contemplados por el art. 15 LRAU.3.

El Plan General contiene a continuación de estas Normas, las siguientes ordenanzas:

- Medidas correctoras y protectoras del PGOMOU.
- Normativa de prevención de ruido.
- Normas de urbanización para el suelo urbanizable.
- Policía de edificación y de obras.

Todas ellas incluidas en los anexos nº 1 al 4 de estas Normas.

Se podrán formular Estudios de Detalle para la determinación precisa de las alineaciones y rasantes de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o en su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren,

circunscribiéndose exclusivamente a las vías a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas sin no fuere preciso para el objetivo pretendido.

Los límites de los distintos sectores podrán ser objeto de variaciones por precisión de los mismos motivado por el mejor ajuste de estos a la realidad física del territorio, considerando que variaciones en las superficies inferiores al 10 % no constituyen modificación del Plan.

## **Capítulo V. Actuaciones de gestión.**

### **Artículo 18. Objeto y clases.**

Tienen por objeto la distribución, dentro de las áreas de reparto, de las cargas y beneficios derivados de la actividad urbanística, así como instrumentar y regular la acción de forma que sea posible.

Las áreas de reparto de los distintos sectores se definen en este PGOU en el plano nº 10 *Áreas de reparto*.

Las actuaciones de gestión pueden ser:

Sistemáticas o

Asistemáticas.

### **Artículo 19. Actuaciones sistemáticas.**

Los instrumentos de gestión sistemática son:

**Programa para el desarrollo de actuaciones integradas** (sección 7ª LRAU).

**Proyecto de reparcelación forzosa**, según los art. 69 al 71 LRAU

**Proyecto de expropiación:** Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística sistemática. No se incluyen en este PGOU áreas en donde se legitime la expropiación a los efectos contemplados en el art. 99 LRAU, debiendo por tanto, en todo caso formular Plan Especial en caso de que fuese necesaria o conveniente su ejecución.

## **Artículo 20. Actuaciones asistemáticas.**

Son:

**Transferencias de aprovechamiento (76 LRAU).**

**Reservas de aprovechamiento (77 LRAU).**

**Expropiaciones asistemáticas.**

Todas estas actuaciones requieren su formalización mediante proyecto técnico.

## **Artículo 21. Actuaciones de ejecución.**

Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente “proyecto técnicos”, y comprenden las siguientes modalidades:

**Proyectos de parcelación.**

**Proyectos de Urbanización:**

**Proyectos de Edificación.**

**Proyectos de actividades e instalaciones.**

**Otras Actuaciones Urbanísticas.**

## **Artículo 22. Actuaciones de parcelación.**

Integran las actuaciones de parcelación:

**La agrupación de parcelas contiguas.**

La **segregación** de una o más partes de una parcela para formar cada una de las segregadas, una finca independiente de esta última. Como caso particular de esta última se entiende por **Parcelación** la división total de una parcela en varias para constituir cada una finca o parcela independiente para destinarla al uso urbanístico previsto o para agruparlas con otra u otras.

La **Regulación de parcelas**, consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines urbanísticos previstos.

Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse en una única actuación compleja.

Las actuaciones de Segregación y /o Parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento o de aplicación.

Las actuaciones de Regularización de Parcelas no aumentarán el número inicial de estas salvo imposibilidad manifiesta, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

### **Artículo 23. Proyectos de Urbanización:**

La finalidad y limitaciones de los proyectos de urbanización son las establecidas en los art. 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la C.V.

La promoción, tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización se ajustará a los dispuesto en los art. 138y 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la C.V.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización serán lo establecidos en los Art. 140 y 141 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la C.V.

Las condiciones mínimas en de las urbanizaciones de las actuaciones en el municipio serán las contempladas en las estas Normas Urbanísticas u Ordenanzas en vigor, salvo acuerdo motivado en contrario que deberá aprobarse por el Ayuntamiento-Pleno.

### **Artículo 24. Proyectos de Edificación:**

Son documentos Técnicos que definen las Características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar,

con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

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

Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causará a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los plazos de ejecución de las fases más significativas de la obra.

Planos: de situación actual y de obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.

Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.

## **Artículo 25. Proyectos de actividades e instalaciones:**

Son los que describen los requisitos materiales a realizar para el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

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

## **Artículo 26. Otras actuaciones urbanísticas:**

Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo que, con carácter meramente enunciativo y no limitativos e relacionan a continuación, salvo que se integren en las anteriores.

Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

### 1. Actuaciones estables:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- Movimiento de tierras no afectadas a obras de urbanización o edificación,
- Construcción de piscinas, fosas y pozos,
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- Ejecución de vados para acceso de vehículos,
- Construcción de cercas o cerramientos de terrenos,
- Implantación de casas prefabricadas, desmontables y similares,
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos,
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada análogos,
- Soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados,
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,
- Vertederos de residuos o escombros,
- Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,
- Usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

### 2. Actuaciones Provisionales: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y, particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:

- Vallados de obras y solares,
- Sondeos de terrenos,
- Apertura de zanjas y catas,
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos.



## **Capítulo VI. Fomento de la edificación.**

### **Artículo 27. Plazos para la edificación.**

Los plazos para solicitar la licencia serán:

En suelo urbano un año desde la vigencia del PGOU.

En suelo urbanizable de un año desde la recepción completa de las obras de urbanización contempladas en el Programa.

La licencia establecerá los plazos para la edificación (ver at. 37 de estas Normas), con los límites y particularidades contenidas en el art. 85 de la LRAU.

El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos, a tal efecto, en la ley.

## **Capítulo VII. Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.**

### **Artículo 28. Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución:**

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

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

### **Artículo 29. Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra:**

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

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

### **Artículo 30. Obligación de abonar las tasas:**

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

## **Capítulo VIII. Licencias urbanísticas.**

### **Artículo 31. Obligatoriedad.**

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

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

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

### **Artículo 32. Otorgamiento.**

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

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

**Artículo 33. Incumplimiento de la obtención de licencia.**

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

**Artículo 34. Solicitud de licencia.**

La solicitud de licencia municipal deberá dirigirse a la Alcaldía.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artículo 35. Plazos para la ejecución de las obras y caducidad de la licencia.**

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

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

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

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

### **Artículo 36. Obras conformes con el planeamiento a los efectos de concesión de licencias.**

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

1º - Las que cumplan las condiciones de edificación y usos que se determinan en los planos y normas de la zona en que el edificio se halle.

2º - En suelo urbano, aquellos edificios que, aún sin ajustarse a la totalidad de las condiciones citadas en el apartado anterior, cumplan al menos las tres siguientes prescripciones:

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

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

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

**Artículo 37. Obras en situación de fuera de ordenación.**

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

**Artículo 38. Obligación de completar la urbanización de la parcela a la conclusión de las obras de edificación.**

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

**Artículo 39. Plazo para el otorgamiento de Licencias.**

1.- Las Licencias Urbanísticas otorgarán el derecho a edificar o a realizar actuaciones Urbanísticas y se resolverán en los plazos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1.994.

2.- En cuanto al Régimen del denominado “Silencio Administrativo”, aplicable a las solicitudes de Licencias Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el nº 3 de la Disposición Adicional Cuarta de la mencionada Ley.

3.- El procedimiento para la concesión de Licencia se iniciará cuando la petición vaya Acompañada de proyecto Técnico y los demás documentos indispensables para dotar de

contenido la resolución. Las deficiencias documentales menores, notificadas al interesado, suspenderán el transcurso de los plazos para otorgar la Licencia.



## **Título III. Clasificación del suelo.**

### **Capítulo IX. Generalidades.**

El régimen urbanístico del suelo se define a través de:

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

### **Artículo 40. Clases de suelo.**

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

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

2.- El Suelo Urbanizable es el que el Plan General considera apto para ser urbanizado previa programación de los mismos. La clasificación de los terrenos con Suelo urbanizable tiene por objeto someterles al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas.

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

2.1.- El Suelo Urbanizable Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de Suelo Urbanizable inmediatas al Urbano que el Plan ordena pormenorizadamente, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia

de Planes Parciales. Se definen dos sectores de suelo urbanizable pormenorizado. Estos sectores quedan a su vez divididos en tres Unidades de Ejecución, una correspondiente al sector S-1 en su totalidad y dos para el S-3. Así mismo se establecen tantas áreas de reparto como sectores.

2.2.- El Suelo Urbanizable No Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de Suelo Urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente. Estas áreas quedan integradas en sectores y para su desarrollo se exige la previa redacción de los Planes Parciales correspondientes, que pormenoricen a aquellos, y de los respectivos Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. El Plan delimita un sector industrial con dos unidades de ejecución constituyendo el sector un área de reparto.

3.- El Suelo No Urbanizable. El Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable a los terrenos que no se destinan en el planeamiento a ser soporte de actividad urbanizadora, sino a actividades correspondientes al medio rural.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando lo dispuesto en la Ley 4/1.992 de la Generalitat Valenciana y 1º de la Ley 2/1997, de 13 de Junio, de la Generalitat Valenciana, por contar con los requisitos y condicionantes establecidos en el art. 1º de dicha Ley.

Se ha establecido una única categoría Suelo No Urbanizable:

S.N.U. COMÚN.

## **Capítulo X. El suelo urbano.**

### **Artículo 41. Normas generales en suelo urbano.**

La ordenación contenida en este PGOU en suelo urbano es de aplicación directa e inmediata.

Todos los terrenos localizados en suelo urbano quedan sometidos a parcelación.

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

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

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

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

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

Los usos serán:

    Uso dominante: el residencial tanto unitario como múltiple.

    Usos compatibles:

Terciario en todas sus categorías.

Industrial sólo talleres artesanales y almacenes, estos últimos ligados a las actividades permitidas.

Dotacionales.

Usos incompatibles: El resto.

## **Artículo 42. Condiciones generales de la edificabilidad en suelo urbano.**

### *1) Parcela mínima.*

La parcela mínima en suelo urbano residencial se fija en 70 metros cuadrados, con un mínimo de 6 metros de fachada y 7 metros de fondo, con círculo inscrito mínimo de 3m y ángulos medianeros mayores de 60° y menores de 120°.

### *2) Alineaciones.*

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

### *3) Patios.*

1.- Patios abiertos a fachada. Se considera que existe patio abierto a fachada siempre que la planta cumpla las condiciones siguientes:

- a) La abertura de fachada que, al propio tiempo deberá tener un ancho mínimo igual al del patio, será, cuando menos, de cuatro metros, sin que quepa reducir esta anchura en toda su extensión.
- b) La profundidad máxima no excederá la citada anchura, multiplicada por 1,5.
- c) No quedarán medianeras al descubierto.

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

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

2.- Retranqueos a fachada. Se entienden como tales los pequeños patinillos que se produzcan en las fachadas, en zonas de entrada, etc. Tales patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No deberán alcanzar a más de dos plantas de la edificación.
- b) Su dimensión máxima, sin cerramientos, no podrá superar los tres metros. Se permitirá una dimensión máxima superior, siempre que la longitud que sobrepase el citado límite mantenga un cerramiento continuo mínimo de hasta un metro, quedando este espacio destinado a elementos ornamentales o de jardinería.
- c) No quedarán medianeras al descubierto.

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

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

#### *4) Alturas.*

La altura de las edificaciones queda determinada por el máximo de la altura máxima actual en la manzana o la altura máxima reguladora que se establece con carácter general en 7.0 m.

El número máximo de plantas será de planta baja más primer piso, permitiendo los aprovechamientos bajo cubierta que cumplan con la norma HD-91, así como los áticos con un máximo de 3.0 m de altura retranqueados un mínimo de 3.0 m de la alineación oficial de la edificación, con las condiciones complementarias que abajo se exponen.

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

En las manzanas que, recogidas en los planos de este Plan General, actualmente estén edificadas con planta baja, la autorización para la construcción de la planta primera y áticos, así como la construcción de nuevas edificaciones con planta primera y ático, quedará sometida a licencia municipal que deberá autorizar razonadamente y previa audiencia si así es solicitada a los propietarios de las edificaciones colindantes, cuyos reparos, si los hubiese no serán vinculantes.

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

#### *5) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima son las siguientes:

- a) Vertiente de la cubierta, si ésta es de tejado.
- b) En cubiertas de azotea, antepechos de 1,20 metros, como máximo, coronados o no por elementos ornamentales.
- c) Áticos vinculados a la misma en una sola unidad registral. Se retranquearán un mínimo de 3 metros de la alineación oficial de la edificación.

#### *6) Voladizos.*

En los voladizos en fachada, se distingue:

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

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

Los voladizos en fachada se retranquearán un mínimo de 0.25 m de la alineación oficial de la calzada.

*7) Toldos y marquesinas.*

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

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

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



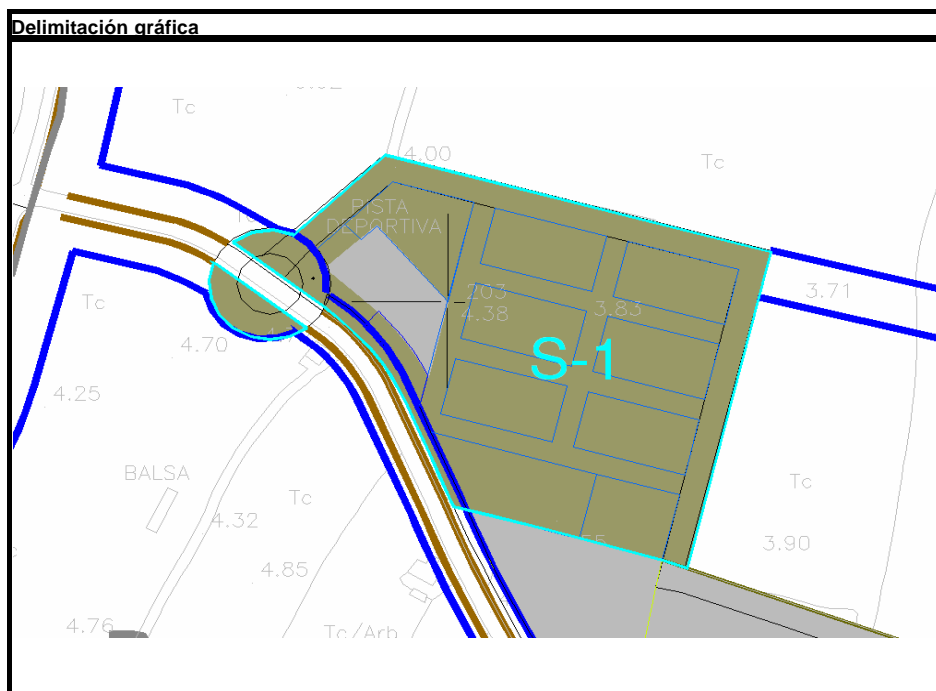
**Capítulo XI. Suelo urbanizable pormenorizado.**

Se distinguen dos sectores de suelo urbanizable pormenorizado, el sector S-1, ubicado al Oeste del casco urbano, y el S-3, ubicado al este del mismo.

**Artículo 43. Sector S-1.**

**Ficha de Planeamiento.**

Ficha de planeamiento.	
S-1	
<b>Sector</b>	S-1 del PGMOU de Daya Vieja
<b>Area de reparto</b>	Delimitada por el propio S-1 y un total de 2,078,87 m <sup>2</sup> de verde de red 1 <sup>a</sup> adscrito
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbanizable
<b>Calificación del suelo</b>	Residencial
<b>Planeamiento de desarrollo</b>	Pormenorizado en el plan general



<b>Superficies</b>	Superficie del sector	27.293,63
	Suelo de red primaria de zonas verdes incluido en el sector	400,00
	La red primaria de viario no será computable como red secundaria siendo su superficie de superficie computable a efectos de edificabilidad	2.156,80
	Residencial unitario y múltiple	24.736,83
<b>Usos dominantes</b>	Residencial unitario y múltiple	
<b>Usos compatibles</b>	Terciarios Industrial, sólo talleres artesanales y almacenes ligados a otros usos compatibles. Dotacionales	
<b>Usos incompatibles</b>	El resto	
<b>Tipologías</b>	Residencial múltiple y unitario en manzana compacta	
<b>Densidad residencial máxima</b>	37,37	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m <sup>2</sup> techo	
<b>IEB</b>	máximo	0,7	17.315,78
	mínimo	0,7	17.315,78
<b>IER</b>	máximo	0,45	11.131,57
	mínimo	0,4	9.894,73
<b>IET</b>	máximo	0,3	7.421,05
	mínimo	0,25	6.184,21

<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,554227092	unidades de aprovechamiento
-----------------------------	-------------	-----------------------------

### **Ficha de gestión.**

El sector será desarrollado mediante una única actuación integrada que engloba a la totalidad del sector.

*Secuencia lógica de desarrollo:* Sin condiciones.

*Condiciones de integración y conexión:*

*Viario:*

El viario se conectará con el resto del viario del casco mediante el trazado de un vial de borde que articule de forma continua esta conexión. El acceso al sector por el Oeste se articulará mediante la construcción de la glorieta prevista sobre la CV-901, la cual será costeada con cargo a la actuación. A su vez en la zona de la CV-901 que da frente al sector, éste costeará las obras necesarias para construir un aparcamiento de 2.5 m de anchura y una acera de 3 m, junto a la actual sección, pasando a tener la semisección correspondiente un ancho de 9 m. Queda totalmente prohibido la construcción de accesos directos desde la carretera al sector, quedando estos movimientos ordenados a través de las calles del casco urbano y la glorieta de acceso al mismo.

*Agua potable y saneamiento.*

Se conectará a las redes primarias tal y como recoge el plano nº 9 *Redes primarias de servicios.*

Conexión a la red de saneamiento del casco urbano.

Conexión a la red de suministro de agua potable primaria que discurre por la CV-901.

Previamente a la conexión de los servicios de agua potable y alcantarillado se demostrará la suficiencia de la red, costeando la parte que le corresponda proporcionalmente al incremento de consumo.

*Delimitación de unidades de ejecución:*

Se establece una única unidad de ejecución graficada en el plano de Pormenorización.

*Área de reparto y aprovechamiento tipo:*

Queda incluida en el área de reparto que comprende al propio sector así como elementos de la red primaria, tal y como se define en el plano nº 10 *Áreas de reparto*.

El aprovechamiento tipo resultante es  $AT=0,554227092$ .

**Normas particulares:**

Las condiciones de edificación se establecen de acuerdo con el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valeriana, incluyendo la totalidad del sector en la misma, la zona será la de **ampliación de casco**.

La configuración de la zona y los usos pormenorizados son los incluidos en el art. 85 del mencionado Reglamento.

*1) Parámetros urbanísticos:*

Relativos a manzana y vial.

Quedan definidos en el plano de *Pormenorización*.

Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable:

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 6 m

Relativos a la posición.

Se permiten patios, tal y como se define en suelo urbano cumpliendo las mismas condiciones exigidas para el suelo urbano.

Relativos a la intensidad.

Edificabilidad neta: 1.7227 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> parcela.

Ocupación máxima: 100 %.

Relativos a volumen y forma.

Número máximo de plantas: Planta baja + primer piso.

Altura máxima reguladora: 7.0 m.

Áticos. Permitidos en las mismas condiciones exigidas para suelo urbano Computarán a efectos de edificabilidad. Se permiten aprovechamientos bajo cubierta con las mismas condiciones que en suelo urbano, no computando a efectos de edificabilidad.

Semisótanos y sótanos: se permiten siempre y cuando cumplan las prescripciones indicadas en el artículo nº 28 del PATRICOVA que seguidamente se transcriben.

- a) El acceso será estanco.
- b) El sistema de drenaje no estará conectado a la red de alcantarillado y disponga de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.
- c) El uso de estos sótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros sobre la rasante de la acera.

Cuerpos cumplirán con las condiciones exigidas en suelo urbano.

Otras condiciones.

Aparcamientos.: Se exigirá 1 plaza por cada vivienda, quedando el aparcamiento público mínimo, que es del 50% del anterior, albergado en la red de viales recogida en la pormenorización.

Red de saneamiento y pluviales:

La red de saneamiento discurrirá bajo el resto de servicios.

La red será separativa.

## *2) Condiciones para las zonas verdes y equipamientos del sector.*

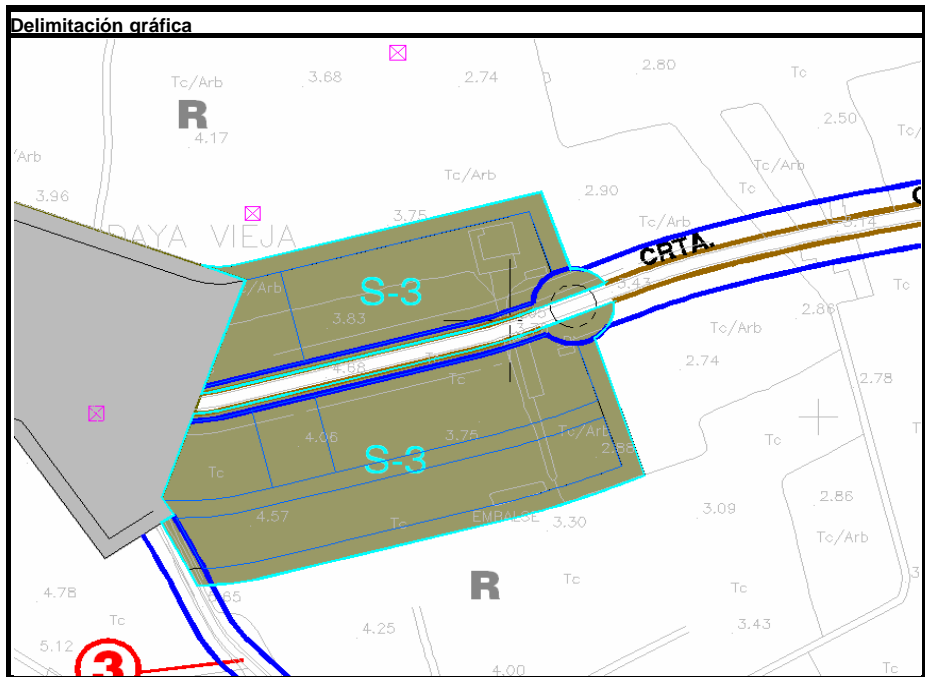
Zonas verdes y espacios libres. La edificabilidad será como máximo del 2% de la superficie de la zona permitiendo únicamente una altura y como máximo de 3.6 m.

Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial imponga otra cosa, los parámetros urbanísticos serán los definidos anteriormente.

**Artículo 44. Sector S-3.**

**Ficha de planeamiento**

Ficha de planeamiento.	
<b>S-3</b>	
<b>Sector</b>	S-3 del PGMOU de Daya Vieja
<b>Area de reparto</b>	Delimitada por el propio S-1 y un total de 3,238,02 m2 de verde de red 1ª adscrito
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbanizable
<b>Calificación del suelo</b>	Residencial
<b>Planeamiento de desarrollo</b>	Pormenorizado en el plan general



<b>Superficies</b>	Superficie del sector	55.653,90
	Suelo de red primaria de zonas verdes incluido en el sector	-
	La red primaria de viario será computable como red secundaria siendo su superficie de	1.473,14
	Superficie computable a efectos de edificabilidad	55.653,90
<b>Usos dominantes</b>	Residencial unitario	
<b>Usos compatibles</b>	Terciarios Industrial, sólo talleres artesanales y almacenes ligados a otros usos compatibles. Dotacionales	
<b>Usos incompatibles</b>	El resto	
<b>Tipologías</b>	Residencial unitario en edificación asilada o adosada	
<b>Densidad residencial máxima</b>	28,93	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m2 techo	
IEB	máximo	0,45	25.044,26
	mínimo	0,45	25.044,26
IER	máximo	0,45	25.044,26
	mínimo	0,25	13.913,48
IET	máximo	0,2	11.130,78
	mínimo	0	0

<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,427168425	unidades de aprovechamiento
-----------------------------	-------------	-----------------------------

**Ficha de gestión.**

*Secuencia lógica de desarrollo:* Sin condiciones.

*Condiciones de integración y conexión:*

Viario:

El viario se conectará con el resto del viario del casco. El acceso al sector por el Oeste se articulará mediante la construcción de la glorieta prevista sobre la CV-901, la cual será costeada con cargo a la actuación. A su vez en la zona de la CV-901 que da frente al sector, éste costeará las obras necesarias para construir un aparcamiento de 2.5 m de anchura y una acera de 3 m a cada lado de la actual sección, pasando a tener un ancho de 18 m. Queda totalmente prohibido la construcción de accesos directos desde la carretera al sector, quedando estos movimientos ordenados a través de las calles del casco urbano y la glorieta de acceso al mismo.

Agua potable y saneamiento.

Se conectarán a las redes primarias tal y como recoge el plano nº 9 *Redes primarias de servicios*.

Conexión a la red de saneamiento del casco urbano.

Conexión a la red de suministro de agua potable primaria que discurre por la CV-901.

Previamente a la conexión de los servicios de agua potable y alcantarillado se demostrará la suficiencia de la red, costeando la parte que le corresponda proporcionalmente al incremento de consumo.

*Delimitación de unidades de ejecución:*

El sector S-3 será objeto de desarrollo mediante una o dos actuaciones integradas, cuyo ámbito será el de otra o las dos unidades de ejecución definidas en el plano de Pormenorización.



*Área de reparto y aprovechamiento tipo:*

Ambas unidades de ejecución quedan incluidas en el área de reparto formada por el sector S-3 y elementos de la red primaria, tal y como se define en el plano nº 10 *Áreas de reparto*.

El aprovechamiento tipo resultante es AT 0,42716843.

**Normas particulares.**

Las condiciones de edificación se establecen de acuerdo con el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana para edificación **aislada y adosada**, no obstante se permitirá la redacción de estudio de detalle, que será preceptivo en caso de apertura de nuevo viario o la combinación de edificación aislada y adosada en la misma manzana.

La configuración de la zona y los usos pormenorizados son los incluidos en el art. 88 y 89 del mencionado Reglamento.

*1) Parámetros urbanísticos:*

Relativos a manzana y vial.

Vienen definidos en el plano de *Pormenorización*.

Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable:

Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 6 m

Relativos a la posición

Distancia al límite frontal de 3 m, y de 3 metros a linderos laterales y posterior en edificación aislada.

Relativos a la intensidad.

Edificabilidad neta: 0.822142 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> parcela.

Ocupación máxima: 75 %.

Relativos a volumen y forma.

Número máximo de plantas: Planta baja + primer piso.

Altura máxima reguladora: 7.0 m.

En caso de edificación adosada no se podrán adosar más de 5 edificaciones o 50 m.

Otros:

Áticos y aprovechamientos bajo cubierta permitidos en las condiciones exigidas para el suelo urbano, los aprovechamientos bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad.

Semisótanos y sótanos: No se permiten.

## 2) *Otras condiciones.*

Aparcamientos: Se exigirá 1a plaza por cada vivienda, el aparcamiento en suelo público queda recogido en los viales recogidos en la pormenorización.

Red de saneamiento y pluviales:

La red de saneamiento discurrirá bajo el resto de servicios.

La red será separativa.

## 3) *Condiciones para las zonas verdes y equipamientos del sector.*

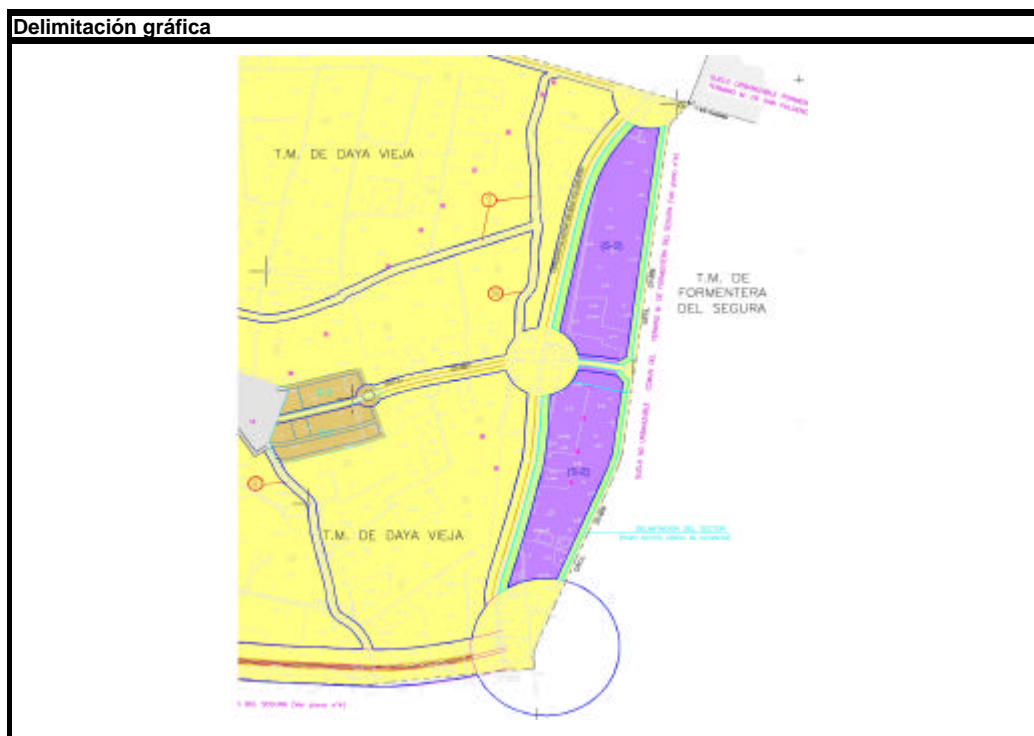
Zonas verdes y espacios libres. La edificabilidad será como máximo del 2% de la superficie de la zona permitiendo únicamente una altura y como máximo de 3.6 m.

Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial imponga otra cosa, los parámetros urbanísticos serán los definidos anteriormente.

## Capítulo XII. Suelo urbanizable no pormenorizado.

### Artículo 45. Sector S-2

Ficha de planeamiento. S-2	
Sector	S-2del PGMOU de Daya Vieja
Area de reparto	Delimitada por el propio S-2
Clasificación del suelo	Urbanizable
Calificación del suelo	Industrial
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial



<b>Superficies</b>	Superficie del sector	251.135,38
	Superficie computable a efectos de edificabilidad	251.135,38
<b>Usos dominantes</b>	Industrial	
<b>Usos compatibles</b>	Terciarios excepto uso comercial Dotacionales	
<b>Usos incompatibles</b>	El resto	
<b>Tipologías</b>	Edificación exenta y adosada en las medianeras	

índices de edificabilidad		m2 techo	
IEB	máximo	0,5	125.567,69
	mínimo	0,5	125.567,69
IEI	máximo	0,5	125.567,69
	mínimo	0,275	69.062,23
IET	máximo	0,225	56.505,46
	mínimo	0	-

<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,5	unidades de aprovechamiento
-----------------------------	-----	-----------------------------

### **Fichas de gestión.**

El sector se podrá desarrollar mediante una o dos actuaciones integradas que abarquen las unidades de ejecución delimitadas.

Se podrá modificar la delimitación de las unidades de actuación motivadamente.

Seguidamente se incluyen las fichas de gestión de cada una de las actuaciones integradas posibles definidas por una unidad de ejecución.

### ***Ficha de gestión actuación integrada de todo el sector.***

*Secuencia lógica de desarrollo:* Sin condiciones.

*Condiciones de integración y conexión:*

Viario:

El viario conectará a través de una glorieta a ubicar en la CV-903 con la unidad de ejecución UE1. La UE2 se conectará desde la glorieta de intersección entre la CV-901 y la CV-903.

Se tendrá en cuenta la posible afección a la vía pecuaria que discurre por la CV-903, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Agua potable y saneamiento.

Conexión a la red de saneamiento del casco urbano mediante una única impulsión para las dos unidades de ejecución a ubicar en la unidad de ejecución que se desarrolle antes, debiendo la otra unidad verter a este bombeo.

Conexión a la red de suministro de agua potable primaria que discurre por la CV-901.

Previamente a la conexión de los servicios de agua potable y alcantarillado se demostrará la suficiencia de la red, costeando la parte que le corresponda proporcionalmente al incremento de consumo.

*Delimitación de unidades de ejecución:*

Se podrán delimitar unidades de ejecución siempre que se demuestre su conveniencia y se mantenga la coherencia de las condiciones de conexión e integración.

*Área de reparto y aprovechamiento tipo:*

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es AT 0,50.

### **Normativa particular.**

Las condiciones de edificación se establecen de acuerdo con el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Se permiten las tipologías de manzana densa, edificación adosada y edificación aislada.

La configuración de las zonas de edificación aislada y en manzana densa y los usos pormenorizados son los incluidos en los artículos 90 y 91 del mencionado Reglamento. La edificación industrial adosada se configura por integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología de edificación de bloque adosado y el uso global industrial.

*Usos pormenorizados:*

Uso global industrial.

Usos compatibles:

Terciarios.

Dotacionales

Residencial destinado a vigilancia de las industrias con un máximo de 200 m<sup>2</sup> por industria o un 20 % del total del techo de la misma, tomando la más desfavorable.

*Parámetros urbanísticos:*

Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable:

Edificación aislada 500 m<sup>2</sup>.

Edificación adosada: 300 m<sup>2</sup>.

Edificación en manzana 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo:

Edificación aislada 15 m.

Edificación adosada: 7.5 m. Los bloques adosados no contarán con un frente superior a 100 m.

Edificación en manzana 7.5 m.

Retranqueos.

Edificación aislada:

Distancia mínima al linde frontal: 5 m.

Distancia mínima al resto de lindes: 3 m.

Edificación adosada:

Distancia mínima al linde frontal: 5 m.

Distancia mínima al resto de lindes: 3 m.

Edificación manzana:

Distancia mínima al linde frontal: 5 m.

Volumen y forma:

Para todas las tipologías Planta baja + primer piso.

Altura máxima reguladora 8 m.

Se permiten construcciones singulares para elementos funcionales de las industrias que cumplirán la condición tener una altura inferior a la mínima distancia a la alineación de vial más cercana u 8 m.

*Otras condiciones.*

Aparcamientos.: La establecida en los art. 13 y art. 15 del Anexo al RPL.

Red de saneamiento y pluviales:

La red de saneamiento discurrirá bajo el resto de servicios.

La red será separativa.

Aquellas industrias potencialmente manipuladoras de aceites y grasas deberán contar con una arqueta separadora de aceites y grasas previa a la conexión con la red municipal de alcantarillado. Asimismo, aquellas industrias generadoras de vertidos que no cumplan los parámetros de vertido fijados en la Ordenanza Municipal de Vertido, deberán realizar una depuración previa con el fin de asimilar el vertido a uno de carácter doméstico que cumpla los límites permitidos.

*Condiciones para las zonas verdes y equipamientos del sector.*

Zonas verdes y espacios libres. La edificabilidad será como máximo del 2% de la superficie de la zona permitiendo únicamente una altura y como máximo de 3.6 m.

Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial imponga otra cosa, los parámetros urbanísticos serán los definidos anteriormente.

### **Capítulo XIII. Suelo no urbanizable.**

Se establece una única categoría de suelo no urbanizable, denominado suelo no urbanizable común.

El establecimiento del suelo no urbanizable surge, en este caso, de por diferencia con el resto de suelos, ya que el territorio posee características homogéneas que no permita diferencias entre distintas zonas. La protección de los suelos no urbanos o urbanizables permite a su vez proteger los valores naturales y culturales del territorio.

En total se cuenta con 270.6 Ha de suelo no urbanizable común.

La delimitación de zonas se encuentra grafiada en el Plano nº 7 “Clasificación y calificación de suelos”.

#### **Artículo 46. Régimen general.**

El objetivo de las Normas Urbanísticas, que son de aplicación específica para este tipo de suelo, es el de establecer las medidas y condiciones precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales así lo aconsejan.

2.- El régimen general para este tipo de suelo es el previsto en la Ley 4/1.992 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana y Ley 2/1997 de la G.V.

Además de estas normas las zonas de afección o protección de carreteras, tanto autonómicas como municipales (y estatales si lo hubiese) están sujetas a las limitaciones propias de estas zonas, además de lo dispuesto para el suelo no urbanizable en estas normas.



**Artículo 47. Parcelaciones urbanísticas y núcleos de población.**

Se estará a lo dispuesto en los artículos 1º, 2º, 3º, y disposiciones transitorias 1ª y 2ª de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

**Artículo 48. Usos en suelo no urbanizable común:**

Los usos, actividades y aprovechamientos en suelo no urbanizable común serán los recogidos en Capítulo II, artículo séptimo y, octavo puntos 1 y 2 de la Ley del suelo no urbanizable, Exceptuando:

El punto 1.d) Explotación de canteras o extracción de áridos siempre que no esté ligado a otra actividad principal sí permitida.

**Artículo 49. Construcciones autorizadas:**

Las destinadas a albergar, permitir, o que constituyan los usos autorizados, con las limitaciones y características que se especifican seguidamente:

*1) Usos dotacionales públicos (art. 7 LSNU):*

Las resultantes de su función y de la legislación específica que la regule.

*2) Instalaciones y almacenes vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales(art. 11 y 12 LSNU):*

Construcciones arquitectónicas permanentes:

Parcela mínima:	Sin condición salvo para almacenes que será de 2000 m2.
Ocupación:	2%
Retranqueos:	dobles de la altura, o 3 metros.

Altura:	dos plantas y 7 metros.
Otras:	Sin condición.

Otras Construcciones (Invernaderos, conducciones de riego, etc)

Las resultantes de su función y de la legislación aplicable.

3) *Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras (art 14 LSNU):*

Previstas en la ordenación sectorial de la carretera.

Las definidas por la ordenación específica viaria (o Plan Especial).

Estaciones de servicio

No previstas en la ordenación sectorial:

Parcela mínima:	3,000 m <sup>2</sup> o la especificada en plan especial u ordenación específica.
Ocupación:	20 %
Retranqueos:	doble de la altura, o 3 metros.
Altura:	dos plantas y 7 metros.

Estaciones de servicio. Igual que la anterior salvo en lo referente a la parcela que podrá ser de 1,500m<sup>2</sup>. La ocupación será como máximo del 20% sin tener en cuneta las marquesinas.

4) *Actividades mineras y extractivas (art 17 LSNU):*

Las fijará un plan especial redactado al efecto.

5) *Actividades industriales y productivas (art 18 LSNU):*

Se estará a lo dispuesto en lo que sigue:

Ocupación máxima 20% de la parcela.

Edificabilidad máxima 0.2 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo.

Altura máxima 2 plantas y 7 metros.

Retranqueo mínimo, igual a la altura máxima y no menor de 3 m.

Parcela mínima 3,000 m<sup>2</sup>.

6) *Actividades turísticas, deportivas, recreativas de ocio y esparcimiento y terciarias (art 19 LSNU).*

Parcela mínima:	3,000 m <sup>2</sup>
Ocupación:	20 %
Retranqueos:	doble de la altura, o 3 metros.
Altura:	dos plantas y 7 metros.
Otras:	Sin condición.

7) *Actividades terciarias e industriales de especial importancia (art 20 LSNU).*

Parcela mínima 4 Ha.

Edificabilidad mínima 8.000 m<sup>2</sup> techo.

8) *Viviendas unifamiliares (art 10 LSNU):*

Uso	Residencial unitario en diseminado rural
Edificación	Aislada
Parcela mínima.	10000 m <sup>2</sup> (una sola vivienda por parcela)
Ocupación máxima	2%
Retranqueo a fachada	10 m
Retranqueo a linderos	Altura de edificación.
Altura máxima en m	7.0
Altura máxima en plantas	Planta baja + 1
Edificabilidad neta	0.04 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> parcela

La edificación deberá respetar el arbolado existente en el interior de las parcelas, quedando prohibida su retirada.

El cerramiento será permeable visualmente a partir de una altura de 0.40 m sobre la acera o calzada, permitiendo, no obstante, la instalación de setos vegetales. Se entenderá que el cerramiento es permeable cuando presente una superficie específica de huecos superior al 50% (Superficie de huecos / superficie total)

Se prohíbe el empleo de fosas sépticas. Se optará por un tanque de fibra de vidrio impermeable vaciado periódicamente por gestor autorizado, o por un sistema de tratamiento que permita el vertido sobre el terreno por debajo de los límites impuestos en la preceptiva autorización otorgada por el órgano de cuenca, empleado preferiblemente sistemas de oxidación total.

#### **Capítulo XIV. Medias correctoras del riesgo de inundación.**

##### **Artículo 50. Medidas generales para reducir el riesgo de inundaciones:**

El presente artículo fija las condiciones mínimas a cumplir por la urbanización, actuaciones en suelo no urbanizable y la edificación con motivo de la existencia, constatada en el correspondiente estudio de inundabilidad, de un riesgo de nivel II en el término municipal.

- a. Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. A su vez, en las calles abiertas al tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos 10 cm por debajo de las aceras, siendo la profundidad del cauce respecto de éstas al menos de 25 cm.
- b. Con el fin de no disminuir la capacidad de desagüe de las zonas agrícolas afectadas por riesgo de inundación, se evitará la sobreelevación o cubrimiento de las redes de acequias o azarbes tradicionales.

- c. Disposición de las nuevas edificaciones en sentido del flujo desbordado evitando la disposición transversal que produzca efecto barrera y sobre elevación del calado de las aguas.
- d. Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta accesible desde el interior mediante escalera.
- e. No se permitirán plantas de sótano o semisótano.
- f. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o de accionamiento manual.
- g. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:
  - Cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará 80 cm por encima de la rasante de la calle.
  - Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta altura de 1,5 m por encima de la rasante de la calle.
  - Los elementos más sensibles de la vivienda o local, tales como la caja general de protección, se situarán a 70 cm por encima de la cota del forjado de planta baja.
- h. Con el fin de evitar el efecto de embalse, las vallas y muros de parcela serán permeables al flujo del agua a partir de 40 cm de altura y en todo su perímetro.
- i. Los depósitos y similares se anclarán al terreno para evitar la posibilidad de flotación.
- j. Se señalarán las zonas inundables según las condiciones del artículo 29 de la normativa del PATRICOVA.
- k. Almacenamiento de materiales, productos y residuos potencialmente contaminantes de las aguas por encima de 1 m sobre la cota del pavimento.

## **Título IV. Régimen de los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones.**

### **Capítulo XV. Generalidades.**

#### **Artículo 51. Concepto.**

La Categoría de suelo integrada por lo que tradicionalmente se viene llamando “Red Primaria o Estructural” comprende todas aquellas superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos (parques y jardines públicos -sistemas de espacios libres-comunicaciones -sistema viario-, equipamientos comunitarios y servicios urbanos -sistema de equipamiento comunitario-, e infraestructuras y servicios técnicos -sistema de infraestructuras y servicios-).

A tal efecto, el Plan General distingue entre:

- a) Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, entendida como aquella que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanísticos, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Estos elementos son lo que aparecen grafiados como tales en el plano *Red Primaria o estructural de dotaciones públicas*.

#### **Artículo 52. Obtención del suelo.**

La obtención de los suelos grafiados cuya propiedad es no municipal, los cuales se limitan a el suelo destinado a la red Primaria de zonas verdes, ubicados al oeste del casco urbano, así como del suelo con destino red primaria de viario, se prevé mediante la inclusión de estos suelos en las áreas de reparto de los sectores S1 y S3.

**Artículo 53. Ejecución.**

El desarrollo de las determinaciones del Plan General relativas a los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, y cuando ello sea preciso, puede llevarse a cabo mediante Planes Especiales o mediante la propia elaboración de programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (como parte integrante de los mismos). La ejecución material de dichos elementos se realizará mediante los oportunos proyectos de obras o proyectos de urbanización.

## **Capítulo XVI. La red viaria.**

### **Artículo 54. Identificación.**

La red viaria básica está compuesta por los terrenos e infraestructura destinados al transporte de personas y mercancías y que relacionan al municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Esta red viaria comprende, no sólo las vías propiamente dichas, sino los espacios de reserva y protección para los enlaces del viario principal entre sí y con la red viaria complementaria.

La red primaria se grafía, estableciendo las zonas de protección y dominio público, según su legislación sectorial, en el Plano *Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas*.

El Régimen de la red viaria básica será el que corresponda, con arreglo a la legislación vigente. Las vías de ámbito comunitario, supramunicipal que cruzan el Término, y por tanto sujetas a las servidumbres que la legislación autonómica prevé son:

Camino del Azarbe Vieja, carretera local que cierra el municipio al Oeste:

Carretera CV-859

Carretera CV-903

CV-910, Eje Rojales-Guardamar.

CV-901.

Además de estas se clasifica como red primaria la:

Red local de caminos municipales del 1 al 4.

Red primaria de viario en el casco urbano.

### **Artículo 55. Establecimiento de zonas.**

*1) Camino del Azarbe Vieja, carretera local que cierra el municipio al Oeste:*

Se definen unas zonas de dominio público y protección (DP y ZP en lo que sigue) de 3 y 18 m medidos desde la arista exterior de la explanación y de la calzada respectivamente,



siguiendo la nomenclatura de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (LCCV en lo que sigue).

2) *Carretera CV-859.*

Situada al norte del término, se definen DP de 3 m y ZP de 18 m, en atención a su IMD.

3) *Carretera CV-903.*

Cierra el suelo del término municipal al Este. Cuenta con DP de 3 m y ZP de 18 m.

4) *Circunvalación de San Fulgencio.*

Cruza de Norte a Sur el término por su extremo Este. Cuenta con DP de 3 m y ZP de 25 m.

5) *CV-910, Eje Rojas-Guardamar*

Cruza de Oeste a Este el término municipal en su extremo Sur. Cuenta con DP de 5 m y ZP de 50 m.

6) *CV-901.*

Cruza el término municipal de Este a Oeste. Esta vía cruza el actual casco urbano, disponiendo glorietas de 60 m de diámetro exterior que entroncan con el viario de los sectores S1 y S3. Cuenta con DP de 3 m y ZP de 18 m. En la zona interior al casco urbano e interior a la zona industrial, delimitadas en todos los casos por glorietas, la zona de protección se reduce pasando a ser de 8 m.

Las glorietas de los sectores S-1 y S-3 tendrán un diámetro de la isleta interior de 30 m mínimo. La glorieta ubicada junto al sector S3 será computable a efectos de la red secundaria de este sector en lo que excede de la zona de dominio público actual de la CV-901, dado que esta glorieta articula dicho sector con el municipio.

La glorieta de intersección entre la CV-901 y la CV-903 contará con un diámetro exterior de 50 m.

*7) red de caminos locales de ámbito municipal*

Se establece a su vez una red de caminos locales de ámbito municipal, grafiadas en el Plano *Red primaria o estructural de Dotaciones Públicas*, numeradas del 1 al 4, cuya función es estructurar el territorio en el ámbito municipal.

Para estos caminos se establecen las siguientes zonas, refiriendo las mismas a las condiciones exigidas por la Ley de Carreteras de la G.V., y adaptando el ancho de las franjas a las necesidades municipales:

Para todos estos caminos se establece una zona de protección de 10 m a cada lado del mismo. El ancho de los mismos se establece en 7.0 m. El vallado de las fincas colindantes deberá retranquearse 1.0 m desde la arista exterior de la explanación (definida esta según la Ley de Carreteras de la GV).

*8) Red primaria en el ámbito del casco urbano*

Por último se establece una red de viario de red primaria en el ámbito del casco urbano, grafiada en el plano *Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas*, que será computable a efectos de edificabilidad y cómputo de estándares propios de la red secundaria por ser parte integrante del viario que articula a los sectores urbanizables con el casco urbano. No se establece zona de protección.

## **Capítulo XVII. Zonas verdes.**

### **Artículo 56. Zonas verdes.**

Cumplirán lo establecido en el art. 34 del RPL.

La red estructural de parques, jardines áreas de juego está compuesto por los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para salvaguardar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y para mejorar las condiciones ambientales del municipio.

Las regulaciones de las presentes normas, relativas a parques, y zonas verdes, se aplican a aquéllas que han quedado delimitadas en el presente planeamiento y a aquéllas otras que se puedan crear con la gestión del planeamiento.

Estos terrenos pasarán al dominio y uso públicos; su utilización será libre y gratuita y no podrán ocuparse con instalaciones que comporten una limitación al uso y disfrute públicos, si su superficie fuere inferior a 2.000 metros cuadrados. Si esta superficie fuera superior, podrán autorizarse las siguientes obras e instalaciones:

- 1.- Actividades de instalaciones deportivas sin edificación, e instalaciones de servicio de bar al aire libre.
- 2.- Kioscos de bebidas, de venta de publicaciones, de música o similares, con una altura no superior a 4 metros ni superficie construida superior a 60 metros cuadrados.
- 3.- Instalaciones provisionales para ferias, teatros y similares. Así como instalaciones de las redes de servicio propias del destino de cada área particular. Todos los usos indicados en los apartados 1 y 2, que sean de promoción privada, se regirán bajo el régimen de concesión.

## **Capítulo XVIII. Equipamientos.**

### **Artículo 57. Equipamientos.**

Cumplirán lo establecido en el art. 32 y 33 del RPL.

Se establecen los siguientes como red primaria, de titularidad municipal.

Complejo deportivo y recreativo al oeste del casco urbano con 1648 m2.

Ayuntamiento y biblioteca.

Depósito de agua.

Infraestructura de servicio urbano de drenaje en el paraje el Marco.

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

Para equipamientos de titularidad pública, la ejecución se realizará a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, según proceda, respetándose las siguientes condiciones:

- 1.- En las áreas urbanas y edificaciones entre medianeras, la regulación será la especificada para la zona edificable inmediata, salvo si el equipamiento a desarrollar exige de soluciones que contravengan las ordenanzas, en cuyo caso deberá regularse a través de la figura de planeamiento que proceda.
- 2.- En el resto de los casos, serán de aplicación las determinaciones en cuanto a edificabilidad derivadas de las permitidas en la zona correspondiente. No obstante la edificabilidad y volumen de la edificación se podrá modificar con autorización municipal y respetando la legislación sectorial aplicable.

## **Título V. Catálogo de bienes y espacios protegidos.**

### **Artículo 58. Nivel de protección parcial.**

#### **Plaza del León:**

La plaza del León se ubica en el centro del ínfimo casco urbano existente, cuenta con planta rectangular, dando fachada al lateral de la iglesia. Dentro de la plaza existen dos elementos muy característicos que deben ser protegidos, siendo el resto de la misma de reciente construcción y sin mayor interés para su conservación.

Es por ello que se autorizan, aunque no se creen necesarias al menos por el momento, las obras de reforma de la plaza siempre que no afecten a los dos elementos a preservar, en el caso del León no se afectará a su ubicación respecto a la palmera.

### **Artículo 59. Nivel de protección ambiental.**

#### **Iglesia.**

La iglesia se cataloga por formar, en conjunto con la plaza del León, un ambiente de singular tipismo en la población no siendo en sí misma un inmueble con de especial valor.

Por ello se autorizan en ella las obras referidas en el art. 95, letras A y B del RPL, en el caso del epígrafe B se podrá optar por cualquiera de las tres formas de intervención previstas (remodelación, reconstrucción o construcción alternativa).

#### **Antiguo depósito de agua.**

En el caso del antiguo depósito de agua se considera que debe ser preservada la fachada del mismo, aunque se permita su remodelación interior por cambio de funcionalidad o modernización. Por ello se permiten las obras indicadas en el art. 95.2.A del RPL en

cuanto a la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, así como la restauración de las fachadas.

En Daya Vieja, Noviembre de 2002

Por el equipo Redactor:

**Fdo. D. Miguel Ángel Crespo Zaragoza**

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Clgdo.: 14,811