

**Plan General de Parcent**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**



Ajuntament de Parcent



Normas Urbanísticas

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

<b>PLAN GENERAL DE PARCENT</b>	<b>1</b>
<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO PRIMERO -DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO .- GENERALIDADES.</b>	<b>9</b>
Artículo 1 .- Objeto y ámbito de aplicación.	9
Artículo 2 .- Regulación.	9
Artículo 3 .- Documentos que integran el Plan General.	10
Artículo 4 .- Vigencia y alteración del Plan General.	11
Artículo 5 .- La revisión del modelo territorial. Sus indicadores.	11
Artículo 6 .- Modificaciones del Plan General.	12
Artículo 7 .- Efectos de la aprobación del Plan General y de sus alteraciones.	12
Artículo 8 .- Construcciones erigidas con anterioridad al Plan.	13
Artículo 9 .- Interpretación del Plan General.	14
<b>CAPÍTULO SEGUNDO .- LOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.</b>	<b>15</b>
Artículo 10 .- Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.	15
Artículo 11 .- Las determinaciones de la Ordenación Estructural.	15
Artículo 12 .- Las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.	16
<b>CAPÍTULO TERCERO .-CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.</b>	<b>17</b>
Artículo 13 .- Normas Urbanísticas de carácter Estructural.	17
Artículo 14 .- Normas Urbanísticas de carácter Pormenorizado.	18
<b>TÍTULO SEGUNDO .-DEL DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO .-DISPOSICIONES GENERALES.</b>	<b>18</b>
Artículo 15 .- Competencias.	18
Artículo 16 .- Actuaciones e instrumentos para el desarrollo y ejecución del Plan.	19
<b>CAPÍTULO SEGUNDO .- ACTUACIONES, INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.</b>	<b>20</b>
Artículo 17 .- Regulación detallada del uso del suelo.	20
Artículo 18 .- Instrumentos de Ordenación.	20
Artículo 19 .- Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la ordenación estructural.	20
Artículo 20 .- Planes Especiales.	21
Artículo 21 .- Estudios de detalle.	22
Artículo 22 .- Función complementaria de las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación.	22
<b>CAPÍTULO TERCERO .- GESTIÓN DEL PLAN GENERAL</b>	<b>23</b>
Artículo 23 .- Las actuaciones de gestión. Objeto y clases.	23
Artículo 24 .- Actuaciones Integradas.	24
Artículo 25 .- Actuaciones Aisladas.	25

<b>CAPÍTULO CUARTO . EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.</b>	<b>27</b>
<b>Artículo 26 .- Proyectos para la ejecución de los planes.</b>	27
<b>CAPÍTULO QUINTO .- GARANTÍA ADMINISTRATIVA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.-</b>	<b>27</b>
<b>Artículo 27 .- Actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística.</b>	27
<b>Artículo 28 .- Actividad administrativa e intervención municipal de garantía de la legalidad urbanística. Alcance.</b>	27
<b>Artículo 29 .- Actos sujetos a licencia.</b>	28
<b>TÍTULO TERCERO .- DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO .- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.</b>	<b>30</b>
<b>Artículo 30 .- Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.</b>	30
<b>Artículo 31 .- Facultades, deberes y cargas de la propiedad del suelo.</b>	30
<b>Artículo 32 .- Clases y categorías del suelo.</b>	31
<b>CAPÍTULO SEGUNDO .- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.</b>	<b>31</b>
<b>Artículo 33 .- Suelo urbano (SU).</b>	31
<b>Artículo 34 .- Suelo urbanizable.- Definición y ámbito.</b>	32
<b>Artículo 35 .- Suelo no urbanizable. Definición y categorías.</b>	32
<b>CAPÍTULO TERCERO .- LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.- LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.</b>	<b>33</b>
<b>Artículo 36 .- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.</b>	33
<b>Artículo 37 .- Núcleo histórico tradicional y ordenación de inmuebles catalogados.</b>	33
<b>CAPÍTULO CUARTO .- SECTORES.</b>	<b>34</b>
<b>Artículo 38 .- Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.</b>	34
<b>Artículo 39 .- Determinaciones de la Ordenación Estructural relativas a la redacción de Planes Parciales.</b>	34
<b>CAPÍTULO QUINTO - BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.</b>	<b>35</b>
<b>Artículo 40 .- Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.</b>	35
<b>CAPÍTULO SEXTO .- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.</b>	<b>35</b>
<b>Artículo 41 .- Áreas de Reparto</b>	35
<b>Artículo 42 .- Aprovechamiento Tipo.</b>	36
<b>TÍTULO CUARTO .- REGULACIÓN DE LOS USOS, LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.</b>	<b>36</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO .- REGULACIÓN DE USOS.</b>	<b>36</b>
<b>Artículo 43 .- Alcance normativo.</b>	36
<b>Artículo 44 .- Clasificación de usos.</b>	37
<b>Artículo 45 .- Compatibilidad de los usos.</b>	42

<b>Artículo 46 .- Régimen de usos.</b>	<b>43</b>
<b>Artículo 47 .- Regulación de actividades según el nomenclátor de actividades calificadas.</b>	<b>43</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO .- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.</b>	<b>44</b>
<b>Artículo 48 .- Remisión al Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana--</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO TERCERO .- REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>44</b>
<b>Artículo 49 .- Regulación de la urbanización.</b>	<b>44</b>
<b>TÍTULO QUINTO .-CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO .- ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA</b>	<b>44</b>
<b>Artículo 50 .- Definición.</b>	<b>44</b>
<b>Artículo 51 .-Condiciones particulares de las distintas Zonas de Ordenación.</b>	<b>45</b>
<b>Artículo 52 .- Condiciones particulares de la Zona Ordenación de Núcleo Histórico (NUH).</b>	<b>45</b>
<b>Artículo 53 .- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación de Ampliación de Casco. (ACA).</b>	<b>48</b>
<b>Artículo 54 .- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación de Viviendas Unifamiliares Aisladas.- (AIS).</b>	<b>48</b>
<b>Artículo 55 .- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación de Terciario Aislado /TER)</b>	<b>48</b>
<b>TÍTULO SEXTO .- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.</b>	<b>48</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO .- CONDICIONES GENERALES.</b>	<b>48</b>
<b>Artículo 56 .- División del Suelo No Urbanizable. Categorías</b>	<b>49</b>
<b>Artículo 57 .- Régimen jurídico.</b>	<b>49</b>
<b>Artículo 58 .- Régimen urbanístico del Suelo no Urbanizable.</b>	<b>50</b>
<b>Artículo 59 .- Desarrollo del Plan General en SNU.</b>	<b>50</b>
<b>Artículo 60 .- Vías rurales.</b>	<b>51</b>
<b>Artículo 61 .- Reutilización y rehabilitación de construcciones tradicionales anteriores.</b>	<b>51</b>
<b>Artículo 62 .- Parcelaciones.</b>	<b>52</b>
<b>Artículo 63 .- Disposiciones generales al suelo no urbanizable.</b>	<b>52</b>
<b>Artículo 64 .- Cerramientos.</b>	<b>53</b>
<b>Artículo 65 .- Intervenciones de Transformación.</b>	<b>53</b>
<b>Artículo 66 .- Conservación y mantenimiento de fincas.</b>	<b>53</b>
<b>Artículo 67 .- Autorizaciones de uso y aprovechamientos. Construcciones Autorizadas.</b>	<b>53</b>
<b>Artículo 68 .- Viviendas en Suelo No Urbanizable Común.</b>	<b>54</b>
<b>Artículo 69 .- Usos Compatibles e Incompatibles en el Suelo No Urbanizable Común.</b>	<b>54</b>
<b>Artículo 70 .- Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.</b>	<b>54</b>
<b>Artículo 71 .- Actuaciones promovidas por los particulares.</b>	<b>55</b>

<b>Artículo 72 .- Actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal.</b>	56
<b>Artículo 73 .- Actividades que precisan de declaración de interés comunitario.</b>	56
<b>CAPÍTULO SEGUNDO .- CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).</b>	<b>57</b>
<b>SECCIÓN 1 .- Usos, Actividades y Aprovechamientos en Suelo No Urbanizable Común.</b>	57
<b>Artículo 74 .- Generalidades.</b>	57
<b>Artículo 75 .- Obras, Instalaciones y Servicios Públicos.</b>	60
<b>SECCIÓN 2 .- Usos o aprovechamientos sometidos a licencia municipal.</b>	60
<b>Artículo 76 .- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.</b>	60
<b>Artículo 77 .- Vivienda Aislada y Familiar.</b>	63
<b>SECCIÓN 3 .- Usos o aprovechamientos sometidos a previa declaración de interés comunitario.</b>	64
<b>Artículo 78 .- Generación de energía renovable</b>	64
<b>Artículo 79 .-Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.</b>	65
<b>Artículo 80 .- Condiciones de implantación de las actividades industriales y productivas.</b>	65
<b>Artículo 81 .- Condiciones de implantación de las actividades terciarias o de servicios</b>	67
<b>CAPÍTULO TERCERO .-CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.</b>	<b>71</b>
<b>SECCIÓN 1 .- Generalidades.</b>	71
<b>Artículo 82 .- Obras, Usos y Aprovechamientos en SNUP.</b>	71
<b>SECCIÓN 2 .- Suelo No Urbanizable Protegido de Montes (SNU-PM).</b>	71
<b>Artículo 83 .- Caracterización y localización del SNU-PM.</b>	71
<b>Artículo 84 .- Usos permitidos y prohibidos en SNU-PM.</b>	71
<b>Artículo 85 .- Gestión de los terrenos forestales.</b>	72
<b>Artículo 86 .- Actividades de uso público en terrenos forestales.</b>	74
<b>Artículo 87 .- Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces (SNU-PC).</b>	77
<b>Artículo 88 .- Edificaciones o construcciones protegidas emplazadas en suelo no urbanizable.</b>	78
<b>CAPÍTULO CUARTO .- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DEL SNU.</b>	<b>78</b>
<b>Artículo 89 .- CUADRO RESUMEN DE USOS, APROVECHAMIENTOS Y TAMAÑOS DE PARCELA EN SUELO NO URBANIZABLE.</b>	78
<b>TÍTULO SÉPTIMO .- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE RECURSOS.</b>	<b>80</b>
<b>Artículo 90 .- Protección de recursos hídricos</b>	80
<b>Artículo 91 .- Protección de los recursos geológicos, geomorfológicos y edáficos.</b>	81
<b>Artículo 92 .- Protección de la vegetación autóctona.</b>	82
<b>Artículo 93 .- Protección de la fauna silvestre</b>	83
<b>Artículo 94 .- Protección del patrimonio cultural</b>	84

<b>TÍTULO OCTAVO .- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.</b>	<b>85</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO .- DISPOSICIONES GENERALES.</b>	<b>85</b>
Artículo 95 .- Naturaleza y finalidad.	85
Artículo 96 .- Normas de carácter general.	85
Artículo 97 .- Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas.	86
Artículo 98 .- Visualización y acceso al paisaje.	86
Artículo 99 .- Paisaje urbano.	87
<b>CAPÍTULO SEGUNDO .- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO.</b>	<b>87</b>
<b>SECCIÓN 1 .- Normas de integración paisajística referentes al Suelo No Urbanizable.</b>	<b>87</b>
Artículo 100 .- Paisaje agrario.	87
Artículo 101 .- Protección de cauces.	88
Artículo 102 .- Suelo No Urbanizable Protegido.	89
Artículo 103 .- Integración paisajística de la vegetación.	89
<b>SECCIÓN 2 .- Normas de integración paisajística referentes al suelo urbano y urbanizable.</b>	<b>90</b>
Artículo 104 .- Aspectos generales	90
Artículo 105 .- Normas para la limitación de altura de las edificaciones.	90
Artículo 106 .- Paisaje urbano exterior.	91
Artículo 107 .- Paisaje urbano interior.	91
Artículo 108 .- Señales y rótulos.	92
Artículo 109 .- Criterios de calidad para el diseño y construcción de viario público.	93
Artículo 110 Desarrollos urbanos.	93
Artículo 111 .- Diseño y tipologías de las edificaciones.	93
Artículo 112 .- Protección del arbolado y zonas verdes.	95
Artículo 113 .- Protección del paisaje nocturno.	95
Artículo 114 .- Instalaciones de energías renovables.	96
Artículo 115 .- Paisaje Terciario: sector polígono terciario/comercial	96
<b>SECCIÓN 3 .- Normas de integración paisajística referentes a la Infraestructura Verde.</b>	<b>98</b>
Artículo 116 .- Trazado y protección de la Infraestructura Verde.	98
Artículo 117 .- Visibilidad.	98
Artículo 118 .- Desplazamiento no motorizado.	98
Artículo 119 .- Accesibilidad.	99
Artículo 120 .- Jardinería	99
Artículo 121 .- Protección del patrimonio Cultural	99
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>100</b>
<b>D.TRANSITORIA 1º.- CONDICIONES TÉCNICAS DE DOTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL USO TERCIARIO EN AUSENCIA DE ORDENANZA ESPECÍFICA.</b>	<b>100</b>
<b>D.TRANSITORIA 2º.- CONDICIONES TÉCNICAS DE DOTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL USO INDUSTRIAL EN AUSENCIA DE ORDENANZA ESPECÍFICA.</b>	<b>102</b>

**D.TRANSITORIA 3º.- REGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ERIGIDAS CON ANTERIORIDAD E INCOMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. 103**

<b>ANEXO 1-FICHAS DE ZONA</b>	<b>109</b>
<b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>	<b>111</b>
<b>AMPLIACIÓN DE CASCO</b>	<b>113</b>
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</b>	<b>117</b>
<b>EDIFICACIÓN TERCIARIA AISLADA</b>	<b>125</b>
<b>ANEXO 2-FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>	<b>127</b>
<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	<b>129</b>
<b>SECTOR</b>	<b>133</b>

## **TÍTULO PRIMERO -DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

### **CAPÍTULO PRIMERO .- GENERALIDADES.**

#### **Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.**

Las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) se integran entre los documentos que constituyen la parte con eficacia normativa del Plan General y, conjuntamente con el resto de documentos del mismo y los que en su desarrollo puedan aprobarse, regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico en el ámbito del Término Municipal. Se aplicarán, de acuerdo con su contenido y con sujeción a la legislación urbanística, sus reglamentos y demás normas aplicables en todo el territorio del Término Municipal.

#### **Artículo 2.- Regulación.**

Estas NN.UU. se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico urbanístico vigente que a continuación se detalla seguido de la referencia abreviada que se usará en adelante:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLS/2008).
- Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. (LOTPP)
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística valenciana (LUV).
- Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable (LSNU).
- Ley 12/2010, de 21 de Julio, de la Generalitat, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de empleo.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial (ROGTU).
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.
- Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- Ley 12/2010 de 21 de julio, de la Generalitat, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de empleo.
- Ley 9/2011 de 28 de diciembre de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- Decreto 1/2011 de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana.

**Artículo 3.- Documentos que integran el Plan General.**

El Plan General está formado, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 64 de la LUV, por los siguientes documentos:

- a. Documentos sin eficacia normativa:
  - Memoria informativa.
  - Planos de información.
  - Memoria justificativa.
- b. Documentos con eficacia normativa:
  - Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
  - Normas Urbanísticas, que incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.
  - Planos de ordenación.
  - Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- c. Son documentos complementarios del Plan General:
  - La Memoria Ambiental ( e Informe de Sostenibilidad Ambiental)
  - El Estudio del Paisaje,

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- El Estudio de demanda de vivienda en el municipio,
- El Estudio de movilidad,
- El Estudio acústico,
- El Estudio de disponibilidad de recursos hídricos y
- El Estudio de sostenibilidad económica.

**Artículo 4.- Vigencia y alteración del Plan General.**

1. El Plan general entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los 15 días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción completa de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril y a los artículo 104 y 107 de la LUV.

Se establece como plazo mínimo de vigencia el de 10 años, sin perjuicio de que su contenido pueda alterarse, bien a través de la revisión o bien por la modificación del mismo con las previsiones de la legislación aplicable y las condiciones y requisitos que al efecto se establecen en este Título.

2. Este Plan General sustituye plenamente, en lo que al Término Municipal se refiere, a los precedentes instrumentos de planeamiento urbanístico municipal.

**Artículo 5.- La revisión del modelo territorial. Sus indicadores.**

1. El modelo de ordenación territorial, contenido en el presente Plan General, deberá ser objeto de revisión cuando se adopten nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural, motivada por la elección de un modelo o estrategia territorial distinta, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de extraordinaria importancia, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. En particular, serán causas de revisión las siguientes:

- a. La reclasificación de suelo no urbanizable que no estuviera prevista en las DEUT.
- b. La aparición de nuevas demandas de suelos y usos, de tal envergadura, que no pueda ser atendida mediante una modificación puntual del Plan.
- c. El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan y, en concreto, cuando el número de viviendas de nueva construcción alcance el 90% de las previsiones del plan.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- d. La aprobación de uno o varios Planes de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó y aprobó el presente Plan General.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento, en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico que le es propia, podrá promover la revisión cuando así lo estime oportuno.

**Artículo 6.- Modificaciones del Plan General.**

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración singular de alguno/s de los elementos que lo integran.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 94 de la LUV sobre Modificación de los Planes, éstas se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan y las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.
3. Cualquier modificación deberá justificarse en el mejor cumplimiento de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio como determinaciones esenciales con vocación de permanencia
4. No tendrá, la consideración de modificaciones:
  - a) La concreción del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable, al establecerse aquel con carácter provisional.
  - b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala de planimetría o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las magnitudes establecidas por el Plan.
  - c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, estén o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

**Artículo 7.- Efectos de la aprobación del Plan General y de sus alteraciones.**

La aprobación y entrada en vigor del Plan General confiere los efectos previstos en el artículo 105 y siguientes de la LUV y en concreto:

- I. Publicidad e información urbanística.
  1. Que otorga el derecho a cualquier ciudadano a consultar su documentación y recibir información sobre su contenido y aplicación.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

Los Planes, tanto aprobados como en tramitación o pendientes de aprobación, son públicos y todo ciudadano tiene derecho a consultarlos y obtener información en la forma y en los términos previstos en la legislación vigente (art. 105 LUV). El derecho a la información se hará efectivo, entre otros medios, mediante la difusión y consultas del contenido del Plan General vía internet a través de la página web del Ayuntamiento.

2. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento se referirán al régimen urbanístico aplicable al momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.
3. Se autoriza el empleo de archivos informáticos del Plan General, sobre cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.

**II. Obligatoriedad.**

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones del Plan General. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren. (art.110.2 LUV).

**III. Ejecutoriedad**

La aprobación de los Planes y Programas implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (art. 109 LUV)

**Artículo 8.- Construcciones erigidas con anterioridad al Plan.**

En particular la aprobación del Plan y su vigencia produce los efectos previstos en el artículo 111 de la LUV sobre las construcciones erigidas con anterioridad al Plan y para ello:

- i. El Plan General expresa qué construcciones, erigidas con anterioridad a la aprobación del mismo, quedan en situación de fuera de ordenación, por manifiesta

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación.

- ii. En defecto de previsión expresa del Plan, que se contendrá en su caso en la correspondiente Norma, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:
  - i. Ocupar el viario público previsto por el Plan.
  - ii. Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
  - iii. Asimismo, las presentes NN.UU. establecen, en sus disposiciones transitorias, las distintas situaciones de edificios fuera de ordenación y de compatibilidad o incompatibilidad de las edificaciones erigidas con anterioridad a la vigencia del presente Plan y, asimismo, el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. En éstos se autorizarán las obras de reforma o mejora que permita el planeamiento.

**Artículo 9.- Interpretación del Plan General.**

1. La interpretación de todos los documentos que conforman el presente Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

El Ayuntamiento se pronunciará mediante resolución motivada, previos los informes técnicos o jurídicos que resulten preceptivos y, además, los que se consideren oportunos.

2. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de “precedente” a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
3. Las determinaciones del Plan General y, concretamente, esta normativa se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del tiempo en que han de ser aplicados.

4. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa. (mayor escala=menor divisor)
5. La posible contradicción entre la normativa urbanística del presente Plan General y los planos se resolverá a favor de la prevalencia de la norma escrita respecto de éstos.
6. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios, una menor densidad de viviendas o índice de aprovechamiento, la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen rural, la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y el interés más general de la colectividad.
7. Las definiciones vendrán referidas al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden del 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana), salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

## **CAPÍTULO SEGUNDO .- LOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### **Artículo 10.- Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.**

1. Las determinaciones que integran la ordenación urbanística del Plan General se dividen en: Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.
2. La Ordenación Estructural sirve para dotar de coherencia global a la ordenación urbanística, integrando en un conjunto armónico las diversas determinaciones correspondientes a cada parte del territorio. Los Planes de desarrollo que establezcan, identifiquen o modifiquen la Ordenación Estructural serán aprobados (definitivamente) por los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.
3. La Ordenación Pormenorizada contiene una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción. Los Planes que definan o modifiquen la ordenación Pormenorizada serán aprobados por el Ayuntamiento.

### **Artículo 11.- Las determinaciones de la Ordenación Estructural.**

La ordenación estructural la establece el Plan General para todo el territorio municipal y la constituyen las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto y, en particular, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 36 de la LUV siguientes:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) Clasificación del suelo.
- c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
- d) Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- e) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
- i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

**Artículo 12.- Las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 37 de la LUV, las siguientes:

- a. Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.
- b. Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- c. Fijación de alineaciones y rasantes.
- d. Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
- e. Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

- f. Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- g. Ordenanzas generales de edificación.
- h. En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

### **CAPÍTULO TERCERO .-CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

#### **Artículo 13.- Normas Urbanísticas de carácter Estructural.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 149 del ROGTU, las NN.UU. de carácter estructural se concretarán en:

- a) Clasificación del suelo.
- b) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
- c) Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- d) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- e) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- f) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- g) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definatorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
- h) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.
- i) La normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.
- j) La definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificación de los que se pueden contabilizar a efectos de aplicación de índices de

edificabilidad como Superficie computable del Sector, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

- k) Las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro de un sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.
- l) Las normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas normas pueden establecerse para cada sector o con carácter general para todos ellos, diferenciando las zonas industriales de las restantes

#### **Artículo 14.- Normas Urbanísticas de carácter Pormenorizado.**

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 150 del ROGTU, las NN.UU. de carácter pormenorizado que deberán regir para todo el suelo que el Plan General ordene pormenorizadamente se concretarán en las siguientes:

- Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público y regulación de las condiciones de edificación de los mismos.
- Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
- Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
- Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

## **TÍTULO SEGUNDO .-DEL DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL**

### **CAPÍTULO PRIMERO .-DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 15.- Competencias.**

1. El desarrollo, gestión, ejecución y control de las determinaciones de este Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias que, en el marco de la responsabilidad compartida establecida en la legislación vigente, correspondan a la

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

Generalitat Valenciana y de la participación de los particulares en los términos definidos en este artículo.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los Organismos del Estado, de la Generalitat Valenciana y de la Diputación Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.
3. Los particulares tendrán derecho a participar, directamente o a través de asociaciones vecinales u otras formas de organización representativa, en el desarrollo del Plan General, en los procedimientos de aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento espacial, de información medio ambiental o de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión, así como a ejercitar los derechos de presentación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones, quejas y al ejercicio de la acción pública, todo ello en los términos establecidos en la legislación vigente.

**Artículo 16.- Actuaciones e instrumentos para el desarrollo y ejecución del Plan.**

1. Las actuaciones urbanísticas para el desarrollo y ejecución de este Plan General, en función de su cometido, podrán ser actuaciones de ordenación, de gestión y de ejecución, llevándose a cabo a través de los respectivos y correspondientes instrumentos.
2. Las actuaciones de ordenación son las que completan la planificación espacial del Plan General, desarrollando sus determinaciones, complementándolas y, en su caso, modificándolas. Se realizan mediante los instrumentos de ordenación.
3. Las actuaciones de gestión son las que materializan jurídicamente las determinaciones del Plan general y, en su caso, posibilitando la equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación dentro de las áreas delimitadas al efecto. Se llevan a cabo mediante los instrumentos de gestión.
4. Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación correspondiente mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Se llevan a efecto mediante los correspondientes instrumentos de ejecución.
5. Los instrumentos de actuación urbanística, tanto los de ordenación como los de gestión y los de ejecución, una vez aprobados, junto con sus normas, ordenanzas y cualquiera otro documento de los mismos, son públicos. Cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento así como, previo los trámites que procedan, obtener copia de ellos. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse sobre información de tales documentos ante otros organismos.

## **CAPÍTULO SEGUNDO .- ACTUACIONES, INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.**

### **Artículo 17.- Regulación detallada del uso del suelo.**

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre, todo ello de conformidad con las determinaciones del Plan General.

### **Artículo 18.- Instrumentos de Ordenación.**

1. La ordenación definida por el Plan General es directa e inmediatamente aplicable en todos los suelos propuestos, suelos en los que el propio Plan General define la ordenación pormenorizada, actuando únicamente a través de los mecanismos de gestión y ejecución que correspondan, en su caso.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el desarrollo del Plan General, al ordenar todo el suelo previsto en el mismo, se instrumentará, de conformidad con los preceptos de la LUV y con lo dispuesto en las presentes normas, mediante alguna de las siguientes figuras de planeamiento:
  - a. Planes Parciales o Planes de Reforma Interior modificativos de la ordenación.
  - b. Planes Especiales.
  - c. Estudios de Detalle.
  - d. Ordenanzas Especiales
3. A las anteriores figuras se les denominará Instrumentos de Ordenación diferida del Plan General cuando estén expresamente previstos por éste y/o en la legislación aplicable, o bien cuando, aún sin estar previstos, se tramiten para desarrollar, completar y/o, en su caso, modificar las determinaciones del Plan General.

### **Artículo 19.- Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la ordenación estructural.**

Según el Art. 168 del R.O.G.T.U., en referencia al Art. 72 de la L.U.V., pueden formularse Planes Parciales y Planes de Reforma Interior con el objeto de mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, pudiendo modificar la ordenación estructural, según lo previsto en los Art. 172 y siguientes del R.O.G.T.U., ajustando las determinaciones a las directrices del P.G.

Las nuevas soluciones de la red primaria han de mejorar su capacidad, sin desvirtuar la ordenación originaria, identificando las mejoras para el bienestar de la población.

El ámbito de los Planes será el definido desde el P.G. Si no hubiera sector previamente delimitado o si su delimitación se modifica, la documentación del Plan incorporará un plano en el que se delimita el sector ordenado y los colindantes modificados, ajustándose a los criterios del R.O.G.T.U.

#### **Artículo 20.- Planes Especiales.**

1) Los Planes Especiales tienen por objeto, el complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial, a fin de cumplir alguno o algunos de los siguientes cometidos:

- La reserva de suelo: cuando tenga por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público, patrimonios públicos de suelo y actuaciones de gestión y explotación del dominio público.

- La protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

- La conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

- La definición de las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos, con carácter de sector, sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.

- La vinculación a regímenes de protección pública: cuando tengan por objeto vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

- Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas de protección adoptadas en el Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, para lo que resultará de aplicación lo dispuesto en el Art. 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

2) A efecto del ejercicio de la potestad expropiatoria, la aprobación de un Plan Especial de reserva o de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

3) Cuando el uso a implantar fuese una infraestructura o una dotación pública, la aprobación de un Plan Especial de reserva de suelo comporta la automática adscripción del suelo a la categoría de red primaria.

4) Las determinaciones, documentación, tramitación y efectos, serán para cada modalidad, los regulados por la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción y tramitación.

#### **Artículo 21.- Estudios de detalle.**

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, según se establece en el Art. 190 del R.O.G.T.U. en referencia al artículo 79 de la L.U.V., debiendo comprender como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes., sin alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que prevé el Plan.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan. No se podrá trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que establezca el Plan. En ausencia de regulación el límite queda establecido según lo dispuesto en el Art. 190.6 del ROGTU.

#### **Artículo 22.- Función complementaria de las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación.**

1. El Ayuntamiento tramitará al menos las ordenanzas siguientes:

- Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.
- Ordenanzas Reguladoras de la Urbanización e Infraestructuras de Servicios.
- Ordenanzas Reguladoras de las Actividades industriales, terciarias y dotacionales.
- Ordenanzas Reguladoras de la Protección del Medio Ambiente: emisiones gaseosas, vertidos de residuos, riesgo de incendios, contaminación acústica y Plan Acústico según la Ley 7/2002 de Protección contra la Contaminación Acústica, lumínica,

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

protección de especies vegetales, diseño y conservación del paisaje urbano, eficiencia energética y captación solar, Plan Local de Residuos según la Ley 10/2000 de Residuos.

- Ordenanzas Regulatoras de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación
2. El Ayuntamiento podrá dictar las oportunas ordenanzas municipales para regular, entre otros, los siguientes aspectos complementarios de las determinaciones del presente Plan General:
- a. Los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo.
  - b. Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, conforme a los usos previstos en el Plan General.
  - c. La imposición del canon de urbanización.
  - d. Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación que asume el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.
  - e. Las Bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.

En todo caso, las referidas ordenanzas, cuyo procedimiento de aprobación se regirá por las determinaciones de la legislación vigente en materia de régimen local, deberán ser conformes con las disposiciones estatales y autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones.

En ningún caso las previsiones de estas ordenanzas podrán entrar en contradicción con las determinaciones del presente Plan General ni supondrán un menoscabo de las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

3. Las Ordenanzas tienen un carácter complementario del Plan General.

### **CAPÍTULO TERCERO .- GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**

#### **Artículo 23.- Las actuaciones de gestión. Objeto y clases.**

1. La gestión del Plan General se lleva a cabo mediante aquellas actuaciones que tienen por objeto la materialización jurídica de las determinaciones del mismo, posibilitando, en su

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

caso la equidistribución, dentro de las áreas delimitadas al efecto, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, así como la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de la ordenación.

2. Las actuaciones de gestión pueden ser Integradas o Aisladas, según lo dispuesto en los artículos siguientes.
3. Las actuaciones de gestión urbanística requieren que, con carácter previo o simultáneo a la aprobación del instrumento de gestión específico, se haya aprobado la ordenación pormenorizada del ámbito objeto de desarrollo.

**Artículo 24.- Actuaciones Integradas.**

1. Las Actuaciones Integradas son las que se desarrollan mediante unidades de ejecución, y tiene por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación. Para ello, el Plan General:
  - a. Delimita las oportunas Unidades de Ejecución, tanto en suelo Urbano como Urbanizable, susceptibles de ejecutarse por medio de Actuaciones Integradas.
  - b. Establece sus condiciones de desarrollo en las pertinentes fichas de Planeamiento y/o gestión en la que se especifican sus características básicas.
  - c. Determina sus condiciones de conexión con las infraestructuras y servicios existentes.
  - d. Fija el orden de prioridades para su desarrollo respecto a su entorno.
2. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, siendo competencia del Ayuntamiento decidir su gestión directa o indirecta.

El Plan General recoge expresamente en la ficha de planeamiento y gestión correspondiente a cada uno de los ámbitos de desarrollo que prevé, el criterio de gestión de las actuaciones integradas. No obstante esa previsión, el Ayuntamiento podrá siempre asumir la gestión directa de la Actuación Integrada en el acto de inicio del procedimiento de programación, de acuerdo con las que exigencias que a tal efecto impone la vigente legislación.

3. La formalización de la gestión de estas actuaciones se realizará a través de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

**Artículo 25.- Actuaciones Aisladas.**

1. Las Actuaciones Aisladas son las que tienen por objeto una sola parcela, que conlleva su edificación, y de ser necesario, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar.
2. La formalización de las actuaciones aisladas se realizará a través de alguno de los siguientes instrumentos de gestión o medidas:
  - a. Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.
  - b. Licencias de edificación.
  - c. Transferencias de aprovechamiento.
  - d. Reservas de aprovechamiento.
  - e. Expropiación Forzosa.
  - f. Ocupación directa.

3. Programa para el desarrollo de las Actuaciones Aisladas:

Las iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas procederán, en suelo urbano, como mecanismo de gestión, en los siguientes supuestos:

- a. Cuando requieran la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales a la parcela que estén pendientes de realizar, afectando distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus deberes urbanísticos.
- b. Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, se requiera para edificar la parcela la regularización de linderos y no haya acuerdo voluntario entre los afectados.
- c. Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, sea necesario repartir justamente sus costes y beneficios entre los propietarios afectados y no haya acuerdo voluntario entre ellos.
- d. Cuando el inmueble se halle sujeto al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

No obstante lo anterior, será innecesario tramitar Programas de Actuación Aislada en los siguientes supuestos:

- En el caso de que la urbanización de una parcela no requiera afectar a propiedades de terceros.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- Cuando exista unanimidad entre los propietarios afectados en cuanto al planeamiento, su ejecución y al Proyecto de Edificación o Rehabilitación.

En estos casos, se podrá solicitar directamente Licencia de Edificación, que deberá cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente y los que, en su caso, establezca la correspondiente Ordenanza Municipal reguladora, y como mínimo deberá aportar junto con la petición los siguientes documentos:

- o Proyecto de Edificación o Rehabilitación.
- o Proyecto de Urbanización.
- o Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir con la Administración en virtud del cual se concrete la cesión de las dotaciones públicas exigibles y, en su caso, la compensación de los eventuales excedentes de aprovechamiento.

4. Licencia de edificación.

Siempre que no proceda obligatoriamente la tramitación de un Programa de Actuación aislada, los propietarios de fincas en suelo urbano podrán materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite, a través del otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación.

La tramitación y otorgamiento de esta licencia se regirá por lo dispuesto respecto a estos actos por la legislación vigente y, en su caso por la ordenanza que regule el procedimiento de aprobación. En todo caso deberán cumplirse las siguientes condiciones por los propietarios:

- a. Asumir, garantizar y cumplir los compromisos que sean exigibles al amparo de la legislación vigente.
- b. Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.
- c. Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar. Esta previsión, no obstante, se entiende sin perjuicio del derecho del propietario a disponer de esa cesión para compensar los excedentes de aprovechamiento que se pretendan edificar o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

## **CAPÍTULO CUARTO . EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### **Artículo 26.- Proyectos para la ejecución de los planes.**

1. Para la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo será preceptiva la aprobación de los correspondientes Documentos y/o Proyectos Técnicos, redactados de acuerdo con las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.
2. Los distintos Proyectos y/o documentos, según su objeto de Ejecución, pueden ser de:
  - a. Parcelación
  - b. Urbanización.
  - c. Edificación.
  - d. Instalación de actividades
  - e. Otras Actuaciones Urbanísticas.
3. La definición, clases, características, contenido y aprobación de estos proyectos podrá regularse por la ordenanza municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación aplicable vigente.

## **CAPÍTULO QUINTO .- GARANTÍA ADMINISTRATIVA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.-**

### **Artículo 27.- Actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística.**

1. La actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística comprende todas las actuaciones de las Administraciones Públicas con competencias en urbanismo, tendentes a verificar y exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas y el planeamiento, así como a sancionar su incumplimiento.
2. Las administraciones públicas desarrollan esta actividad, mediante el sometimiento a la obtención de previa licencia, la compulsión a los administrados al cumplimiento de sus deberes, la imposición de las sanciones que, en su caso, procedan y la restauración del orden urbanístico infringido por actos efectuados en contra de lo establecido en la ordenación urbanística vigente.

### **Artículo 28.- Actividad administrativa e intervención municipal de garantía de la legalidad urbanística. Alcance.**

1. En particular la administración municipal ejercerá las siguientes actividades de garantía:
  - De control de la legalidad urbanística:
    - o Información.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- Licencias.:
  - Órdenes.
  - Registros.
- De protección de la legalidad urbanística.
  - De sanción por infracción urbanística.
  - De inspección urbanística.
2. Los procedimientos y particularidades para el ejercicio de la esta actividad de intervención municipal quedará regulada por la Ordenanza Municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación prevista en este Plan y en la legislación aplicable.
  3. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos: Parcelación, Obras, Otras Actuaciones Urbanísticas, Ocupación y Actividades e Instalaciones.
  4. El Ayuntamiento hará efectiva la publicidad del planeamiento a través de la información urbanística siguiente: Consulta directa del planeamiento, consulta previa a la solicitud de licencia, informes urbanísticos sobre el régimen aplicable a una finca o sector, cédulas de Garantía urbanística (art. 200 LUV).

**Artículo 29.- Actos sujetos a licencia.**

1. Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:
  - Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
  - Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
  - Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
  - Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
  - La demolición de las construcciones.
  - La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las mismas, cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.
- La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
- Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
- Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.
- El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.
- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- La instalación de invernaderos.
- La colocación de carteles y valles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- La tala y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
- La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente 2.

2. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el número 1 de este artículo, cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.
3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en esta Ley, se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización ó concesión impedirá la solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.
4. Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentivan.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

## **TÍTULO TERCERO .- DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO PRIMERO .- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

#### **Artículo 30.- Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos previstos en la normativa de ordenación territorial y urbanística.

El Plan General establece el régimen urbanístico del suelo, mediante la división del Término Municipal atendiendo a su clasificación y zonificación urbanística. Las presentes NN.UU. establecen las determinaciones necesarias atendiendo a la división del suelo, así como estableciendo las condiciones a cumplir para su desarrollo y ejecución.

#### **Artículo 31.- Facultades, deberes y cargas de la propiedad del suelo.**

1. De conformidad con lo preceptuado en el artículo 18 de la LUV, la propiedad del suelo confiere a su titular los derechos y deberes establecidos en la legislación estatal, así como

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

los derivados de la LUV y, en su virtud, de la ordenación y programación urbanística en cuyos términos se han de cumplir y ejercer.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

**Artículo 32.- Clases y categorías del suelo.**

1. La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el Plan y sólo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla.
2. El Plan General, respetando las disposiciones contenidas al efecto en la LUV y en el TRLS/2008, clasifica el suelo del Término Municipal, atendiendo a la realidad consolidada, al destino previsto y a la voluntad de su incorporación o no al proceso urbanizador, en las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

La delimitación gráfica de cada uno de las clases y categorías de suelo se contiene en el correspondiente plano de ordenación estructural.

3. Los terrenos incluidos en cada una de las clases y categorías de suelo, definidas por el Plan General, participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

**CAPÍTULO SEGUNDO .- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**Artículo 33.- Suelo urbano (SU).**

1. Definición y ámbito.- El suelo clasificado como Urbano (SU) por el Plan General está constituido por:
  - a. Los terrenos que, de conformidad con las determinaciones legales y la justificación contenida en la memoria, han sido delimitados como tales en los planos de ordenación del presente Plan General y que son:
    - I. El suelo que se encuentra ya transformado, constituido por las áreas con urbanización consolidada o semiconsolidada, que coinciden con los así clasificados por el planeamiento anterior más aquellos otros que, constituyendo operaciones de

acabado o remate de borde urbano para su adecuación a la realidad construida y a la lógica urbanística de su desarrollo y ejecución, incorpora el presente Plan.

## 2. Categorías del suelo urbano y régimen urbanístico.

A efectos del régimen urbanístico aplicable se establecen, dentro del suelo urbano delimitado por el Plan, las siguientes categorías:

### a) Suelo urbano con urbanización consolidada:

Es aquel que está sujeto al régimen de Actuaciones Aisladas.

También tienen esta condición las dotaciones públicas, insertadas dentro de la malla urbana, que no forman parte de ninguna unidad de ejecución y/o sector en suelo urbano, a efectos de su obtención con cargo a la actuación.

### b) Suelo Urbano con urbanización no consolidada:

El Suelo Urbano sujeto a Actuaciones Integradas, por considerar el Plan General más adecuado su desarrollo mediante este tipo de actuaciones, razón por la que el Plan incorpora dichos suelos a las correspondientes unidades de ejecución que vienen identificadas en los planos de ordenación y en las fichas de gestión.

## **Artículo 34.- Suelo urbanizable.- Definición y ámbito.**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que mediante el Plan General se ha decidido incorporar al proceso urbanizador. Todo ello según ha quedado justificado en la memoria del Plan General.
2. Se incluyen en esta clase de suelo, tal como se ha justificado en la memoria del Plan General:
  - a) El sector que, en virtud del presente Plan General y atendiendo a su valoración, se delimita expresamente para ser soporte de nueva expansión urbana para la localización de pequeñas actividades industriales-terciarias y dotacionales.

## **Artículo 35.- Suelo no urbanizable. Definición y categorías.**

1. El Plan general clasifica como Suelo No Urbanizable (SNU) aquel que, siguiendo la definición legal, se ha considerado que debe ser destinado a los usos propios de su condición de rústicos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen, por la presencia de riesgos naturales o por ser inadecuados para el desarrollo urbano. Todo ello de

conformidad con la estrategia territorial del presente Plan como de los objetivos y criterios establecidos en los Planes de Acción territorial que afectan al municipio.

2. El suelo no urbanizable se ordena mediante su división en categorías y en la asignación a cada una de ellas de las correspondientes especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.
3. La totalidad del suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:
  - a. Suelo No Urbanizable Común (SNUC), que a su vez se integra por las siguientes zonas:
    - SNU Común de Interés Paisajístico.
    - SNU Común General.
  - b. Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) que está integrado por las siguientes zonas:
    - SNUP de Montes.
    - SNUP de Cauces.

### **CAPÍTULO TERCERO .- LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.- LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.**

#### **Artículo 36.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.**

El planeamiento divide el territorio municipal en zonas de ordenación urbanística. A cada una de ellas le asigna una normativa de edificación, parcelación y uso global del suelo. Dichas zonas se regulan en el Título/Títulos correspondientes a las condiciones particulares de las distintas clases de suelo, de estas Normas.

#### **Artículo 37.- Núcleo histórico tradicional y ordenación de inmuebles catalogados.**

1. El Plan General delimita, como zona diferenciada, un núcleo histórico tradicional, donde la ordenación urbanística mantiene la trama urbana en las mismas condiciones actuales.
2. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el planeamiento cataloga los bienes inmuebles y adopta las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resultan de interés.
3. El catálogo de bienes y espacios protegidos contenido en el Plan General se considerará Ordenación Estructural en los términos que el propio Catálogo establece.

## **CAPÍTULO CUARTO .- SECTORES.**

### **Artículo 38.- Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.**

1. El suelo urbanizable, que consiste en un único sector, se ordena pormenorizadamente, la sectorización permite la modificación, si resultase necesaria, de la ordenación mediante Planes Parciales de Mejora.

### **Artículo 39.- Determinaciones de la Ordenación Estructural relativas a la redacción de Planes Parciales.**

Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial de Mejora, las condiciones establecidas en la ficha de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:

A) Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad.

B) Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.

C) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.

D) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.

E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.

F) Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada, incluyendo las obligaciones derivadas de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

G) Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

H) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas Normas y condiciones se establecen para cada Plan Parcial en la correspondiente ficha

de planeamiento y programación, y/o en su caso con carácter general en las normas de ordenación que tengan carácter de ordenación estructural

## **CAPÍTULO QUINTO - BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.**

### **Artículo 40.- Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.**

El Plan General, en todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no Municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora que puede resumirse en:

- Carreteras.- La regulación estatal en materia de carreteras está integrada por:
  - Ley 25/1988 de 29 de julio, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. núm. 182, de 30 de julio de 1988).
  - Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS (B.O.E. núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).

La regulación de la Comunidad Valenciana en materia de carreteras está integrada por:

  - Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. núm. 1.016, de 25 de abril de 1991).
- Cauces públicos.- Las afecciones en materia de aguas se encuentran reguladas en:
  - Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio,
  - Real Decreto 849/96, de 11 de abril, por el que se aprueba el REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (B.O.E. nº 103 de 30 de abril de 1986).
  - Ley 4/2004, de la Generalitat Valenciana, LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

## **CAPÍTULO SEXTO .- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.**

### **Artículo 41.- Áreas de Reparto**

El área de reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan General determina un mismo aprovechamiento tipo. Mediante el área de reparto se objetiva el principio de justa distribución de beneficios y cargas.

La delimitación de las áreas de reparto se contiene en los planos de ordenación estructural. La delimitación de las áreas de reparto establecida por el plan en base a los criterios del artículo 55 y 56 de la LUV.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada unos de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

**Artículo 42.- Aprovechamiento Tipo.**

El plan fija los diversos aprovechamientos tipo según criterios objetivos.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad.

En todo caso, y aun cuando el Plan, el aprovechamiento tipo comporta para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permita la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considerará como suelo dotacional ya existente y afecto su destino, el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.

<b>ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO</b>					
	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE SECTOR (m2)	RED PRIMARIA ADSCRITA (m2)	IEB (m2t/m2s)	APROVECHAMIENTO TIPO
<b>AR-1</b>	UE1-CASCO	16.134	320 m2		
<b>AR-4</b>	UE2-CASCO	3.619			
<b>AR-2</b>	TOSSAL DEL ARENAL	38.461	-		
<b>AR-3</b>	SECTOR TERCIARIO	37.463	1104	0,45	0,437

**TÍTULO CUARTO .- REGULACIÓN DE LOS USOS, LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.**

**CAPÍTULO PRIMERO .- REGULACIÓN DE USOS.**

**Artículo 43.- Alcance normativo.**

En suelo urbano y en el sector de suelo urbanizable, a través de las normas urbanísticas, el Plan General establece la regulación detallada de los usos y actividades permitidos y prohibidos en las distintas parcelas. No obstante, siempre que se respeten las determinaciones de las presentes normas, podrán detallarse dichas determinaciones en lo referente a la

localización, características y condiciones de implantación de los usos permitidos, mediante la aprobación de una Ordenanza específica.

Respecto al suelo no urbanizable, el Plan General establece para cada zona y categoría de suelo los usos primarios, fija los prohibidos y, en su caso, determina los compatibles. En esta clase de suelo serán los Planes Especiales que deban redactarse los que podrán regular más detalladamente el régimen de implantación de los usos permitidos en cada zona.

**Artículo 44.- Clasificación de usos.**

1. El Plan General clasifica los usos de la siguiente manera:

- Usos Residenciales. (RES).
- Usos Dotacionales. (DOT).
- Usos Industriales y Terciarios. (IND/TER).

2. Los anteriores usos quedan definidos como sigue:

- a. Se entiende por **Usos Residenciales (RES)** los que comprenden actividades de residencia y alojamiento de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

- Residencial *unitario* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
- Residencial *múltiple* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Según el régimen jurídico aplicable en función de beneficios estatales o autonómicos, se distinguen otras dos categorías independientes de las anteriores:

- Vivienda Protegida: cuando cuente con la calificación correspondiente estando sujeta a los condicionantes derivados de aquélla.
- Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección estatal o autonómica.

Los espacios y edificios destinados a vivienda deberán ajustarse a las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana sin perjuicio de la demás normativa aplicable.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

b. Se entiende por **Usos Dotacionales (DOT)** los que corresponden a actividades cuya finalidad se encuentra en prestar servicios a la colectividad, relacionados con el desarrollo de un nivel adecuado de calidad de vida. Se distinguen en esta clase los siguientes tipos:

- Recreativo-deportivo (RD): son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
- Educativo-cultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
- Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.
- Servicio administrativo (AD): son las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
- Servicio urbano-infraestructuras (ID): son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.
- Dotacional-residencial (DR): son viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicada a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
- Dotacional de uso múltiple (MD): comprende aquel los suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

c. Se entiende por **Usos Industriales/Terciarios (TER)** los que engloban las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, distribución, depósito, guarda y almacenaje de bienes o productos, aparcamiento y similares, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

Se distinguen en esta clase los siguientes tipos:

**Comercial (TC0)**: Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo y alimentos. Se corresponde con los locales destinados a la venta directa al público

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

o a actividades de prestación de servicios directos asimilados al comercial, desarrollados por profesionales en el mismo local.

En edificios de uso mixto, los locales destinados a este uso deberán disponer de salida propia a la vía pública o espacio exterior seguro de modo independiente y separado de cualquier acceso que dé servicio a las viviendas.

En este uso se distinguen tres categorías:

- Tco-1: Comercial básico: incluye aquellos establecimientos destinados a actividades comerciales o de prestación de servicios cuya superficie total dedicada a la venta, no supere los 300 m<sup>2</sup> útiles.
- Tco-2: Comercial secundario: Incluye aquellos establecimientos destinados a actividades comerciales ó de prestación de servicios cuya superficie total dedicada a la venta, esté comprendida entre los 200 m<sup>2</sup> y los 600 m<sup>2</sup> útiles.
- Tco-3: Mediana superficie: Incluye aquellos establecimientos destinados a actividades comerciales o de prestación de servicios cuya superficie total dedicada a la venta, supere los 600 m<sup>2</sup> útiles.
- Tco-4 Establecimientos de impacto territorial: Incluye aquellos establecimientos destinados a actividades comerciales o de prestación de servicios cuya superficie total dedicada a la venta igual o superior a los 2.500 m<sup>2</sup> útiles.

Este uso se considera no compatible con la edificación residencial y solo podrá disponerse en parcela propia calificada expresamente para su desarrollo con acceso principal desde calle de anchura libre no inferior a 12 metros.

Se entiende por superficie dedicada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

- o Oficinas (TOF): Es el uso que corresponde a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, e incluye los establecimientos bancarios, las gestorías, inmobiliarias, asesorías, despachos profesionales, notarías, etc.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- Hotelero-hospedaje (THO): Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de mantenimiento y alojamiento temporal a las personas.
- Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas (TRE): Es el uso que se corresponde con actividades vinculadas con el ocio, tiempo libre, esparcimiento y las que propician la relación entre las personas mediante la representación de espectáculos, la organización y administración de juegos, la restauración y otros.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, en este uso han de distinguirse, principalmente en función de la actividad, los siguientes:

- a) Con la categoría de espectáculos públicos (TRE.1):
  - Exhibiciones cinematográficas (Cin).
  - Exhibiciones teatrales o conciertos (Te).
  - Espectáculos deportivos (Dep).
  - Fiestas bailes y atracciones (Fst).
- b) Con la categoría de establecimientos públicos (TRE.2):
  - Hostelería y restauración (Rest).
  - Restaurantes, bares y cafeterías (Bar).
  - Pubs (Pbs).
- c) Con la categoría de actividades recreativas (TRE.3):
  - Juegos recreativos y de azar (Jr).
  - Actividades recreativo/deportivas (R/Dep).
  - Actividades educativas, culturales y de ocio (Cl).t).
  - Actividades sanitario-asistenciales (Ast).

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, en función del aforo, cabe distinguir las siguientes **categorías y condiciones de entorno**:

- a) Si el aforo no excede de 50 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública, o espacio abierto, de ancho no inferior a CINCO (5) metros.
- b) Si el aforo es igual o excede de 50 personas y no es superior a 150, tendrá fachada y salida a una vía pública, o espacio abierto, de ancho no inferior a SIETE (7) metros.
- c) Si el aforo es igual o excede de 150 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública, o espacio abierto, de ancho no inferior a DOCE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (12,50 m).

- d)** Si el aforo excede de 700 personas, tendrá fachada y salida a dos vías públicas, o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de SIETE (7) metros y la conjunta no inferior a TREINTA (30) metros.
- Estacionamiento de vehículos (ESV): Es el uso que corresponde a las actividades de guarda y depósito de vehículos. Salvo en el caso de aparcamientos vinculados en exclusiva a las viviendas de las que dependen, las salidas de los locales destinados a este uso deberán disponerse de modo independiente, y separado de cualquier acceso que dé servicio a las viviendas. En este tipo se distinguen tres categorías:
    - Garaje: Cuando la actividad se pretende desarrollar en el interior de una edificación o en sótano y para vehículos no vinculados al transporte regular de mercancías y/o viajeros.
    - Aparcamiento: Cuando la actividad se pretende desarrollar al aire libre, sea en patio de manzana o en parcela privada, para vehículos no vinculados al transporte regular de mercancías o viajeros.
    - Estacionamiento: Cuando la actividad se encuentra expresamente vinculada al depósito de vehículos destinados al transporte colectivo y/ó al transporte de mercancías. Para el acceso de vehículos a cualquier propiedad desde la vía pública deberá obtenerse permiso expreso del Ayuntamiento. En el decreto de autorización se deberá hacer constar las condiciones que deberán reunir los accesos y las obras e instalaciones a que dicho permiso esté condicionado.
  - Actividades industriales
  - IND-1.-Almacén: Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista, y las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio, transporte u otros que requieran un espacio adecuado y separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Incluye las actividades de provisión de materiales y bienes de cualquier tipo para su distribución a las industrias o comercios minoristas. Incluye también las instalaciones para mercados centrales o cualquiera de tipo mayorista.
  - IND-2.-Taller: Comprende las actividades de tipo industrial tales como cristalerías, carpinterías, cuchillerías, fontanerías, reparaciones domésticas y similares, cuya implantación, por motivo de su volumen y/o características, no produzca molestias o suponga un peligro para el vecindario.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- IND-3.-Artesanía: Talleres donde el consumo máximo previsto para el local, obtenido sumando la potencia de los elementos motores y electromotores, sin aplicación de coeficientes de simultaneidad, no supere los 5 CV. No se permiten motores de explosión o de combustión interne. Solo podrán localizarse en planta baja, o vinculados a la propia vivienda. Será necesario que tengan la condición de actividad inocua. No podrán distorsionar la tipología básica de la zona donde se ubiquen.
  - IND-4.- Industria: Comprende aquellas actividades que implican procesos de obtención y transformación de productos, a partir de materias primas o semitransformadas no compatibles con el uso de vivienda y, por tanto, no permitidas por el Plan para su implantación en núcleos urbanos residenciales, así como aquellas no comprendidas en el uso de taller por exceder los límites máximos establecidos para ello. Se incluyen en este uso, entre otras, las estaciones de servicio y suministro de carburantes y los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos. Estas actividades se considerarán no compatibles con la edificación residencial y deberán disponerse en parcela propia calificada expresamente para su ejercicio.
  - IND-5.- Estaciones de suministro de carburantes.
3. El desarrollo de cualquier uso o actividad implicará el cumplimiento exhaustivo de la legislación específica de la materia de que se trate. Deberá prestarse especial atención al cumplimiento de todas aquellas disposiciones vigentes que tienen por objeto la conservación del patrimonio natural.

**Artículo 45.- Compatibilidad de los usos.**

1. Por su nivel de compatibilidad, los usos se dividen en:

- Primarios o globales.
- Obligatorios.
- Permitidos.
- Permisibles.
- Compatibles.
- Prohibidos.
- Vinculados.

2. Los usos así divididos se caracterizan como sigue:

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- Uso primario o global, es el uso prioritario de la zona o sector, el uso que da carácter a la zona y determina la calificación del suelo.
- Uso obligatorio es aquel que necesariamente debe incluirse en el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.
- Uso permitido es aquel cuya implantación es admitida por el Plan.
- Uso permisible es aquel cuya implantación no es contradictoria con el uso global, de modo que podría llegar a ser admitido si se acredita su compatibilidad con los valores del entorno en que se ubica y el Ayuntamiento estima su conveniencia, para lo cual deberá aportarse la documentación complementaria que justifique su oportunidad.
- Uso compatible es el que puede ser autorizado en un mismo edificio o parcela junto con otro u otros usos.
- Uso prohibido es aquel cuya implantación no está permitida por el Plan.
- Uso vinculado es aquel que no puede desarrollarse de forma independiente del uso principal.

**Artículo 46.- Régimen de usos.**

A excepción de los usos primarios, se admiten en suelo urbano y urbanizable los usos establecidos en la clasificación anterior con las condiciones que se establecen en las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística del presente Plan General.

El régimen de compatibilidad de los usos permitidos en suelo urbano o urbanizable ordenado pormenorizadamente, cuyo uso primario o global sea el residencial, es el siguiente:

- Se tolerarán locales destinados a almacén, taller o artesanía siempre que, computando la totalidad de su superficie y la de sus locales de servicio y anejos, no suponga más del 50 % de la superficie construida del edificio en que se ubiquen, y siempre que se cumplan los requisitos acústicos adecuados.
- En suelo urbano podrán proyectarse edificios destinados a espectáculos, reuniones, centros culturales, recreativos y otros análogos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

**Artículo 47.- Regulación de actividades según el nomenclátor de actividades calificadas.**

El Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, es el documento encargado de clasificar las actividades en molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

El Decreto considera cinco intensidades que van de menor a mayor del 1 al 5. Estas cinco categorías o grados de intensidad permiten armonizar la calificación con los Planes Generales de cada municipio, de tal manera que las “bajo índice”, siempre que se ubiquen en los emplazamientos que determinen estos Planes y las medidas correctoras adoptadas sean acordes, podrán considerarse compatibles con las viviendas, no siendo factible la ubicación de las de más alto índice por el riesgo que entrañan.

## **CAPÍTULO SEGUNDO .- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 48.- Remisión al Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana--**

En general se integran, como parte de las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana relativas a:

- Parámetros Urbanísticos y Definiciones.
- Sistemas de Ordenación.
- Tipologías edificatorias, usos globales.
- Zonas de Ordenación Urbanística.

No obstante, no serán de aplicación las determinaciones del Reglamento de Zonas en todo aquello que se opongan a los contenidos de estas Normas.

Mediante Ordenanza complementaria de este Plan General se podrán regular las condiciones aplicables a los distintos tipos de ordenación y resto de condiciones de la edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.

## **CAPÍTULO TERCERO .- REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

### **Artículo 49.- Regulación de la urbanización.**

Mediante Ordenanza complementaria de este Plan General se podrán regular las condiciones aplicables a las obras de urbanización que tengan que realizarse en los suelos dotacionales del Término Municipal. Asimismo, podrán regularse condiciones mínimas de obras de urbanización privadas.

## **TÍTULO QUINTO .-CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

### **CAPÍTULO PRIMERO .- ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA**

#### **Artículo 50.- Definición.**

De acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de Zonas, se considera zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituyendo el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística:

NUCLEO HISTORICO

AMPLIACION DE CASCO

VIVIENDAS AISLADAS

TERCIARIO/INDUSTRIAL AISLADO

Para aquellas edificaciones incluidas con algún nivel de protección en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos, el régimen de usos será el de la zona de ordenación en que se localiza y sus parámetros urbanísticos de la misma, excepto que la ficha correspondiente establezca otros parámetros.

#### **Artículo 51.-Condiciones particulares de las distintas Zonas de Ordenación.**

En los artículos siguientes se establecen las condiciones particulares de las distintas zonas de Ordenación en lo referente al ámbito de aplicación y la configuración de la zona, remitiendo a la correspondiente ficha de Zona para aquellas determinaciones relativas a los usos pormenorizados y a los parámetros urbanísticos aplicables.

Con carácter general al objeto de favorecer la conservación y mantenimiento del patrimonio etnológico del municipio, y de fomentar su conservación y mantenimiento, los riu-raus incluidos en el catálogo, no computaran a efectos de edificabilidad y ocupación, en la parcela que se localicen, independiente de la categoría de suelo, siempre que estén incluidos en el catálogo ,en condiciones de uso y funcionalidad,

#### **Artículo 52.- Condiciones particulares de la Zona Ordenación de Núcleo Histórico (NUH).**

1. Ámbito de aplicación.- La zona de núcleo histórico está constituida por el áreas expresamente grafiada con esta identidad en los planos de calificación del suelo del plan.
2. Configuración de la zona: La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

3. Parcela:

1) Parcela mínima: La preexistente, no permitiéndose agrupaciones para preservar la subdivisión parcelaria. Se busca mantener en la medida de lo posible la parcelación existente evitando la que sería la evolución natural de la construcción moderna hacia el agrupamiento de las parcelas pequeñas en otras cada vez mayores con la consiguiente distorsión de la imagen urbana.

2) Longitud mínima de fachada: 4,5 m.

3)- Círculo inscrito mínimo: 4 m.

Los dos apartados anteriores no serán de aplicación en el caso de sustitución de edificaciones existentes o parcelas vacantes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

4. Alineaciones:

- La alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente y la reflejada en el plano correspondiente.
- En obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado, la alineación interior será la correspondiente a la línea de fachada interior del edificio existente.

5. Usos permitidos: Los usos permitidos, en los edificios incluidos dentro del ámbito de aplicación de estas normas serán los contemplados en las fichas de zonas del Plan General.

6. Edificación:

- En el caso de obras de restauración, conservación, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.
- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior.
- Ocupación máxima: 100%. Se permitirán patios siempre que sean interiores, es decir, que no den directamente a un espacio público (calle, plaza, etc.).
- Altura de la edificación: PB+2 con una altura máxima reguladora será 9,5 m y altura mínima PB+1. Cualquier elemento que sobresalga de la pendiente del tejado sólo podrá ubicarse a más de 3,00 m de la alineación de calle.  
En edificios catalogados rige la altura real del edificio.
- Áticos: no se permiten
- Plantas bajo rasante: Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, cuyos huecos darán a algún patio interior y no a fachada.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- Cubierta: La imagen a preservar es la de las cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 25%. Se permiten las terrazas en cubierta siempre y cuando éstas no se perciban desde la calle y ocupen menos del 25% de la superficie en planta de cubierta y no se techen de ninguna manera, evitando la aparición de casetones de salida de escaleras, los cuales quedarán englobados en el resto de la cubierta.
- Patios: Se permitirá la existencia de patios que sean interiores. Los que tengan acceso directo desde la calle o cualquier otro espacio público tendrán un cerramiento exterior configurado como fachada.
- Vuelos: No se permitirán vuelos en la edificación, los únicos elementos volados permisibles serán el alero (cuyo vuelo máximo será de 45 cm) volando solo con saledizos de ladrillo o teja, no con elementos estructurales en voladizo. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 40 cm, siendo de losa ligera de espesor máximo 10 cm, de estructura de hierro del propio balcón empotrado a fachada o con saledizo de piedra.
- Huecos: La relación hueco/macizo oscilará desde el 10% de los huecos y el 90% de macizo hasta el 30% de los huecos y el 70% de macizo en el reparto de la superficie de fachada. Tanto en las fachadas a calle como en aquellas a patios internos u otros espacios que tengan visibilidad desde el exterior. En todos los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal, estando como mínimo en proporción 3/2. Estarán enrasados a fachada y no se permiten retranqueos en la puerta de acceso.

7. Elementos y materiales de construcción.

- Fachadas: Se emplearán revocos de textura lisa. Revestida y pintada en color blanco o piedra tradicional, mampostería a la manera tradicional. Las jambas y los paramentos perpendiculares a fachada irán también en revoco de textura lisa del mismo color. Se permitirán los zócalos de mampostería careada de piedra natural en edificaciones que ya los tienen y no figuren como elemento negativo en la ficha correspondiente.
- Cubiertas: Para la formación de cubiertas se utilizarán tejas curvas cerámicas de color natural, pardas y pajizas, y deben ser cerámicas también los elementos complementarios: tejas cumbrera, remates laterales, etc.
- Carpintería: De madera tratada o imitación, en tonos tradicionales. Se prohíbe la carpintería de aluminio de color natural, plata u oro.
- Persianas: tradicional de madera
- Rejas: Se utilizarán rejas de forja, carceleras o panzudas. Se prohíbe la utilización de barandillas de aluminio.

**Artículo 53.- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación de Ampliación de Casco. (ACA).**

1. **Ámbito de aplicación.** La zona de ampliación de casco, está constituida por el área expresamente grafiada con esta identidad en los planos de calificación del suelo del plan.
2. **Configuración de la zona.** La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.
3. Las restantes condiciones de ordenación pormenorizada, subzonas etc. Son las que se establecen en las correspondientes fichas de zona.

**Artículo 54.- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación de Viviendas Unifamiliares Aisladas.- (AIS).**

1. **Ámbito de aplicación.** La zona destinada a viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.
2. **Configuración de la zona.** La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.
3. Las restantes condiciones de ordenación pormenorizada, subzonas etc. Son las que se establecen en las correspondientes fichas de zona

**Artículo 55.- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación de Terciario Aislado /TER)**

1. **Ámbito de aplicación.** La zona /terciaria aislada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.
2. **Configuración de la zona.** La zona terciaria aislada se configura se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global / terciario.
3. Las restantes condiciones de ordenación pormenorizada, subzonas etc. Son las que se establecen en las correspondientes fichas de zona.

**TÍTULO SEXTO .- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

**CAPÍTULO PRIMERO .- CONDICIONES GENERALES.**

**Artículo 56.- División del Suelo No Urbanizable. Categorías**

El Suelo no Urbanizable queda definido conforme al Título I de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable (en adelante, SNU) en las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable Protegido:

El suelo no urbanizable protegido comprende aquellos suelos ordenados conforme dispone el Art. 4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat. Se corresponde con aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental o a su valor etnológico-cultural, histórico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su gestión, conservación y mejora.

En el Suelo No Urbanizable Protegido se distinguen las siguientes Categorías Diferenciales:

- i. SNU Protegido de Montes.
- ii. SNU Protegido de Cauces.
- iii. SNU Protegido de Riesgo.

2. Suelo No Urbanizable Común:

El suelo no urbanizable común comprende aquellos suelos que no se someten a una protección específica conforme a los términos y condiciones de la citada Ley.

Dadas las características que presenta el territorio, se ha decidido establecer distintos tipos de SNU Común:

- iv. SNU Común de Interés Paisajístico.
- v. SNU Común General.

3. Áreas de Interés Específico (en adelante AIE).

Se establece la figura denominada AIE con el fin de dotar, a determinados enclaves, de un nivel de protección específico, con motivo de su catalogación derivada de legislaciones sectoriales. Distinguimos las siguientes AIE:

- a. Yacimientos arqueológicos y elementos patrimoniales.

**Artículo 57.- Régimen jurídico.**

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

1. Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable común tendrán las facultades y deberes establecidas por el artículo 5, 18 y concordantes de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, y aquellas disposiciones aplicables de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, o legislación vigente en cada momento.
2. Los titulares de suelo no urbanizable sujeto a protección especial tendrán las facultades y deberes previstos en el artículo 16 y concordantes de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, y aquellas disposiciones aplicables de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y demás normativa aplicable.
3. El Ayuntamiento velará por la efectividad y el cumplimiento de los anteriores deberes, en su caso, mediante las pertinentes órdenes de ejecución, sin perjuicio de las ayudas que los propietarios puedan obtener de otras administraciones.

**Artículo 58.- Régimen urbanístico del Suelo no Urbanizable.**

1. El Suelo No Urbanizable se registrará por lo dispuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable completada por las determinaciones del presente Plan General.
2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza.
3. Sin perjuicio de las medidas de protección previstas en este Plan General, cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, históricos, naturales o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de cualquier actividad o intervención sobre ellos, en tanto se apruebe o se rechace la necesaria modificación del planeamiento. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de los órganos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento.
4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su régimen, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

**Artículo 59.- Desarrollo del Plan General en SNU.**

1. Las determinaciones que contiene este Plan General para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

2. Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del Plan General ni las limitaciones impuestas por la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.
3. El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:
  - a. La protección de espacios forestales.
  - b. La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
  - c. La adecuación de las vías rurales.
  - d. La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre.
  - e. La protección del Dominio Público.
4. Cualquier obra o infraestructura que afecte a Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que se considere necesario para el desarrollo de los Suelos Urbanos o Urbanizables, deberán ser sometidos a la autorización de los Servicios Forestales que denegarán o aprobarán, si procede y con los necesarios condicionantes, la actuación mediante la correspondiente autorización administrativa, sin que ello implique en ningún caso la consideración de los mismos como suelo urbano o urbanizable ni su descatalogación.

**Artículo 60.- Vías rurales.**

1. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este Plan General. Estos actos están, en todo caso, sujetos a licencia municipal previa.
2. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles deberá tener especial cuidado con las condiciones paisajísticas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50 %, ni la alteración del arbolado.

**Artículo 61.- Reutilización y rehabilitación de construcciones tradicionales anteriores.**

1. Con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18.C, 23 y concordantes de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admite la reutilización de las construcciones tradicionales preexistentes para vivienda o usos relacionados con el disfrute del entorno y el turismo rural, no pudiéndose alterar la estructura de la edificación y debiéndose utilizar materiales adecuados a la tipología tradicional de las edificaciones.

2. A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos para su visado, documentación fotográfica y croquis del estado actual del edificio objeto de la reutilización o rehabilitación.
3. Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

**Artículo 62.- Parcelaciones.**

1. No podrán realizarse divisiones ni segregaciones parcelarias en Suelo No Urbanizable que no cumplan con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004 del SNU.
2. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las manifestaciones establecidas en el apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley 10/2004.
3. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

**Artículo 63.- Disposiciones generales al suelo no urbanizable.**

- a. No podrán realizarse construcciones, cuando éstas sean autorizables, que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales donde expresamente se admita dicha tipología.
- b. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, sean pintadas sobre fachada o en paneles, o mediante cualquier soporte, excepto los que tengan carácter institucional y fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, el Ayuntamiento, o tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico a juicio del Ayuntamiento.
- c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
- d. Las fachadas serán de color blanco, ocre o siena suaves.

- e. La ocupación de la segunda planta será menor de la de la planta baja, con un máximo del 50% de la misma.

**Artículo 64.- Cerramientos.**

Los vallados serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 0,5 metros de altura, y el resto hasta 2,20 metros de altura total podrá completarse con enrejado metálico quedando prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes.

Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidas desde el eje de dichos caminos.

**Artículo 65.- Intervenciones de Transformación.**

1. Se prohíben los movimientos de tierras que impliquen modificaciones orográficas intensivas, salvo aquéllas que se realicen con las limitaciones impuestas por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para la transformación del suelo que tenga por objeto mejorar u obtener su explotación agrícola.
2. Se prohíben los vaciados del nivel natural de los terrenos más allá de la formación de bancales para transformaciones agrícolas, exigiéndose que la diferencia de cota entre dos contiguos nunca sea superior a la altura de las plantaciones en producción (árboles jóvenes) o dos (2) metros.
3. Se prohíben las elevaciones de cota de terrenos que sufren procesos de inundación, si éstas afectan a terceros o al régimen hídrico normal.

**Artículo 66.- Conservación y mantenimiento de fincas.**

Las fincas deberán mantenerse en su estado natural o de cultivo y en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad e higiene, debiendo mantener las condiciones del espacio natural en que se localizan.

**Artículo 67.- Autorizaciones de uso y aprovechamientos. Construcciones Autorizadas.**

1. En Suelo No Urbanizable Común (SNUC):
  - a. Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en este Plan General.
  - b. No se podrán realizar otras construcciones que las permitidas en los arts. 20 y concordantes de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable y conforme a las determinaciones y condiciones allí establecidas.

- c. Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones declaradas de Interés Comunitario conforme a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley 10/2004.
2. En Suelo No Urbanizable Protegido (SNUEP):
    - a. Además de las limitaciones del número anterior que serán vigentes para todo tipo de Suelo No Urbanizable, en los terrenos que constituyen parte del Suelo No Urbanizable Protegido, no podrán autorizarse usos ni edificaciones que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretende proteger.
    - b. Todo ello conforme a las condiciones específicas de cada zona.

**Artículo 68.- Viviendas en Suelo No Urbanizable Común.**

La construcción de viviendas en SNUC requieren, en todo caso, la tramitación de expediente administrativo de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/2004, sin perjuicio de que mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de dicha tramitación.

**Artículo 69.- Usos Compatibles e Incompatibles en el Suelo No Urbanizable Común.**

Los previstos en la Ley 10/2004 sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, y aquellas disposiciones aplicables de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

**Artículo 70.- Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.**

1. Conforme se dispone en el Art. 29 de la Ley 10/2004 del Suelo no Urbanizable, en las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.
2. No estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que conforme a su legislación sectorial estén exentas de la misma.
3. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el Ayuntamiento la calidad y legitimación por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.
5. Cuando para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, podrán promover planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en la legislación urbanística.
6. Las actuaciones para la ejecución de obras e infraestructuras o servicios públicos de especial importancia por su impacto territorial supramunicipal requerirán la aprobación de planes especiales de protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras públicas que se pretendan implantar en los términos previstos en la legislación urbanística o, en su caso, en los planes de acción territorial, sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica reguladora de las infraestructuras de carácter energético.

**Artículo 71.- Actuaciones promovidas por los particulares.**

1. En términos análogos al apartado anterior, y conforme se dispone en el Art. 30 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, estarán sujetos a licencia urbanística municipal y en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en la Ley, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en el Art. 7.2 de la Ley.
2. Todos los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable protegido requerirán, además, de informe favorable de la Conselleria competente en materia de territorio, y de las autorizaciones preceptivas determinadas en la legislación sectorial correspondiente.
3. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en la ley, estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. La falta de emisión en plazo de los informes y las autorizaciones correspondientes producirá los efectos establecidos en las normas reguladoras de los procedimientos que sean de aplicación por razón de la materia.

4. En los actos de uso y aprovechamiento autorizables en el suelo no urbanizable que tengan como objetivo la adecuada recuperación o revitalización del patrimonio arquitectónico rural por sus especiales valores, podrá eximirse justificadamente de las limitaciones establecidas en el planeamiento, cuando impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo, previo informe favorable de la Consellería competente en materia de turismo.
5. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.
6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo no urbanizable, sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

**Artículo 72.- Actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal.**

Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común del sector primario previstos en los artículos 20 a 23 de la Ley 10/2004, serán autorizables por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las Consellerías competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable protegido previstos en el artículo 17 de la ley 10/2004, serán autorizados por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales previo informe favorable de la Consellería competente en materia de territorio.

**Artículo 73.- Actividades que precisan de declaración de interés comunitario.**

La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en los artículos 24 a 27 de la Ley 10 /2004 sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común que sean objeto de asignación mediante planes especiales no requerirán su posterior declaración de interés comunitario.

Tampoco la requerirán, los usos y aprovechamientos que vengan regulados por un plan de acción territorial sectorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

No estará sometida a declaración de interés comunitario la implantación de uso de establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados en viviendas rurales legalmente emplazadas en suelo no urbanizable, siempre que no se requiera un aumento del volumen edificado existente superior al 20%, todo ello en los términos de la legislación sectorial de turismo, y con el previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

Asimismo, tampoco requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos que excepcionalmente vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como no urbanizable protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la Conselleria competente en materia de espacios naturales.

## **CAPÍTULO SEGUNDO .- CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).**

### **SECCIÓN 1.- Usos, Actividades y Aprovechamientos en Suelo No Urbanizable Común.**

#### **Artículo 74.- Generalidades.**

1. En suelo no urbanizable común, identificado en la cartografía del Plan General, bajo la clave SNUC, comprende el conjunto de terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el Art. 4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.
2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el Art. 100 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:
  - a. No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
  - b. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - c. En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular, respecto de las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- d. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
  - e. Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.
3. En relación a las edificaciones y construcciones serán de aplicación las siguientes reglas:
- a. Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva. A este efecto y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas establecidas en el presente Plan General, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la comarca en que se enclavan, tanto en el tratamiento de cubiertas como en la disposición de huecos, materiales de fachada y composición general. Para justificar el cumplimiento de esa exigencia, en los proyectos de estas edificaciones se podrá solicitar se aporten las referencias gráficas necesarias de viviendas tradicionales existentes.
  - b. Las edificaciones no podrán tener medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.
  - c. Fachadas: Se emplearán revocos de textura lisa. Revestida y pintada en color blanco o piedra tradicional, mampostería a la manera tradicional. Las jambas y los paramentos perpendiculares a fachada irán también en revoco de textura lisa del mismo color.
  - d. Cubiertas: Para la formación de cubiertas se utilizarán tejas árabe o similar de color natural, pardas y pajizas, y deben ser cerámicos también los elementos complementarios: tejas cumbre, remates laterales, etc.
  - e. Carpintería: De madera tratada o imitación, en tonos tradicionales. Se prohíbe la carpintería de aluminio de color natural, plata u oro.
  - f. Persianas: tradicional de madera
  - g. Rejas: Se utilizarán rejas de forja, carceleras o panzudas. Se prohíbe la utilización de barandillas de aluminio.
  - h. No podrá edificarse o construirse con una altura superior a dos plantas incluida la baja, y de una planta en las viviendas vinculadas a explotación agrícola, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al 35%.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- i. La ocupación de la segunda planta será menor de la de la planta baja, con un máximo del 50% de la misma
  - j. En edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística. En estas edificaciones no podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.
  - k. Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidas desde el eje de dichos caminos.
  - l. Con carácter general al objeto de favorecer la conservación y mantenimiento del patrimonio etnológico del municipio, y de fomentar su conservación y mantenimiento, los riu-raus incluidos en el catálogo, no computaran a efectos de edificabilidad y ocupación, en la parcela que se localicen, independiente de la categoría de suelo, siempre que estén incluidos en el catálogo, en condiciones de uso y funcionalidad,
4. En suelo no urbanizable común (SNUC), se podrán realizar los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
- a. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurren por este suelo.
  - b. Con las limitaciones que se señalan, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal para la edificación en suelo no urbanizable común se podrán ejecutar las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:
    - Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales. Tales como almacenes vinculados a la actividad agrícola, o forestal, invernaderos, viveros, y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, o forestal o cinegética o para la conservación del medio natural y la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad.
    - Vivienda aislada y familiar.
  - c. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

- Generación de energía renovable.
- Actividades industriales y productivas.
- Actividades terciarias o de servicios.

**Artículo 75.- Obras, Instalaciones y Servicios Públicos.**

Se podrán realizar en todo el Suelo No Urbanizable Común.

Se estará a la regulación dispuesta en la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, y a la Ley 4/2004 de Territorio y Protección del Paisaje de la Generalitat.

**SECCIÓN 2.- Usos o aprovechamientos sometidos a licencia municipal.**

**Artículo 76.- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.**

Se estará a lo dispuesto en el Art. 20 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, en su nueva redacción por Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo y Art. 449 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad, y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

Usos adscritos al sector primario en suelo no urbanizable común (en referencia al Art. 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable).

1. Se consideran usos adscritos al sector primario los siguientes:
  - a. Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, conservación del medio o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- b. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c. Viviendas o residencia vinculadas a la explotación para el uso exclusivo de personal de la misma, que deberá quedar registrada como tal y no podrá ser enajenada de manera independiente.
- d. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:
  - 1º. Almacenes de materias primas y aperos.
  - 2º. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
  - 3º. Otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de cultivos o actividades de especial trascendencia, viveros, invernaderos, piscifactorías.
  - 4º. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.
  - 5º. La implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada cubierta o que supongan un aumento de la superficie o volumen construidos

La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, ganadera, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Consellería competente en materia de Agricultura.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

Estas construcciones e instalaciones deberán cumplir además los siguientes parámetros Urbanísticos:

- Casetas de aperos. Solo se permiten en SNU Común con las siguientes condiciones:

Previo Informe favorable de la Consellería de Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua y con los siguientes parámetros:

- Parcela mínima será la existente, con anterioridad a la exposición pública del presente Plan general, no se permiten en parcelas que provengan de segregaciones
  - Ocupación máxima de parcela del 1% y superficie construida máxima de 20 m<sup>2</sup>.
  - La construcción se realizará en todo caso a 5 m de linde y a 10 m de camino.
  - La altura máxima será de 1 planta y 4 m.
  - La altura mínima del alféizar de las ventanas será de 2 m (medidas desde el forjado o solera inferior de la edificación).
  - No requerirán de ningún tipo de servicio urbanístico, a excepción de la posibilidad de autorizar la instalación de agua potable por motivos higiénico-sanitarios con el sistema de vertido y depuración que autorice la normativa vigente. La tubería de acometida para el agua potable, será de un diámetro máximo de 25 m.
- En las Instalaciones necesarias para el plan de modernización y optimización de regadíos en Suelo No Urbanizable Común, la edificación será como máximo de 2,5x2, 5 m<sup>2</sup>, es decir una superficie máxima de 6,25 m<sup>2</sup>, sin que requiera informe de la Conselleria de Agricultura al respecto. Con las siguientes condiciones:
    - La altura máxima de coronación será de 2,50 m
    - La cubierta será de teja árabe vieja o envejecida en una sola pendiente.
    - Distancias a camino de 4,00 metros
    - Distancia a linderos de 3,00 metros
    - Fachadas exteriores de color blanco.
    - Huecos de reducidas dimensiones, con una única puerta de acceso.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- En ningún caso, estas construcciones podrán destinarse a un uso distinto al que se autorizan, ni podrán formar parte de futuras ampliaciones, salvo que se tramiten las oportunas licencias y/o autorizaciones, cumpliendo las condiciones y parámetros de las mismas.
- Se deberá aportar certificado acreditativo de la Comunidad de Regantes y usuarios Vall del Pop, acreditando la necesidad de la instalación y la disponibilidad de la red general de riego a la nueva demanda, en proximidad y caudal suficientes
- Granjas y otras construcciones agrícolas.
  - Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> , salvo para apriscos para resguardo de rebaño previo informe Conselleria de Agricultura
  - La altura máxima será de 1 planta y 5 m.
  - Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
  - Separación lindes y caminos: 10 metros.
  - No obstante, previo informe favorable de la Consellería de Agricultura, podrán modificarse motivadamente alguno de los requisitos anteriores, siempre que estén justificados en estrictas necesidades de la actividad agraria o ganadera.
  - Se justificara su situación a 500 metros de distancia del suelo urbano o ámbitos delimitados en el presente Plan general como Disposición Transitoria cuarta de la Ley 10/2004 de suelo no urbanizable.

**Artículo 77.- Vivienda Aislada y Familiar.**

Se estará a lo dispuesto en el Art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y Art. 450 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en la misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen.

En virtud de lo establecido en el Art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se definen los siguientes requisitos objetivos para autorizar, en su caso, vivienda aislada y familiar que, para EL SNUC General, que es la única categoría de suelo en que se permite. Tendrá que cumplir los siguientes requisitos:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela: 50 metros.
- Distancia mínima a linderos: 15 metros.
- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.
- Altura máxima de edificación: 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie ocupada por la edificación: no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda de la ocupada por la edificación.
- La ocupación de la segunda planta será menor de la de la planta baja, con un máximo del 50% de la misma

Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute, con independencia de los parámetros anteriores.

### **SECCIÓN 3.- Usos o aprovechamientos sometidos a previa declaración de interés comunitario.**

#### **Artículo 78.- Generación de energía renovable**

Se estará a lo dispuesto en el Art. 24 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y Art. 451 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

**Artículo 79.-Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.**

Se estará a lo dispuesto en el Art. 25 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y Art. 452 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable, requerirá su declaración de interés comunitario y, la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, en los términos previstos en la ley 10/2004 sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, que se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas

Estas actividades han de contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.

Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueran necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

La superficie mínima de la parcela que se fija para cada uso permitido en el presente Plan General quedará, en todo caso, vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

En los artículos siguientes se concretan las condiciones de implantación de las distintas actividades.

**Artículo 80.- Condiciones de implantación de las actividades industriales y productivas.**

Se estará a lo dispuesto en el Art. 25 y 26 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y Art. 452 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Solo se permiten en el suelo no urbanizable General. En especial se tendrán en consideración las siguientes condiciones:

1. Las construcciones destinadas a actividades industriales o productivas, deberán ser de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.
2. Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- a. Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, con el cincuenta por ciento de la parcela libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.
- b. Solo tendrán cabida en el EL SNUC General, que es la única categoría de suelo en que se permite

Se estará, asimismo, a lo dispuesto con carácter obligatorio para este uso en el Art. 452.1.c) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

“Que se trate de actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca del origen de la materia prima”.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Las actividades a que se refiere este artículo podrán, justificadamente, quedar exentas del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la Declaración de Interés Comunitario.

Parámetros urbanísticos:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> para aquellas actividades que requieran edificación mayor de 50 m<sup>2</sup>c y de 5.000 m<sup>2</sup> para aquellas actividades que requieran edificación menor o igual de 50 m<sup>2</sup>c

La superficie mínima de la parcela quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

- Distancia mínima a linderos: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 15 metros.
- Altura máxima de edificación: 1 planta (5 metros).

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

No obstante lo anterior, para aquellos elementos necesarios para la instalación, como chimeneas, silos,..etc. la altura será libre justificadamente

- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con carácter general con un máximo de 1000 m<sup>2</sup> y 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para actividades industriales o productivas vinculadas con el sector agrícola.
- Superficie ocupada por la edificación: 5% con carácter general y 20% para actividades industriales o productivas vinculadas con el sector agrícola.

**Artículo 81.- Condiciones de implantación de las actividades terciarias o de servicios**

Se estará a lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana en su nueva redacción por Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo y Art. 453 a 457 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. A tal efecto:

1. Con carácter general para todas las actividades terciarias y de servicios:

La parcela exigible para estas actuaciones terciarias o de servicios en el suelo no urbanizable será al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por ciento de la misma libre de construcción o edificación y dedicado al uso agrario o forestal o, en su caso, en su estado natural primitivo. Este porcentaje no será de aplicación en el caso de campamentos de turismo o de centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, precisen ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación. En el caso de centros educativos o sanitarios, a los efectos del cumplimiento de dicho porcentaje se computarán las superficies libres de edificación destinadas a actividades deportivas o de esparcimiento vinculadas al centro.

En caso de implantación de servicios mediante plan especial, será éste el que fije las condiciones de parcela más adecuadas a la prestación del servicio y a la adecuación al entorno

2. La superficie de la parcela que se aporte en cada una de las actuaciones quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.
3. Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:
  - a. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados relacionados con el turismo rural y agroturismo: de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/2004 se debe acreditar que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos, no propicien, por

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas y, además, concurra alguna de estas circunstancias:

- 1º. La conveniencia de la situación aislada del establecimiento, para el disfrute del medio natural y del paisaje.
- 2º. La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Dado que el requisito de los 5 kilómetros es de difícil cumplimiento en el término municipal de Parcent, se deberá potenciar la rehabilitación de edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, considerándose de especial interés para el desarrollo turístico rural del municipio. En este caso, se podrá exceptuar del requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el resto de parámetros urbanísticos, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

No obstante lo anterior, no estará sometida a declaración de interés comunitario la implantación de uso de establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados en viviendas rurales legalmente emplazadas en suelo no urbanizable, siempre que no se requiera un aumento del volumen edificado existente superior al 20%, todo ello en los términos de la legislación sectorial de turismo, y con el previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

Los acabados finales de los establecimientos de restauración y hosteleros serán los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar, o sean compatibles con la misma, teniendo en cuenta su adecuación paisajística a la misma.

Parámetros urbanísticos, para todas las categorías de SNUC:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.SNUComun General para aquellas actividades que requieran edificación mayor de 50 m<sup>2</sup>c y de 5.000 m<sup>2</sup> para aquellas actividades que requieran edificación menor o igual de 50 m<sup>2</sup>c y 15.000 SNUC de interés paisajístico
- Distancia mínima a linderos: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.
- Altura máxima de edificación: 2 plantas (7 metros).

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un máximo de 500 m<sup>2</sup>.
- Superficie ocupada por la edificación: 5%.

La superficie mínima de la parcela quedará, vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

- b. Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

Su implantación sólo será posible cuando no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Parámetros urbanísticos:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>. SNUComun General para aquellas actividades que requieran edificación mayor de 50 m<sup>2</sup>c y de 5.000 m<sup>2</sup> para aquellas actividades que requieran edificación menor o igual de 50 m<sup>2</sup>c y 15.000 SNUC de interés paisajístico
- Distancia mínima a linderos: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.
- Altura máxima de edificación: 1 planta (5 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie ocupada por la edificación: 5%

La superficie mínima de la parcela quedará, vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

- c. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

Parámetros urbanísticos: Con carácter general los necesarios para el desarrollo de la actividad y el cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente.

En todo caso se respetaran los siguientes parámetros para todas las categorías del SNUC:

- Parcela: mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.SNUComun General y 15.000 SNUC de interés paisajístico, máxima: 30.000 m<sup>2</sup>.
  - Distancia mínima a linderos: 10 metros.
  - Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.
  - Altura máxima de edificación: 1 planta (5 metros).
- d. Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.SNUComun General para aquellas actividades que requieran edificación mayor de 50 m<sup>2</sup>c y de 5.000 m<sup>2</sup> para aquellas actividades que requieran edificación menor o igual de 50 m<sup>2</sup>c y 15.000 SNUC de interés paisajístico
- Distancia mínima a linderos: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.
- Altura máxima de edificación: 2 plantas (7 metros).

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie ocupada por la edificación: 10%

La superficie mínima de la parcela quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

- e. Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas. No se permiten en ninguna categoría de suelo.
- f. Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de la ley 10/2004 sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

**CAPÍTULO TERCERO .-CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.**

**SECCIÓN 1.- Generalidades.**

**Artículo 82.- Obras, Usos y Aprovechamientos en SNUP.**

La eventual localización de cualquier instalación, construcción u obra que pretenda localizarse en esta categoría de suelo, deberá cumplir estrictamente lo dispuesto en el la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

En cualquier caso, en función de las diversas zonas, serán autorizables los siguientes usos y actividades de acuerdo a los siguientes Artículos.

**SECCIÓN 2.- Suelo No Urbanizable Protegido de Montes (SNU-PM).**

**Artículo 83.- Caracterización y localización del SNU-PM.**

Se trata del suelo grafiado como tal en la cartografía del PG, localizado en diversas partidas del término municipal, clasificado como forestal en el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, así como los pequeños valles y abancalamientos, en el interior de estas sierras, dedicados a la explotación agrícola.

**Artículo 84.- Usos permitidos y prohibidos en SNU-PM.**

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

1. Previa licencia urbanística, y al amparo del PG, se permiten los usos actualmente existentes, tanto de carácter forestal como cinegético o aquellos sometidos al régimen general de las obras públicas, conforme a las prescripciones y tramitaciones establecidas en caso por las Administraciones correspondientes.
2. Se autorizarán obras tendentes a la conservación para los usos existentes legalmente implantados, tanto viviendas aisladas y unifamiliares como edificaciones de uso comercial u hostelero
3. Se prohíben el resto de usos, tanto nuevas viviendas aisladas y unifamiliares como aquellas vinculadas a las explotaciones agrícolas, la explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, la generación de energía renovable, las actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

**Artículo 85.- Gestión de los terrenos forestales.**

1. Gestión del terreno forestal.
  - a. A los efectos del presente PG, se consideran montes o terrenos forestales los así definidos en artículo 2 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana.
  - b. El régimen de gestión de los terrenos forestales es el referido con carácter general por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
  - c. Se promoverá la firma de convenios, consorcios o cualquier otra figura prevista por la legislación, entre la Administración forestal y el Ayuntamiento o los propietarios particulares de terrenos forestales para la realización de labores de reforestación y regeneración, trabajos y tratamientos de prevención y extinción de plagas y enfermedades y de prevención de incendios.
  - d. La repoblación de terrenos forestales deberá ajustarse a las normas y planes sectoriales que le sean de aplicación.
2. Aprovechamientos forestales:
  - a. A efectos del presente PG, se consideran aprovechamientos forestales las maderas, productos de entresaca, leñas, cortezas, pastos, frutos, semillas, plantas aromáticas, medicinales y condimentarías, setas y demás productos que se generen en los terrenos forestales. Dichos aprovechamientos requerirán de autorización de la Conselleria competente en materia de medio ambiente, sin perjuicio de otros permisos pertinentes en función de las legislaciones sectoriales de aplicación.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- b. Los aprovechamientos forestales en el municipio deberán ajustarse a lo dispuesto en las normas y planes sectoriales que le sean de aplicación.
- c. Se prohíbe, con carácter general, la transformación de los terrenos forestales a usos agrícolas.
- d. La extracción de productos forestales se realizará exclusivamente a través de vías previamente autorizadas por la administración forestal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana.

3. Selvicultura:

- a. Se deberán aplicar técnicas silvícolas lo menos agresivas posible para mejorar la biodiversidad y multifuncionalidad del ecosistema forestal, evitando, con carácter general, las acumulaciones innecesarias de combustible en el monte.
- b. En la planificación de las intervenciones se tenderá a la formación de masas que protejan el suelo adecuadamente y a la vez tengan una estructura con discontinuidad horizontal y vertical de combustible para reducir el riesgo de incendios.

4. Incendios Forestales.

- a. En general y en materia de incendios forestales, este PG está sujeto a lo determinado por la legislación sectorial específica en la materia.
- b. En particular, se establecerán las medidas necesarias para la prevención y extinción de incendios en el municipio.
- c. Sin perjuicio de lo dispuesto en la LSNU, el Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados, establece en su artículo 4 que los terrenos forestales que hayan sufrido los efectos de un incendio no se podrán destinar al pastoreo, en los cinco años siguientes.
- d. Se prohíbe el uso del fuego con cualquier finalidad en todo el ámbito del SNU-PM, así como arrojar fósforos, colillas y el uso de cartuchos de caza provistos de tacos de papel.
- e. Tanto en el Plan Local de Prevención de Incendios Forestales, perceptivo según el artículo 38 del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana, como en el Plan de Actuación Municipal Frente al Riesgo de Incendios, regulado en el Decreto 163/1998

del Gobierno Valenciano, que se redacten a nivel municipal, deberá considerarse el SNU-PM como un Área de Especial Protección y Prioridad de Defensa, figura a la que se hace referencia en el artículo 140 del Decreto 98/1995 anteriormente mencionado.

**Artículo 86.- Actividades de uso público en terrenos forestales.**

1. Salvo que exista una legislación o normativa sectorial, o por razones objetivas justifiquen el establecimiento de una restricción, será libre el acceso a todas las zonas para la práctica responsable y respetuosa con el medio ambiente de actividades deportivas tales como la escalada, el senderismo, el montañismo, la espeleología y otras análogas que se desarrollen necesariamente en el medio natural.
2. Actividades recreativas y de esparcimiento vinculadas a construcciones.
  - a. Únicamente se autorizarán las actividades recreativas y de esparcimiento vinculadas a construcciones que no vaya en contra de las finalidades establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de de la Comunidad Valenciana.
  - b. Sólo se permitirán en las áreas acondicionadas al efecto.
  - c. Tendrán la consideración de equipamientos públicos y se explotarán directa o indirectamente por el Ayuntamiento, con la aplicación de medidas correctoras en materia de contaminación acústica, eliminación de barreras arquitectónicas y de espectáculos públicos, seguridad e higiene.
3. Normas generales de circulación motorizada por viales:
  - a. Con carácter general, se cumplirá las normas contempladas en el Decreto 8/2008, de 25 de enero, del Consell, por el que se regula la circulación de vehículos por los terrenos forestales de la Comunitat Valenciana.
  - b. La circulación de motocicletas y vehículos asimilados está prohibida con carácter general por las pistas y los caminos de anchura inferior a 2 metros.
  - c. La circulación de automóviles y vehículos asimilados está prohibida con carácter general por los viales de anchura inferior a 3 metros, excepto en las pistas que está autorizada para la realización de trabajos forestales.
  - d. Con carácter general, se prohíbe la circulación de vehículos motorizados en el ámbito del SNU-PM:
    - i. Campo a través, tanto si es por terrenos agrícolas como forestales.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- ii. Fuera de los límites de las vías de circulación por las que se autoriza la circulación, excepto para efectuar maniobras de aparcamiento en su alrededor inmediato.
  - iii. Por los cortafuegos expresamente contruidos con este objetivo.
  - iv. Por los viales forestales de acceso a zonas donde se realicen aprovechamientos forestales, debidamente señalizados, excepto para la ejecución de acciones relacionadas con estas actividades.
  - v. Por los caminos rurales que no coincidan con viales de libre circulación, excepto para vehículos destinados a actividades agrícolas, ganaderas o a servicios públicos.
  - vi. Por los cauces de las corrientes naturales de agua, continuas o discontinuas y del pantano excepto cuando forme parte de un vial que los atraviese a vado, o que discurra tradicionalmente por un tramo de los citados cauces.
- e. El Ayuntamiento podrá prohibir la circulación motorizada en determinados sectores en los siguientes casos:
- i. La circulación motorizada por caminos o pistas forestales o por caminos rurales en los supuestos previstos en la legislación vigente.
  - ii. Para favorecer la preservación de los valores naturales.
  - iii. En caso de riesgo elevado de incendios, así como de inundaciones o desbordamientos de ramblas y barrancos, o para efectuar tareas de extinción de incendios, de rescates y salvamentos o de protección de personas y bienes ante los citados riesgos.
- f. Las limitaciones y prohibiciones a que se refieren los apartados anteriores no son aplicables al acceso de los titulares o de personas autorizadas por ellos a sus fincas, ni a la circulación motorizada relacionada con:
- i. El desarrollo de las actividades y usos de carácter agrario o forestal.
  - ii. El mantenimiento de los equipos y de los avituallamientos de refugios.
  - iii. La prestación de servicios de rescate, de emergencia o cualquier otro de naturaleza pública.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- iv. Los vehículos que realicen actividades comprendidas en este apartado deberán ir debidamente identificados o, si procede, disponer de las habilitaciones o autorizaciones pertinentes.
  - g. La velocidad máxima de circulación por caminos y pistas no pavimentados aptos para la circulación motorizada, es de 30 km/hora. Se exceptúan de esta limitación los vehículos en prestación de servicios de naturaleza pública, en caso de necesidad o fuerza mayor.
  - h. Normas específicas para la circulación motorizada en grupo:
    - i. La circulación motorizada es en grupo cuando unos cuantos vehículos motorizados siguen, de mutuo acuerdo y sin finalidad competitiva, el mismo itinerario.
    - ii. La circulación motorizada en grupo es organizada cuando es promovida, sin finalidad competitiva, por una entidad o un particular que son responsables de la misma.
    - iii. Se prohíbe la circulación motorizada en grupo, no organizada, de más de siete motocicletas o ciclomotores, o de más de cuatro automóviles o similares
4. Normas generales de circulación no motorizada por viales:
- a. Senderismo:
    - i. Se entiende por senderismo el recorrido a pie de itinerarios que transcurren por pistas, caminos, vías pecuarias y sendas existentes en la actualidad.
    - ii. El Ayuntamiento podrá establecer y señalizar una red de senderos de pequeño recorrido, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación.
  - b. .Excursiones ecuestres:
    - i. Con carácter general se permiten las excursiones a caballo en todo el ámbito del SNU-PM, sin perjuicio de la obligación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de control sanitario de los animales. Estas excursiones deberán realizarse exclusivamente por las pistas, caminos, vías pecuarias y senderos existentes en la actualidad.
    - ii. Por motivos de seguridad contra incendios forestales se prohíbe fumar mientras se vaya subido en la montura.
  - c. Bicicleta de montaña:

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- i. La práctica del ciclismo se permite únicamente por las carreteras, caminos y pistas destinadas al tránsito rodado.
  - ii. Queda prohibido circular campo a través.
5. Normas generales de actividades aéreas:
- a. Vuelo con o sin motor: durante el periodo comprendido entre los días 1 de diciembre y 30 de junio, ambos inclusive, se prohíbe sobrevolar el ámbito del SNU-PM a alturas inferiores a 1.000 m. sobre el terreno, salvo por razones de seguridad, conservación, salvamento o fuerza mayor.
  - b. Aeromodelismo: queda prohibido sobrevolar con los artefactos propios de la práctica del aeromodelismo el ámbito del SNU-PM.

**SECCIÓN 3.- Restantes categorías de Suelo No Urbanizable Protegido.**

**Artículo 87.- Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces (SNU-PC).**

1. Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con lo establecido por el artículo 4.1 a) de la Ley 10/2004, del suelo no urbanizable, entendiéndose por tal el definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. BOE 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
2. Con carácter general, los usos y actividades permitidas y prohibidas en esta clase de suelo se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2008, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.
3. Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.
4. No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.
5. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.

6. Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.
7. Los cauces, riberas y márgenes públicas de los ríos, ramblas y barranqueras se dedicarán prioritariamente a la conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies apropiadas. En ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir normal de las aguas.
8. El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.

**Artículo 88.- Edificaciones o construcciones protegidas emplazadas en suelo no urbanizable.**

A las edificaciones actualmente emplazadas en el Suelo No Urbanizable, incluidas en el CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, les será de aplicación la normativa específica que para cada uno se concreta.

**CAPÍTULO CUARTO .- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DEL SNU.**

**Artículo 89.- CUADRO RESUMEN DE USOS, APROVECHAMIENTOS Y TAMAÑOS DE PARCELA EN SUELO NO URBANIZABLE.**

En el siguiente cuadro se señalan los distintos usos y las distintas categorías de suelo no urbanizable, señalándose con una "X" los usos permitidos en la columna de la correspondiente categoría de suelo y, en su caso, el parámetro relativo al tamaño mínimo de parcela en m<sup>2</sup>.

Usos y Aprovechamientos	SNUEP Cauces	SNUEP Montes	SNUC Int Paisaje	SNUC General(1)	SNUC Reserva
Construcciones agrícolas			X	X	
Construcciones ganaderas			X	X	
Construcciones cinegéticas		X	X	X	
Construcciones forestales		X	X	X	
Vivienda aislada y unifamiliar				X (10.000)	
Extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos					
Energía renovable				X (10.000)	
Actividades industriales calificadas					
Actividades transformación de sector primario				X (10.000)	
Actividades industriales no vinculadas con el sector primario					
Industria de baja rentabilidad por superficie					
Restauración, hoteleros y asimilados (agroturismo y turismo rural)			X (15.000)	X (10.000)	
Centros recreativos, deportivos y de ocio			X (15.000)	X (10.000)	
Campamentos de turismo y similares			X (15.000)	X (10.000)	
Actividades culturales y docentes			X (15.000)	X (10.000)	
Actividades asistenciales			X (15.000)	X (10.000)	
Actividades religiosas			X (15.000)	X (10.000)	
Actividades benéficas			X (15.000)	X (10.000)	
Centros sanitarios y científicos			X (15.000)	X (10.000)	
Servicios funerarios y cementerios					
Plantas para tratamiento de residuos					
Obras e instalaciones de redes de			X	X	
Estaciones de suministro de carburantes				X	

X Permitido

En blanco no permitido

( ) Entre paréntesis m2 de parcela mínima ,

- o (1) Parcela mínima en SNU Comun : 10.000 m<sup>2</sup> para aquellas actividades que requieran edificación mayor de 50 m<sup>2</sup>c y de 5.000 m<sup>2</sup> para aquellas actividades que requieran edificación menor o igual de 50 m<sup>2</sup>c, salvo para Campamentos de turismo y similares que es de 10.000 m<sup>2</sup>

- EN TODOS: se permitirán durante la tramitación del presente Plan general, los usos existentes en los mismos términos y condiciones regulados en el momento inicial de su tramitación, anterior a la vigencia del presente Plan General.

## **TÍTULO SÉPTIMO .- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE RECURSOS.**

### **Artículo 90.- Protección de recursos hídricos**

1. La protección de los recursos hídricos en el municipio se regirá, con carácter general, por la normativa sectorial en materia de aguas y, de manera especial, por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y disposiciones que lo desarrollan.
2. En la aplicación del presente PG se tendrá en cuenta el principio rector del Real Decreto Legislativo 1/2001, de forma que éste sea compatible con la gestión pública del agua, la ordenación del territorio, la conservación y protección del medio ambiental y la restauración de la naturaleza, a los efectos que el mismo regula y, fundamentalmente, en lo relativo del dominio público hidráulico.
3. El Ayuntamiento velará por el mantenimiento de las condiciones hídricas naturales y favorecerán todas aquellas actuaciones que, sin perjuicio de lo que la normativa sectorial establezca, supongan una mejora de la calidad y cantidad del agua disponible.
4. En relación al dominio público hidráulico y en el marco de las competencias que le son atribuidas por la Constitución, el Estado ejercerá las funciones que le son atribuidas por la legislación sectorial vigente.
5. En los cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua (permanente o estacional):
  - a. Se mantendrán las condiciones naturales de los cauces, quedando prohibidas las obras y construcciones, con carácter provisional o permanente, que puedan alterar o dificultar el curso de las aguas, excepto en aquellos casos necesarios para obras autorizadas de acondicionamiento o limpieza de cauces, que deberán incorporar medidas de integración paisajística para minimizar su impacto.
  - b. Se consideran compatibles con la protección del PG las actuaciones de mantenimiento de cauces y gestión de recursos hídricos, a realizar por la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el ámbito de sus competencias.
  - c. En la zona de dominio público hidráulico, así como en los márgenes incluidos en las zonas de servidumbre y de policía definidas en la Ley de Aguas, se conservará la vegetación de ribera, no permitiéndose la transformación a cultivo de los terrenos actualmente destinados a usos forestales. Se permitirán labores de

limpieza y desbroce selectivos cuando exista riesgo para la seguridad de las personas o los bienes en caso de avenida o cuando exista riesgo de incendios.

- d. Se prohíbe la ocupación del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre por instalaciones o construcciones de cualquier tipo, permanentes o temporales, así como la extracción de áridos, salvo en aquellos casos necesarios para obras autorizadas de acondicionamiento o limpieza de los cauces.
6. Se prohíbe cualquier vertido incontrolado, tanto sólido como líquido, en todo el término municipal. Quedan prohibidos los vertidos o depósitos de sustancias o materiales de cualquier naturaleza, ya sean sólidos o líquidos, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación para el suelo o el agua. Así mismo no se permite la acumulación de residuos, sólidos o líquidos, escombros o sustancia de cualquier naturaleza, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o los suelos.
  7. Los vertidos de efluentes depurados, con independencia de sus características físico-químicas, deberán disponer de la correspondiente autorización por el organismo competente, además de autorización municipal.

**Artículo 91.- Protección de los recursos geológicos, geomorfológicos y edáficos.**

1. Se consideran de especial protección todos aquellos elementos de singular interés geológico y geomorfológico presentes en el municipio, que serán identificados y regulados mediante Catálogo.
2. El Ayuntamiento fomentará la protección y conservación de suelos, favoreciendo toda actuación orientada a luchar contra la erosión y a la recuperación de la cubierta vegetal autóctona en todo el término municipal.
3. Con carácter general, queda prohibido cualquier actividad que pueda alterar de forma significativa los patrones geomorfológicos naturales, con la excepción de las actuaciones propias de restauración de ecosistemas y protección de suelos.
4. Con carácter específico, queda prohibida la destrucción de abancalamientos con muretes de piedra seca, puesto que éstos forman parte de la cultura paisajística del municipio.
5. No tendrán consideración de movimientos de tierra los trabajos de laboreo agrícola, que se realizarán siguiendo las curvas de nivel, con el fin de evitar los efectos de la erosión hídrica. Además, se deberá conservar la vegetación natural, árboles o arbustos aislados y las isletas de zarzas o matorral arbustivo que, en algunos casos, pueden acompañar a las parcelas de cultivo, aunque se dispongan en la zona central de dichas parcelas.

6. La aplicación y utilización de lodos de depuradora como abono para la producción agrícola se ajustará, en todo momento, a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia y deberá contar con la correspondiente autorización por el organismo competente.

**Artículo 92.- Protección de la vegetación autóctona.**

1. Se consideran formaciones vegetales sujetas a las determinaciones del presente PG todas las existentes en su ámbito, o aquellas que por razones biogeográficas, bioclimáticas y edafológicas constituyan la vegetación potencial o permanente de los distintos ambientes del municipio.
2. Será objeto prioritario del presente PG la recuperación, conservación y potenciación de las formaciones vegetales existentes en el paraje, especialmente las pertenecientes a Hábitats Naturales de Especial Interés, relacionadas en la Directiva 92/43/CE.
3. Con carácter general, se prohíbe dañar, mutilar, talar, cortar, arrancar o recolectar, en todo o en parte, especies vegetales autóctonas en todo el municipio, salvo cuando dichas acciones estén relacionadas con labores propias de gestión por razones fitosanitarias, de conservación, obtención de material reproductor, investigación, educación ambiental o mantenimiento de vías de servicio y tránsito.
4. Se permite la recolección consuetudinaria de frutos, semillas, setas y plantas silvestres, siempre que exista consentimiento tácito del propietario y sin perjuicio de las limitaciones específicas que el Ayuntamiento u otras Administraciones Públicas puedan establecer cuando se trate de especies protegidas o dicha actividad pueda suponer una presión excesiva sobre la flora o la fauna.
5. Las labores de limpieza, monda o poda de la vegetación se realizarán, con carácter general, fuera de la temporada de reproducción de la fauna y en cualquier caso buscando los momentos y las técnicas que ocasionen menor impacto o alteren en menor medida a las especies de fauna silvestre presentes en el paraje. Se considera como temporada de reproducción de la fauna, a los efectos señalados en este PG, el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 30 de septiembre. Los cultivos en explotación quedan excluidos de este condicionante.
6. Los trabajos de gestión de la cubierta vegetal tendrán por objetivo la recuperación, conservación y potenciación de las comunidades vegetales autóctonas características del municipio.
7. Se prohíbe la introducción de especies vegetales exóticas y, además, se procederá a la eliminación de aquellas especies vegetales exóticas, en especial aquellas que tengan carácter invasivo, existentes en el municipio. El Ayuntamiento fomentará la eliminación de

este tipo de vegetación y el uso alternativo de especies autóctonas para labores de jardinería o similares.

### **Artículo 93.- Protección de la fauna silvestre**

1. Será objetivo prioritario en la gestión del PG proteger, conservar y potenciar aquellas características del medio que permitan la existencia de una comunidad faunística silvestre diversa, propia de los distintos ambientes existentes en el municipio.
2. Sin perjuicio de la normativa sectorial sobre fauna, se considerarán protegidas todas las poblaciones de especies animales silvestres del municipio, con las siguientes excepciones:
  - a. Especies cinegéticas y/o piscícolas reguladas específicamente por sus normativas sectoriales.
  - b. Especies cuyo control de poblaciones pueda ser autorizado o promovido por la Conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente, de conformidad con las determinaciones de la normativa sectorial sobre fauna.
3. Con objeto de proteger la fauna silvestre se prohíbe:
  - a. La introducción de especies animales exóticas, salvo la utilización de especies para el control biológico de plagas que realice y autorice la administración autonómica competente, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente.
  - b. La suelta de animales domésticos.
  - c. La destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura, posesión, manipulación o exposición de animales vivos o muertos, así como de sus restos, exceptuando, previa autorización del Ayuntamiento y de la Conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente, aquellos casos en que sea necesario por razones de investigación, educación ambiental, conservación, salud o seguridad de las personas y de la propia comunidad faunística silvestre.
  - d. La generación de ruidos y vibraciones, que alteren o puedan alterar a la fauna.
  - e. La destrucción y/o alteración del hábitat, fuera de las actividades propias de gestión.
4. El levantamiento de cercas y vallados en el municipio cumplirá con lo dispuesto en el Decreto 178/2005, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio

natural y de los cerramientos cinegéticos, requiriendo la previa autorización de la Conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente. Todo ello, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia urbanística en los términos previstos por la ley.

#### **Artículo 94.- Protección del patrimonio cultural**

1. La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que el patrimonio cultural valenciano está constituido por los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico, o de cualquier otra naturaleza cultural; también forman parte del patrimonio cultural valenciano, en calidad de Bienes Inmateriales del Patrimonio Etnológico, las creaciones, conocimientos, técnicas, prácticas y usos más representativos y valiosos de las formas de vida y de la cultura tradicional valenciana. Asimismo, forman parte de dicho patrimonio como bienes inmateriales las expresiones de las tradiciones del pueblo valenciano en sus manifestaciones musicales, artísticas, gastronómicas o de ocio y, en especial, aquellas que han sido objeto de transmisión oral y las que mantienen relevantes o hitos de evolución tecnológica de la Comunitat Valenciana son, así mismo, elementos integrantes del patrimonio cultural valenciano.
2. Se potenciara la rehabilitación de Riu-Riaus existentes, sin ampliación, aunque no cumpla parámetros urbanísticos de la categoría de suelo en la que se encuentre.
3. Los elementos y conjuntos considerados recursos arqueológicos e histórico-artísticos, podrán acoger usos turístico-recreativos, siempre que éstos no impliquen la pérdida de sus valores científicos y culturales, y previa obtención de informe favorable de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural.
4. Si, con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 5/2007, cuyo régimen se aplicará íntegramente. Tratándose de bienes muebles, la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, en el plazo de diez días desde que tuviera el conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo; o bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones

históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso, dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar.

5. Todos los elementos que constituyen el patrimonio cultural (en sus manifestaciones arquitectónicas, arqueológicas, etnológicas y muebles) presentes en el municipio, y que se han inventariado en el presente PG, serán objeto de la pertinente catalogación, a cuyos efectos se incorporarán en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

## **TÍTULO OCTAVO .- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.**

### **CAPÍTULO PRIMERO .- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 95.- Naturaleza y finalidad.**

1. Esta normativa para la protección del paisaje se formula al amparo de lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 30 de Marzo, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante, LOTPP) y del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, RPJCV).
2. Se establecen en esta normativa determinaciones que afectan a los espacios públicos y al viario, así como normas que permiten el control de la escena urbana, especialmente de aquellos elementos que la puedan distorsionar.

#### **Artículo 96.- Normas de carácter general.**

1. Las edificaciones que se pretendan desarrollar en el perímetro del núcleo urbano deberán adaptarse a la tipología edificatoria más extendida de su entorno; de esta manera se evitan actuaciones individuales que distorsionen las condiciones visuales como la textura, cromatismo o tamaño del conjunto de la escena.
2. Las reformas y/o ampliaciones de las viviendas unifamiliares aisladas deberán adaptarse al entorno en el que se sitúen; para ello las construcciones reunirán las características y tipologías edificatorias propias de las casas tradicionales del campo de Parcent.
3. Deberán evitarse elementos que provoquen apantallamiento en suelo rural, tales como muros, edificios, cierres, vallados, etc., e incluso instalaciones o infraestructuras que pudieran romper las vistas del paisaje tradicional agrario y/o natural o desfiguren su visión.

Además se deberán respetar los lugares próximos a viales, zonas de dominio público hidráulico, senderos de pequeño recorrido homologados-

4. Todo talud superior a 1 metro que se pueda generar en cualquiera de las obras de mantenimiento y conservación en el ámbito del SNU, tendrá un tratamiento final con muretes de piedra seca de tipología tradicional.

**Artículo 97.- Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas.**

1. Con respecto a las condiciones del relieve, las actuaciones, ya sea en suelo urbanizable o no urbanizable, se adecuarán a la pendiente existente del terreno, con lo que el proyecto conservará la topografía original del ámbito. En cuanto a la conservación de las especies vegetales autóctonas, se protegerá la vegetación existente en la actuación y cuando sea imposible se restaurará una vegetación autóctona propia de la zona.
2. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, se incorporarán como condicionante del proyecto, conservando y resaltando aquellos elementos que favorezcan el paisaje tradicional agrario.
3. Cualquier actuación en el terreno que suponga la eliminación total o parcial de las especies vegetales, supondrá la obligatoriedad de proceder a la recuperación del área con vegetación autóctona, restaurando el paisaje natural anteriormente existente.
4. Se deberá mantener y conservar los espacios agroforestales, reforestando con las especies tradicionales de la zona aquellos lugares en los cuales la masa forestal sea de baja calidad. Se evitarán las repoblaciones de especies autóctonas.

**Artículo 98.- Visualización y acceso al paisaje.**

1. Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde el núcleo urbano de Parcent y municipios colindantes, así como las principales vías de comunicación identificadas como observatorios dinámicos en el Estudio de Paisaje, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como las montañas cercanas.
2. Se protegerán las elevaciones topográficas e hitos más importantes desde el municipio, tales como montañas, laderas, cauces, etc., manteniendo y añadiendo valor a estos lugares y sus perspectivas visuales como referentes escenográficas en el término

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

municipal. Además, se protegerán las vistas de las principales montañas de los alrededores del municipio, impidiendo ocultación desde los territorios incorporados a la Infraestructura Verde.

3. Las construcciones que se ubiquen en las inmediaciones de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionadas a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles. De esta manera se intentará armonizar el entorno afectado alrededor de los bienes catalogados y protegidos mediante la redacción de un Estudio de Integración Paisajística de cualquier actuación a realizar en su entorno.
4. La planificación urbanística y territorial de los proyectos de infraestructuras, deberá considerar las condiciones tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico de la unidad en que se desarrolla.

**Artículo 99.- Paisaje urbano.**

1. El paisaje urbano consolidará una estructura urbanística homogénea e intentará integrar y reproducir las tipologías urbanísticas (fachadas, mobiliario urbano, espacios públicos, etc.) tradicionales del municipio.
2. Se delimitarán los espacios urbanos de los espacios rurales o naturales, definiendo siluetas y accesos al núcleo urbano. Se evitarán elementos que distorsionen la escena urbana compacta tales como vallas, carteles, señales luminosas, etc.

**CAPÍTULO SEGUNDO .- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO.**

**SECCIÓN 1.- Normas de integración paisajística referentes al Suelo No Urbanizable.**

**Artículo 100.- Paisaje agrario.**

1. Se velará por mantener la superficie existente de explotación agrícola tradicional, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de tales actividades.
2. Se tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales, estableciendo como objetivo básico de su planeamiento urbanístico el mantenimiento de dicho carácter y el favorecimiento de usos y actividades que mejoren su actividad económica sin desvirtuarlo.
3. Se mantendrán aquellos límites que subrayan y ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, bancales, baldíos, regueras, cercas, linderos, fajas de hierba, setos, caminos y similares.

4. Se mantendrá el mosaico territorial, la textura y los colores de las superficies según el tamaño de las parcelas y sus linderos, los tipos de cultivos, los pastos y los animales, para las diferentes estaciones, que contribuyan a la identidad del lugar.
5. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 34 de la LOTPP.
6. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno, según lo previsto en el apartado 3 del artículo 34 de la LOTPP.
7. En referencia al apartado anterior, se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.
8. Se mejorará el disfrute visual del paisaje agrario desde las carreteras, controlando y regulando los elementos que puedan distorsionar esta percepción (edificaciones, muros, etc.). Queda prohibida la instalación de estructuras de publicidad en estas vías de comunicación cuando atraviesen zonas no urbanas.
9. Las políticas de rehabilitación de las administraciones públicas con competencias en vivienda, agricultura, turismo y patrimonio cultural favorecerán la mejora de la calidad de los edificios existentes, la rehabilitación y la reutilización de los edificios infrutilizados y la supresión de las ruinas que desvirtúan el paisaje, de igual manera que las infraestructuras obsoletas.

**Artículo 101.- Protección de cauces.**

1. Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.
2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en la legislación vigente.

3. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que modifiquen la escena visual de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, manteniendo así la homogeneidad que los convierten en elementos paisajísticos lineales.

**Artículo 102.- Suelo No Urbanizable Protegido.**

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terrenos, no permitiéndose desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos, de modo que esta se altere en el menos grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos, de las infraestructuras lineales, de conformidad con el apartado (a) del artículo 33 de la LOTPP.
2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos tales como muros, bancales, setos, caminos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística, de conformidad con lo previsto en el apartado (c) del artículo 33 de la LOTPP. Se prestará especial atención a los elementos de la arquitectura de la piedra seca existentes en el término municipal de Parcent.

**Artículo 103.- Integración paisajística de la vegetación.**

1. En el medio natural, cualquier actuación con incidencia en el territorio:
  - a. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos, conforme con el apartado (d) del artículo 33 de la LOTPP.
  - b. Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará el crecimiento de vegetación autóctona espontánea.
2. Queda prohibida la introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.

3. Los sistemas de repoblación a utilizar no desvirtuarán los usos del suelo en el pasado. Las labores silvícolas se integrarán en el paisaje.
4. Queda prohibida la tala de cualquier elemento arbóreo (independientemente de sus características) o el desbroce de cualquier superficie con vegetación natural silvestre sin la obtención de la autorización y correspondiente licencia por parte de la administración local.
5. Se respetarán los radio de protección de los árboles monumentales y singulares incluidos en el Catálogo de Árboles monumentales y singulares de la Comunitat Valenciana, aprobado mediante Orden 22/2012, de 13 de noviembre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (DOCV 23/11/2012), o legislación que lo sustituya.

## **SECCIÓN 2.- Normas de integración paisajística referentes al suelo urbano y urbanizable.**

### **Artículo 104.- Aspectos generales**

1. Se entienden por normas específicas para el entorno urbano y urbanizable aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la LOTPP.
2. Los proyectos de edificación definirán unas condiciones tipológicas determinadas, justificándolas en las características morfológicas existentes en el municipio. Igualmente, el planeamiento contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos caracterizadores del entorno, así como a las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.
3. Las construcciones deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno, según lo previsto en el apartado 3 del artículo 34 de la LOTPP.
4. Queda prohibida la utilización de balaustradas de hormigón prefabricado en la composición exterior de las edificaciones.

### **Artículo 105.- Normas para la limitación de altura de las edificaciones.**

1. En el entorno los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos se permitirán los usos y tipologías de viviendas contempladas en las normas urbanísticas, siguiendo el criterio general siguiente:

- a) Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.
- b) Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

**Artículo 106.- Paisaje urbano exterior.**

1. El paisaje urbano exterior se corresponde con la imagen externa de un núcleo, bien sea la silueta urbana o la fachada exterior visible desde fuera que pueden ser abarcados por el espectador en una única imagen de conjunto.
2. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.
3. No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto por:
  - a. La elevación de pantallas que incidan negativamente en su apreciación.
  - b. La existencia o aparición de actividades que la degraden, tales como vertederos, escombreras, desguaces, almacenamiento de materiales u otras de análoga naturaleza.
4. Los accesos y entradas al núcleo de población, tanto desde las carreteras como de los caminos rurales principales, poseen una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, y obtendrán el tratamiento previsto en el apartado anterior.

**Artículo 107.- Paisaje urbano interior.**

1. El paisaje urbano interior se corresponde con la imagen interna del núcleo urbano y su entorno próximo. Su tratamiento paisajístico así como los objetivos de calidad para el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y del nuevo sector de suelo urbanizable

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

se desarrollarán, a partir de actuaciones encaminadas a mejorar las relaciones visuales y espaciales del espacio construido, existente o resultante del desarrollo previsto por el planeamiento, con el exterior, que afectarán especialmente a ámbitos como las entradas al municipio y el casco urbano del municipio.

2. El plan propicia una estructura urbana adecuada para lograr una imagen identificativa homogénea, que siga el modelo existente con una trama urbana regular y acorde con sus períodos de expansión, que deberá continuarse en las nuevas construcciones, con la articulación del espacio urbano consolidado y las nuevas edificaciones.

**Artículo 108.- Señales y rótulos.**

1. Se permite la instalación de señales en los siguientes supuestos:
  - a. Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan mensajes publicitarios.
  - b. Los que se refieran a actividades y obras en proceso de ejecución:
    - i. Rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los inmuebles en que aquellos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.
    - ii. Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente. La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.
    - iii. La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.
2. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias o instalaciones similares, exceptuando los supuestos anteriores, y especialmente queda prohibida la instalación de monopostes debido a su elevado impacto paisajístico.

**Artículo 109.- Criterios de calidad para el diseño y construcción de viario público.**

1. Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación, según criterios municipales al respecto.
2. Aceras: El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas homologadas por el Ayuntamiento de textura y material no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón o pétreo. El acerado en las zonas en contacto con la Infraestructura Verde, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo. Se mantendrá al menos un ancho útil de 1,5 metros libre de elementos de mobiliario y elementos urbanos y de jardinería.
3. Zonas de plataforma única: Se pavimentará preferentemente con calzada adoquinada al mismo nivel que las aceras. Se permite la solución de este espacio mediante el acabado con tierra morterenga. Las farolas mantendrán el diseño de la luminaria opaca en su mitad superior para evitar la contaminación lumínica, y mantendrán el modelo al menos en consonancia con las instaladas en los corredores principales.
4. Carril bici: Se reservará un espacio en calzada para la ubicación de carril-bici en los principales viales de los nuevos sectores urbanos y/o a través de sus ejes de conexión con el resto del municipio.
5. Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrizas y ajardinadas

**Artículo 110 Desarrollos urbanos.**

1. Se obligará a las empresas promotoras de desarrollar un sector o unidad de ejecución, sean públicas o privadas, a ejecutar el proyecto de urbanización en su totalidad, incluyendo viario, alumbrado o diseño de zonas verdes, para evitar la repentina habitabilidad de estas zonas y la prolongación excesiva en el tiempo del término de las obras.
2. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.

**Artículo 111.- Diseño y tipologías de las edificaciones.**

1. Tratamiento de fachadas.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- a. Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.
  - b. Todas las fachadas, incluidos los patios y las fachadas traseras, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.
  - c. En fachadas y medianeras de las edificaciones se admitirán colores blancos y ocre, y materiales con texturas lisas. Otros colores propuestos deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento.
  - d. El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial de dicho proyecto. El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
  - e. Las cubiertas se tratarán con materiales que, preferentemente de teja ocre, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle o plaza.
2. Las condiciones tipológicas contempladas para los proyectos de edificación del artículo 10 de estas Normas de Integración Paisajística seguirán los siguientes parámetros basados en las características morfológicas existentes en el municipio:
- a. Solar general: planta baja con vano central (puerta) y dos laterales (ventanas, en ocasiones con rejería); planta primera con dos vanos (ventanas, con o sin balcón de rejería); planta segunda abuhardillada (cambra) con dos vanos (ventanas sin balcón ni rejería).
  - b. Solares estrechos: planta baja con dos vanos (puerta y ventana, en ocasiones con rejería); planta primera con un vano (ventana, con o sin balcón de rejería); planta segunda abuhardillada (cambra) con un vanos (ventana sin balcón ni rejería).
  - c. Solares más amplios: planta baja con vano central (puerta) y varios laterales simétricos (ventanas, con o sin rejería); planta primera con varios vanos simétricos

(ventanas, con o sin balcón de rejería); planta segunda abuhardillada (cambra) con varios vanos simétricos (ventanas sin balcón ni rejería).

**Artículo 112.- Protección del arbolado y zonas verdes.**

1. En los Proyectos de Urbanización se procederá previamente a la identificación en campo por técnico competente de los elementos vegetales de porte arbóreo, que deberán ser adecuadamente integrados en el sector. En caso de que no sea posible se reubicarán en los sectores destinados a zonas verdes.
2. Las especies vegetales utilizadas en la ejecución de las zonas verdes serán autóctonas o naturalizadas. Las especies alóctonas no podrán superar, en ningún caso, el 20% de los ejemplares plantados.
3. Se propiciará la ubicación de las zonas verdes de manera que contribuyan a reforzar la Infraestructura Verde convenientemente articulada que se plantea. De esta manera las zonas verdes que queden por definir se ubicarán adyacentes a esta infraestructura y bajo el criterio de mejor contribución a la conectividad y permeabilidad.
4. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
5. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 m, que impida su lesión o deterioro.
7. Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, por cada ejemplar eliminado se deberán plantar cinco nuevos ejemplares de la misma especie en viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

**Artículo 113.- Protección del paisaje nocturno.**

1. Quedan prohibidas, en todo el municipio:

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- a. Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal.
  - b. Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.
2. Las instalaciones y los aparatos de iluminación se diseñarán e instalarán de manera tal que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía, y han de contar con los componentes necesarios para este fin.
3. En todo caso, los componentes de los alumbrados se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga; además tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía, y se adoptarán los programas de mantenimiento necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación.

**Artículo 114.- Instalaciones de energías renovables.**

1. Todas las edificaciones del término municipal son susceptibles de albergar instalaciones de energía mini eólica o solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá garantizar la integración paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las medidas de integración adoptadas para cada tipología edificatoria. No se permitirá la superación en más de 3 metros del límite máximo de altura establecido.

**Artículo 115.- Paisaje Terciario: sector polígono terciario/residencial**

1. Las instalaciones dedicadas a actividades, comerciales o de distribución no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios (carteles, rótulos, etc.), con el fin de que no produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones en el conjunto de las perspectivas en que aparezcan, tratando de minimizar el impacto visual que producen. En todo momento se respetarán las visuales hacia el núcleo histórico tradicional de Parcent, así como hacia la Serra del Carrascar.
2. Los elementos publicitarios y de identificación se ubicarán en las fachadas de la edificación, no deberán alterar la composición de las edificaciones. Deberán integrarse en los volúmenes edificados, aprovechando los huecos o vacíos arquitectónicos. Las medidas tenderán a ser discretas, siempre en proporción al edificio. Se evitarán materiales brillantes y con colores disonantes.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

3. La iluminación con fines publicitarios que se requiera será puntual y moderada, quedando prohibida la iluminación hacia el cielo y hacia el exterior del sector. Se potenciará la utilización de luminarias de bajo consumo energético y postes de poca altura.
4. Para el diseño y composición de las edificaciones, se potenciará la visión de conjunto unitaria. Los diseños incluirán volúmenes edificados homogéneos, continuos y compactos. Incorporarán colores claros nunca blancos brillantes, y de saturación similar en todas las edificaciones. Las cubiertas serán tratadas como el elemento fachada en la edificación, y en ningún caso serán brillantes. Otras opciones serán expresamente autorizadas por la administración local. Se priorizará la integración de los elementos productivos en la edificación principal, tendiendo a ofrecer una composición unitaria.
5. Se potenciará el uso de vallados transparentes, sencillos y discretos frente a los sólidos y opacos, promoviendo así la permeabilidad visual. Se buscará asimismo una coherencia en el diseño de vallados para todo el sector, mediante la implementación de vallados iguales en cada parcela o diferentes pero que incorporen elementos comunes.
6. Con el fin de evitar desde el exterior la visión de las traseras de las edificaciones, las parcelas se orientarán de manera que las traseras de las naves de los sectores industriales recaigan al interior de los mismos, evitando las vistas desde las vías de tránsito principales.
7. En los viarios y alineaciones se realizarán plantaciones con vegetación autóctona con un criterio unificador para todo el sector, para así ofrecer una imagen de conjunto unitaria. Se potenciará el uso de pavimentos permeables en aquellas zonas en que el uso lo permita. En el mismo sentido, los elementos de urbanización de viario ofrecerán una imagen de conjunto homogénea.
8. En la zona verde próxima al barranc de la Rompuda se utilizarán únicamente especies de vegetación autóctona, con el fin de que suponga un espacio de transición entre los usos artificiales residenciales, industriales y comerciales hacia el cauce del barranco.
9. En los espacios de interior de la parcela se delimitarán las áreas de almacenaje menos visibles, y prohibiendo la acumulación de elementos en las zonas más visibles. Se tenderá a concentrar los volúmenes construidos como marquesinas, porches, silos, etc. en la edificación principal, siguiendo los criterios estéticos que rigen en toda la actuación. Se preverá el uso de vegetación en los límites de la parcela, acompañando o sustituyendo los vallados en las zonas de mayor accesibilidad visual.
10. Se deberá establecer un adecuado equilibrio en la relación entre zonas libres de edificación y espacio edificado. En los suelos ocupados por áreas libres de uso público o bien por jardines privados, se deberá proceder a actuaciones de repoblación consistentes en una

fase previa de preparación del suelo con matorral, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas de carácter autóctono.

### **SECCIÓN 3.- Normas de integración paisajística referentes a la Infraestructura Verde.**

#### **Artículo 116.- Trazado y protección de la Infraestructura Verde.**

1. La Infraestructura Verde se estructura a través de carreteras, caminos y calles de tránsito frecuente. Estos itinerarios realizan una función de conectividad muy importante entre todos los elementos integrados y, por ello, se deberá proteger con carácter general el trazado actual de los mismos, impidiendo su ocupación total o parcial.
2. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde, no se permiten nuevos usos o actividades que degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.
  - a. Uso dominante: aquel que establezca las normas urbanísticas en cada clasificación de suelo.
  - b. Usos permitidos:
    - i. Dotacional (público o privado), compatible ó complementario con la tipología de Infraestructura Verde en cada caso.
  - c. Usos prohibidos: todos los restantes.

#### **Artículo 117.- Visibilidad.**

1. Los caminos rurales, senderos y calles de tránsito frecuente constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde, por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.
2. Se debe garantizar la visibilidad de las perspectivas visuales desde las principales vías de comunicación que, a su vez, han sido identificadas como observatorios dinámicos en el Estudio de Paisaje.

#### **Artículo 118.- Desplazamiento no motorizado.**

1. Con objeto facilitar el desplazamiento no motorizado a través de los diferentes itinerarios previstos, se diseñaran zonas de descanso en el trazado de los mismos, que posibiliten la reunión y la estancia de forma cómoda.

**Artículo 119.- Accesibilidad.**

1. Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente.

**Artículo 120.- Jardinería**

1. El ajardinamiento de los elementos del espacio público incluidos en la Infraestructura Verde deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad y xerojardinería adecuados al municipio.

**Artículo 121.-Proteccion del patrimonio Cultural**

1. La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que el patrimonio cultural valenciano está constituido por los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico, o de cualquier otra naturaleza cultural; también forman parte del patrimonio cultural valenciano, en calidad de Bienes Inmateriales del Patrimonio Etnológico, las creaciones, conocimientos, técnicas, prácticas y usos más representativos y valiosos de las formas de vida y de la cultura tradicional valenciana. Asimismo, forman parte de dicho patrimonio como bienes inmateriales las expresiones de las tradiciones del pueblo valenciano en sus manifestaciones musicales, artísticas, gastronómicas o de ocio y, en especial, aquellas que han sido objeto de transmisión oral y las que mantienen relevantes o hitos de evolución tecnológica de la Comunitat Valenciana son, así mismo, elementos integrantes del patrimonio cultural valenciano.
2. Se potenciara la rehabilitación de Riu-Riaus existentes, sin ampliación, aunque no cumpla parámetros urbanísticos de la categoría de suelo en la que se encuentre. Para ello no computaran a efectos de edificabilidad y ocupacion, siempre que esten incluidos en el Catalogo de bienes y espacios protegidos y en condiciones de uso y funcionalidad
3. Los elementos y conjuntos considerados recursos arqueológicos e histórico-artísticos, podrán acoger usos turístico-recreativos, siempre que éstos no impliquen la pérdida de sus valores científicos y culturales, y previa obtención de informe favorable de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural.
4. Si, con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, aparecieran

restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 5/2007, cuyo régimen se aplicará íntegramente. Tratándose de bienes muebles, la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, en el plazo de diez días desde que tuviera el conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo; o bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso, dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar.

5. Todos los elementos que constituyen el patrimonio cultural (en sus manifestaciones arquitectónicas, arqueológicas, etnológicas y muebles) presentes en el municipio, y que se han inventariado en el presente PG, serán objeto de la pertinente catalogación, a cuyos efectos se incorporarán en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **D.TRANSITORIA 1º.-CONDICIONES TÉCNICAS DE DOTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL USO TERCIARIO EN AUSENCIA DE ORDENANZA ESPECÍFICA.**

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas, de dotación, funcionamiento, superficie, etc., aplicables a los usos y actividades terciarias.

Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas serán aplicables las siguientes determinaciones:

- Condiciones de accesibilidad: Se prestará especial atención a la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas así como de accesibilidad al medio urbano. A tal efecto, todos los locales deberán ser accesibles y su puesta en funcionamiento exigirá la verificación del cumplimiento de dicha normativa.
- Exigencias de aparcamiento:
- Condiciones del comercio.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

1. Dimensiones: En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.
2. circulación interior: En todos los locales comerciales los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual al resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
3. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.
4. Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
5. Pasajes comerciales: Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, con una anchura superior a cuatro (4) metros.
6. Almacenamiento de productos alimentarios: Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10 %) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.
7. Condiciones de autorización: Para la concesión de licencia municipal a establecimientos clasificados como "establecimientos de impacto territorial" que son aquellos que por su potencial incidencia en el territorio precisan de autorización de la Dirección General de Comercio y Consumo, lo que se aplica a los establecimientos individuales o colectivos cuya superficie comercial sea igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup> excluidos los mayoristas y los individuales que formen parte de establecimientos colectivos autorizados y ya estuvieran previstos en el proyecto inicial., será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización de la Consellería de Industria y Comercio.( Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana).
8. Lo anterior afecta igualmente a los "establecimientos colectivos" que superen tales dimensiones, entendiéndose por tales aquellos integrados por un conjunto de locales comerciales, situados o no en un mismo recinto, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente y que han sido proyectados conjuntamente, o bien que están relacionados por elementos privativos de uso común cuya utilización comparten. (artículo 5.3, .( Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana)".

Las Ordenanzas Municipales que puedan aprobarse incorporarán las prescripciones anteriores relativas a autorizaciones y licencias.

**D.TRANSITORIA 2º.- CONDICIONES TÉCNICAS DE DOTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL USO INDUSTRIAL EN AUSENCIA DE ORDENANZA ESPECÍFICA.**

Mediante **Ordenanza Municipal** se regularán las condiciones técnicas, de dotación, Funcionamiento, superficie, etc., aplicables a los usos y actividades industriales.

Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas serán aplicables las siguientes Determinaciones:

1. Regulación técnica; Las características técnicas de las actividades contempladas en relación con su situación, no sobrepasarán los valores del siguiente cuadro:

SITUACIÓN	POTENCIA MECÁNICA	EMISIÓN GASEOSA
1	Potencia Ilimitada	1,0/1,5/20
2	400 kw (0,100 kw/m <sup>2</sup> )	1,0/1,5/5
3	15 kw (0,075 kw/m <sup>2</sup> )	0,5/1,0/1,5
4	15 kw (0,059 kw/m <sup>2</sup> )	0,0/1,0/1

EMISIÓN GASEOSA I. Ringelmann: Funcionamiento/Arranque/Emisión (Kg/hora)

Para determinar el nivel de ruidos y vibraciones máximas permitidas, se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2003 del Ruido y a la ley 7/2002 de Protección contra la Contaminación Acústica de la Generalitat Valenciana, así como a las Ordenanzas municipales vigentes y futuras. La elaboración del Plan Acústico Municipal según lo dispuesto en la Ley 7/2002 podrá imponer condiciones más restrictivas que las indicadas en el presente Plan en lo relativo a ubicación de actividades y umbrales de ruido y vibraciones, incluso en actividades ya en funcionamiento.

2. Dotación de aparcamiento: Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie o fracción o por cada 5 empleados, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil de taller.
3. Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de producción y/o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro. Para superficies superiores a mil (1000) metros cuadrados

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

4. Servicio de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción.

**D.TRANSITORIA 3º.- REGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ERIGIDAS CON ANTERIORIDAD E INCOMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

1º. Obras erigidas con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

Las construcciones erigidas con anterioridad a la vigencia del presente Plan General, en función de su compatibilidad o incompatibilidad con las determinaciones del mismo, estarán en una de las siguientes situaciones:

- a. Situación de plena compatibilidad: cuando se adecuen total y plenamente a las determinaciones del Plan General. Se regularán por las determinaciones del mismo.
- b. Situación de fuera de ordenación: cuando resulten plenamente incompatibles con las determinaciones del Plan General. Estarán al régimen específico regulado en esta disposición transitoria.
- c. Situación de compatibilidad parcial: cuando no resulten plenamente compatibles con sus determinaciones ni tampoco puedan calificarse como en situación de fuera de ordenación.

2º. Fuera de ordenación.

A. Definición.

A los efectos previstos en el artículo 111 de la LUV, sólo se consideran fuera de ordenación, por ser manifiestamente incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones o, si fuere constructivamente independizable, las partes correspondientes de los mismos, que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a. Las que ocupen suelo destinado, por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

- b. Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
- c. Las demás, distintas de las anteriores, definidas en esta disposición como situaciones fuera de ordenación.

B. Licencias en obras o usos fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes excepciones:

- Las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.
- Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.

C. Deber de conservación en construcciones fuera de ordenación.

La situación como fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro legalmente exigidos, con las limitaciones derivadas de las distintas situaciones de fuera de ordenación que se establecen en los apartados siguientes.

D. Registro Municipal del régimen de fuera de ordenación.

El Ayuntamiento llevará un Registro Municipal de Edificaciones y/o Instalaciones en Régimen de Fuera de ordenación distinguiendo, en función de las determinaciones de la presente disposición, al menos las situaciones posibles siguientes:

- i. Fuera de ordenación consecuencia de caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.
- ii. Fuera de ordenación manifiesta consecuencia de utilización de suelos de uso y dominio público.
- iii. Construcciones, edificaciones y usos no ajustados al Plan: Fuera de ordenación sobrevenida.

E. FUERA DE ORDENACIÓN CONSECUENCIA DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA VULNERADA

1) Concepto.

Se consideran en situación de fuera de ordenación aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones o usos que, aun resultando incompatibles con la ordenación vigente, la Administración no pueda dictar órdenes de restauración del orden urbanístico vulnerado, por haber prescrito la infracción o, en su caso, la acción de la Administración para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

2) Obras y usos permitidos en estas construcciones.

En este tipo de situaciones solo se permitirá y autorizará realizar obras de mera conservación y reparación que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Dichas obras estarán sujetas al régimen jurídico ordinario de las licencias urbanísticas.

En los elementos arquitectónicos no estructurales en estos edificios sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

F. FUERA DE ORDENACIÓN MANIFIESTA CONSECUENCIA DE UTILIZACION DE SUELOS DESTINADOS AL USO Y DOMINIO PÚBLICO.

1) Concepto

Se consideran en situación de fuera de ordenación aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones o usos o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes de los mismos, que resulten manifiestamente incompatibles con la ordenación vigente al ocupar suelos con destino y uso público según el planeamiento aplicable.

Se entenderá que el edificio, construcción, instalación o uso (o la parte separable del mismo) resultan manifiestamente incompatibles se de alguno de los siguientes casos:

- Que ocupen terrenos destinados a viario por el planeamiento.
- Que ocupen zonas verdes o espacios libres previstos por el Plan en una proporción superior al 5% de la superficie de la dotación.
- Que ocupen suelos para equipamientos previstos por el Plan y las edificaciones no puedan ser de utilidad para el uso dotacional previsto.

2) Obras y usos permitidos en estas construcciones.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

En este tipo de situaciones no se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales de estos edificios sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación para evitar riesgos a la seguridad pública y privada.

G. CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES Y USOS NO AJUSTADOS AL PLAN. FUERA DE ORDENACION SOBREVENIDA

1) Concepto

Se consideran en esta situación de fuera de ordenación aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones o usos que siendo en origen compatibles con la ordenación entonces vigente, sin embargo han devenido incompatibles como consecuencia de nueva ordenación aprobada. En definitiva son las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al Plan, no tengan la consideración de "fuera de ordenación manifiesta" según la definición anterior.

Asimismo se considerarán en situación de fuera de ordenación sobrevenida las que:

- ocupen espacios libres previstos por el Plan pero las edificaciones puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria (inferior al 5%) de la superficie dotacional prevista.
- ocupen suelos para equipamientos previstos por el Plan pero las edificaciones puedan ser de utilidad para el uso dotacional previsto.

2) Obras y usos permitidos en estas construcciones.

En este tipo de situaciones solo se permitirá y autorizará realizar las siguientes obras:

Obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Podrán concederse licencias para usos provisionales, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

Se admiten obras de ampliación de dichas edificaciones siempre que dichas ampliaciones se ajusten al planeamiento vigente.

En las edificaciones objeto de protección histórico-artística, situadas en suelo no urbanizable se permite, por una sola vez, una ampliación, con un límite fijado en el 10 % de la superficie construida.

2. Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones preexistentes de los parámetros de ordenación aplicables a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ellas, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, siempre que estos usos se atengan a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar.

Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras de reforma y de mejora así como las de conservación y mantenimiento o de acondicionamiento en los edificios.

En Parcent, octubre 2014

El equipo redactor

Normas Urbanísticas

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

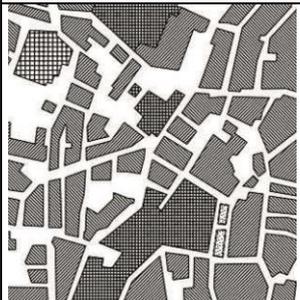
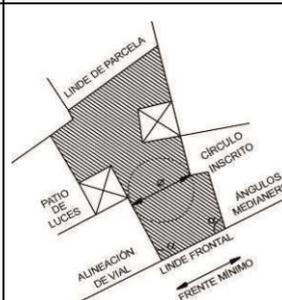
**ANEXO 1-FICHAS DE ZONA**

Normas Urbanísticas

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**NÚCLEO HISTÓRICO**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO (*)</b>			
<b>SITUACIÓN: SU1-PARCENT</b>			<b>CÓDIGO NUH</b>
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN A CALLE</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>		<b>USO GLOBAL</b>
	<b>MANZANA COMPACTA</b>		<b>RESIDENCIAL</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
<b>Uso DOMINANTE</b>	<b>Usos COMPATIBLES</b>		<b>Usos INCOMPATIBLES</b>
Residencial	DOTACIONAL THO Terciario hotelero TCO-1, TCO-2 Terciario comercial (1) TOF TRE-2, TRE-3 (excepto Jr)		IND
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	Preexistente (No se permiten agrupaciones, ni segregaciones) (2)	Ocupación máxima	100 %
Longitud mínima de fachada	4,5 m		
Círculo inscrito mínimo	4 m		
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
		Número máximo de plantas	PB+2
		Altura máxima reguladora	9,5 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	Si (a interior)
		Cuerpos volados	no Salvo artº 52.6
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
(*) Será de aplicación la normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. (1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo (2) Se permiten agrupación de parcelas existentes, con un máximo de 300 m2 de superficie y dos viviendas por parcela total. Para nuevas parcelas no edificadas se requiere una parcela mínima de 180 m2 y máxima de 300 m2 y longitud máxima de fachada 10 metros.			
<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>			
<b>ZONA</b>	<b>MANZANA</b>	<b>PARCELA</b>	
			

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**AMPLIACIÓN DE CASCO**

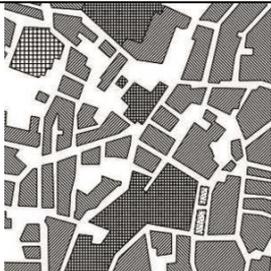
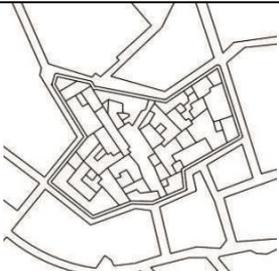
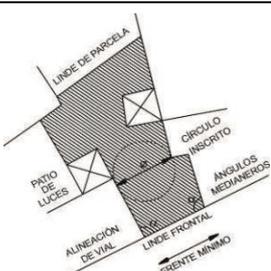
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>AMPLIACIÓN DE CASCO</b>	
SITUACIÓN: <b>SU1-PARCENT</b>	CÓDIGO <b>ACA1</b>

SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACION A CALLE</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>
--	---	----------------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial	DOTACIONAL THO Terciario hotelero TCO-1,TCO-2Terciario comercial (1) TOF Despachos y oficinas	IND

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Preexistente (No se permiten agrupaciones, ni segregaciones)	Ocupación máxima	100 %
Longitud mínima de fachada	4,5 m		
Círculo inscrito mínimo	4 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
		Número máximo de plantas	PB+1
		Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Cuerpos volados	no

OTRAS CONDICIONES
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

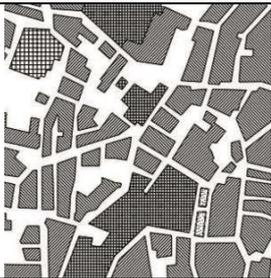
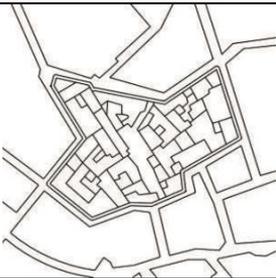
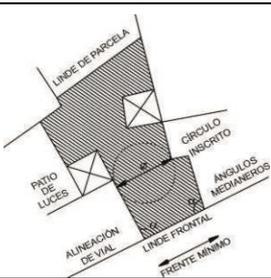
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO</b>	
<b>SITUACIÓN: SECTOR TERCIARIO - RESIDENCIAL (VPP)</b>	<b>CÓDIGO ACA2</b>

<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION A CALLE</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA</b>	<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL</b>
---	--	-----------------------------------

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial	DOTACIONAL THO Terciario hotelero TCO-1,TCO-2Terciario comercial (1) TOF Despachos y oficinas	IND

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	500 m2	Ocupación máxima	100 %
Longitud mínima de fachada	4,5 m		
Círculo inscrito mínimo	4 m		
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
		Número máximo de plantas	PB+2
		Altura máxima reguladora	9,5 m
		Áticos	no
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Cuerpos volados	no

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo.

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Normas Urbanísticas

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

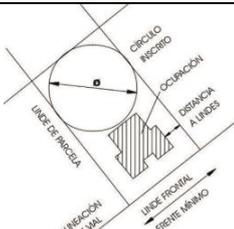
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 1</b>	
<b>SITUACIÓN: SU1-CASCO Parcent (Vivienda unifamiliar exenta en la nomenclatura de las NNS de 1991)</b>	<b>CÓDIGO AIS 1</b>

<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO</b>	<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL</b>
--	---	-------------------------------

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE (1 y 2)	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL TCO-1, TCO-2 Terciario comercial en planta baja (3) TOF Despachos y oficinas (4)	IND

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Distancia al linde frontal	4 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Diámetro del círculo inscrito	12 m		
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,6 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	40 %	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<p>(1) Se elimina la tipología de adosada</p> <p>(2) A todos los efectos la edificación existente con licencia, se considera como edificios no fuera de ordenación, por lo que se podrán realizar todas las obras necesarias de conservación, consolidación, mejoras y obras necesarias para mantener la edificación y el uso. Solamente en caso de demolición de la edificación existente se aplicará la Normativa propia de este Plan General.</p> <p>(3) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo.</p> <p>(4) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso.</p> <p>Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.</p>

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

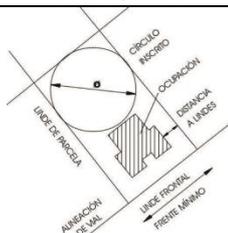
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 2</b>	
<b>SITUACIÓN: SU1-CASCO Parcent (Vivienda unifamiliar exenta - tolerancia agrícola de la zona Calvario, en la las NNSS de 1991)</b>	<b>CÓDIGO AIS 2</b>

<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO</b>	<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL</b>
--	---	-------------------------------

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE (1 y 2)	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL TCO-1, TCO-2 Terciario comercial (3) TOF Despachos y oficinas (4)	IND

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	Preexistente, no se permiten segregaciones	Distancia al linde frontal	3 m (5)
Frente mínimo de parcela	10 m	Distancia mínima al resto de lindes	Se pueden adosar
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,4 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (6)	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	35 %	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<p>(1) Se elimina la tipología de adosada.</p> <p>(2) A todos los efectos la edificación existente se considera como edificios no fuera de ordenación, por lo que se podrán realizar todas las obras necesarias de conservación, consolidación, mejoras y obras necesarias para mantener la edificación y el uso. Solamente en caso de demolición de la edificación existente se aplicará la Normativa propia de este Plan General.</p> <p>(3) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo y hotelero exclusivo.</p> <p>(4) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso. Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.</p> <p>(5) En el frente del lado sur de la Calle Calvari, dado el nivel existente y la configuración de las parcelas, se permite la alineación a vial con PB a la calle Calvari y PB+1 al interior.</p> <p>(6) Incluida edificación secundaria</p>

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

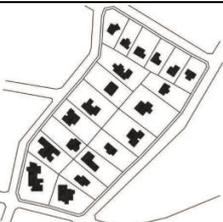
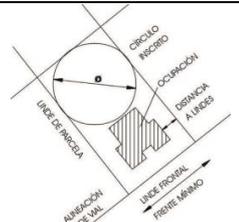
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 3</b>	
<b>SITUACIÓN: SU1-CASCO Parcent (Vivienda unifamiliar exenta - tolerancia agrícola de la zona Quintanes, en la las NNSS de 1991 y nueva zona propuesta)</b>	<b>CÓDIGO AIS 3</b>

<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO</b>	<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL</b>
--	---	-------------------------------

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE (1 y 2)	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL TCO-1, TCO-2 Terciario comercial (3) TOF Despachos y oficinas (4)	IND THO

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	400 m2 Quintanes (5)	Distancia al linde frontal	3 m
Frente mínimo de parcela	15 m Quintanes	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
		Separación mínima entre edificaciones	5 m
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,35 m2t/m2s (6)	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	35 %	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<p>(1) Se elimina la tipología de adosada.</p> <p>(2) A todos los efectos la edificación existente se considera como edificios no fuera de ordenación, por lo que se podrán realizar todas las obras necesarias de conservación, consolidación, mejoras y obras necesarias para mantener la edificación y el uso. Solamente en caso de demolición de la edificación existente se aplicará la Normativa propia de este Plan General.</p> <p>(3) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo.</p> <p>(4) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso.</p> <p>(5) Salvo parcelas ya existentes con un mínimo de 300 m2.</p> <p>(6) Incluida edificación secundaria</p> <p>Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.</p>

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

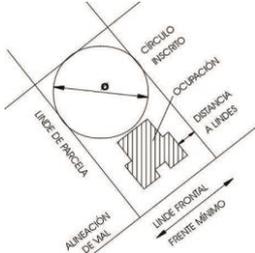
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 4</b>	
SITUACIÓN: AMPLIACION SUELO URBANO	CÓDIGO <b>AIS 4</b>

<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO</b>	<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL</b>
--	---	-----------------------------------

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL: TCO-1, TCO-2 Terciario comercial en planta baja(1) TOF Despachos y oficinas (2)	IND

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>	Distancia al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,3 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB
Coefficiente de ocupación	30%	Altura máxima reguladora	3,5 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<p>(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo.</p> <p>(2) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso.</p> <p>Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.</p>

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

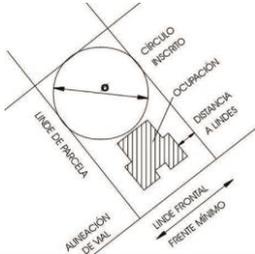
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 5</b>	
<b>SITUACIÓN: SU2-EL ARENAL - NORMATIVA SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO</b>	<b>CÓDIGO AIS 5</b>

<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO</b>	<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL</b>
--	---	-------------------------------

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL: TCO-1, TCO-2 Terciario comercial en planta baja(1) TOF Despachos y oficinas (2)	IND

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>	Distancia al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	5 m
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	25%	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo. (2) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso. Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

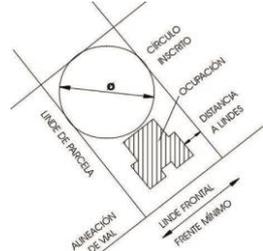
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 6</b>	
SITUACIÓN: <b>SU2-EL ARENAL</b>	CÓDIGO <b> AIS 6</b>

SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>
---	--	----------------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL: TCO-1, TCO-2 Terciario comercial en planta baja(1) TOF Despachos y oficinas (2)	IND

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	Distancia al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	2,5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	35%	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

OTRAS CONDICIONES
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo. (2) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso. Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Normas Urbanísticas

Plan General de PARCENT (ALICANTE)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**EDIFICACIÓN TERCIARIA AISLADA**

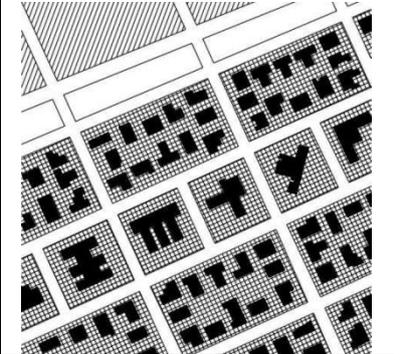
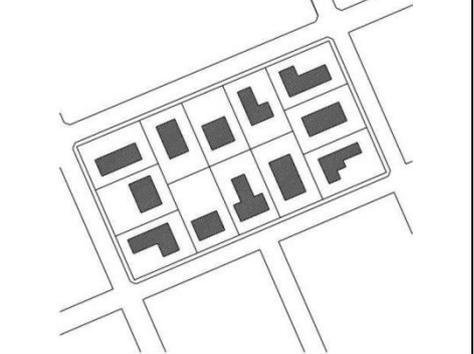
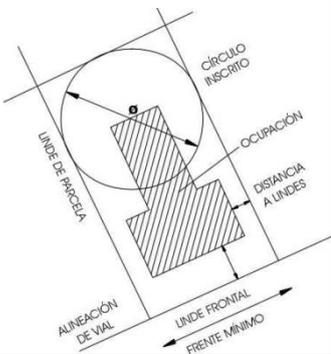
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO AISLADA</b>	
<b>SITUACIÓN: SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE</b>	<b>CÓDIGO TER</b>

<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO</b>	<b>USO GLOBAL TERCIARIO/RESIDENCIAL</b>
--	---	---

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Terciario	Residencial IND-1 IND-2 IND-3	IND-4 IND-5

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	1.1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	70 %	Altura máxima reguladora	8 m

<b>OTRAS CONDICIONES</b>

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

**ANEXO 2-FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

Normas Urbanísticas

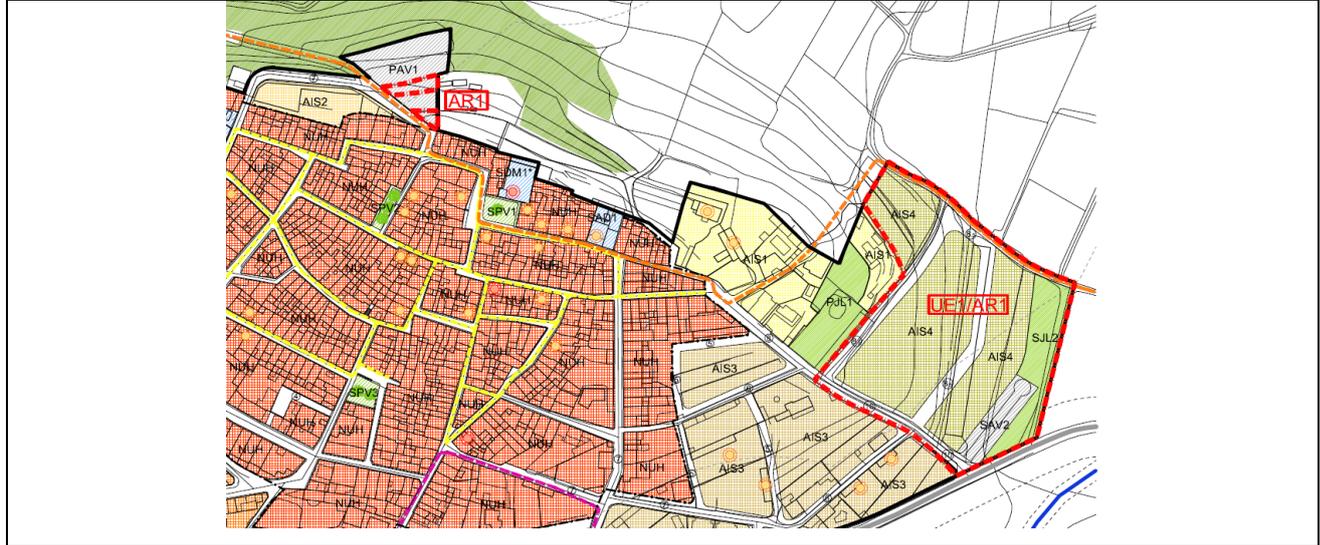
Plan General de PARCENT (ALICANTE)

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**UNIDADES DE EJECUCIÓN**

<b>UE1-CASCO PARCENT</b>	
Clase de suelo	<b>URBANO</b>
Planeamiento	<b>Ordenado en el Plan General</b>
Denominación	<b>UE1-CASCO PARCENT</b>

**DELIMITACION GRÁFICA**



**DATOS GENERALES**

Superficie Total de la Unidad de Ejecución	<b>16.134 m<sup>2</sup>s</b>
Superficies de la Ordenación Pormenorizada	
Viario	<b>3.748 m<sup>2</sup>s</b>
Zona Verde (SJL2)	<b>1.916 m<sup>2</sup>s</b>
Aparcamiento (SAV2)	<b>887 m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (AIS4)	<b>9.366 m<sup>2</sup>s</b>
Red Primaria Adscrita (PAV1-aparcamiento Casco)	<b>320 m<sup>2</sup>s</b>
Condiciones de desarrollo	<b>GESTIÓN INDIRECTA</b>

**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

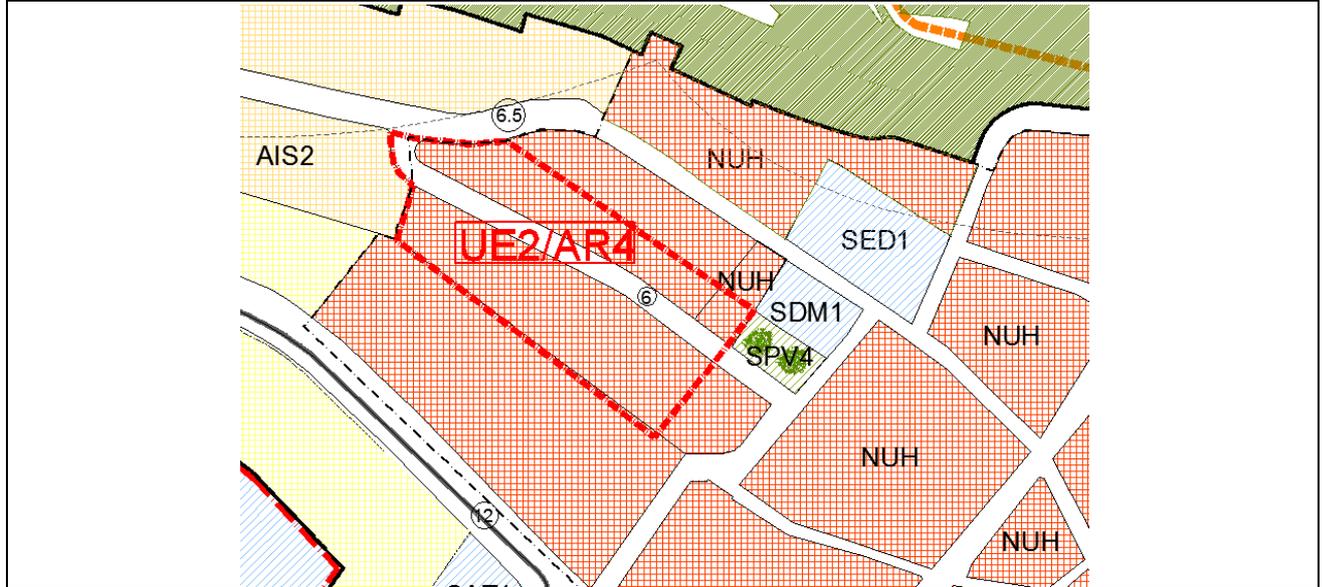
OBJETIVOS	Completar el desarrollo del núcleo urbano de Parcent Conexión con la trama viaria, calle Centenario Descubrimiento de América (acceso al núcleo de Parcent desde la CV-720)
USO PREDOMINANTE	Residencial
USOS ADMITIDOS	Según zona de ordenanza AIS4
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar aislada - AIS4
EDIFICABILIDAD	Según zona de ordenación
APARCAMIENTOS	De acuerdo al art. 208 del ROGTU
AREA DE REPARTO	La UE constituye una sola área de reparto (UE1/AR1)
APROVECHAMIENTO TIPO	El resultante de la aplicación del artº 113.1 del ROGTU y artº 55 de la LUV
CESIONES MÍNIMAS	Las previstas en la ordenación pormenorizada

**NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Aplicación de las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables.

<b>UE2-CASCO PARCENT</b>	
Clase de suelo	<b>URBANO</b>
Planeamiento	<b>Ordenado en el Plan General</b>
Denominación	<b>UE2-CASCO PARCENT</b>

**DELIMITACION GRÁFICA**



**DATOS GENERALES**

Superficie Total de la Unidad de Ejecución	<b>3.620 m<sup>2</sup>s</b>
Superficies de la Ordenación Pormenorizada	
Viaro	<b>670 m<sup>2</sup>s</b>
Residencial NUH	<b>2.950 m<sup>2</sup>s</b>
Condiciones de desarrollo	<b>GESTIÓN INDIRECTA</b>

**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

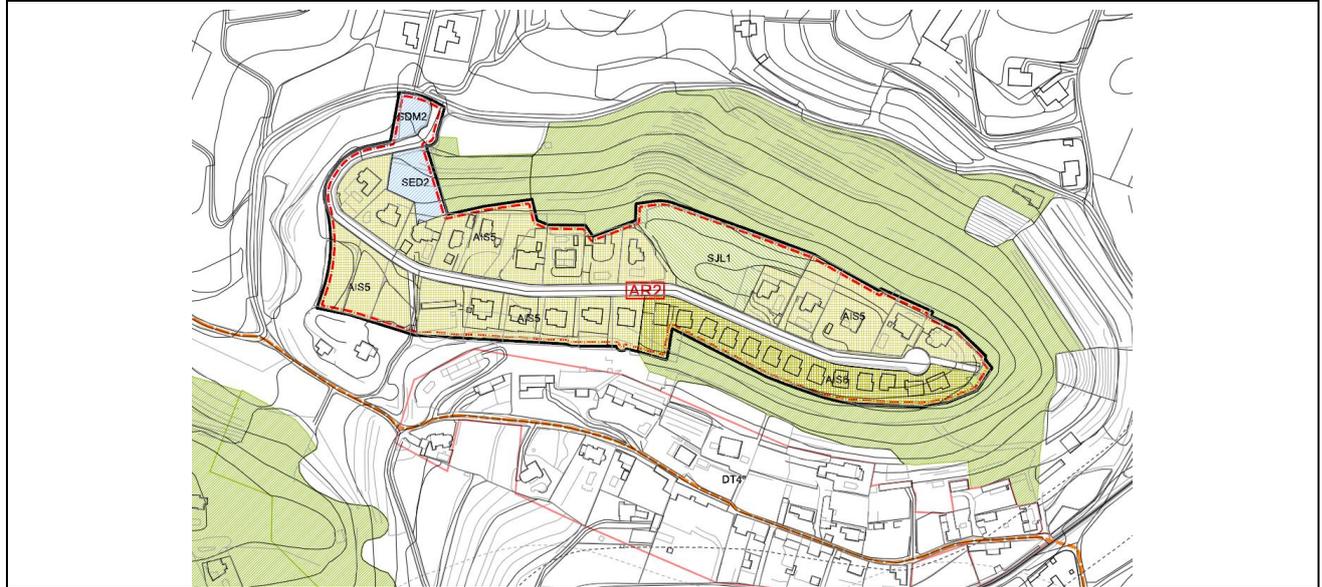
OBJETIVOS	Apertura de nuevo vial, para dotar de las condiciones de solar a las parcelas colindantes
USO PREDOMINANTE	Conexión con la trama viaria, calle Calvari
USOS ADMITIDOS	Residencial
TIPOLOGIA	Según zona de ordenanza NUH
EDIFICABILIDAD	Manzana compacta, alineacion a vial
APARCAMIENTOS	Según zona de ordenación
AREA DE REPARTO	De acuerdo al art. 208 del ROGTU
APROVECHAMIENTO TIPO	La UE constituye una sola área de reparto (UE2/AR4)
CESIONES MÍNIMAS	El resultante de la aplicación del artº 113.1 del ROGTU y artº 55 de la LUV
	Nuevo vial

**NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Aplicación de las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos.

<b>UE3-EL ARENAL</b>	
Clase de suelo	<b>URBANO</b>
Planeamiento	<b>Plan Parcial aprobado y Plan General</b>
Denominación	<b>UE3-EL ARENAL</b>

**DELIMITACION GRÁFICA**



**DATOS GENERALES**

Superficie Total de la Unidad de Ejecución	<b>38.461 m<sup>2</sup>s</b>
Superficies de la Ordenación Pormenorizada	
Viaro	<b>4.981 m<sup>2</sup>s</b>
Zona Verde (SJL1)	<b>3.870 m<sup>2</sup>s</b>
Equipamiento Docente (SED2)	<b>1.000 m<sup>2</sup>s</b>
Equipamiento múltiple (SDM2)	<b>746 m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (AIS5/AIS6)	<b>27.864 m<sup>2</sup>s</b>

**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

OBJETIVOS	De acuerdo al Plan Parcial aprobado
USO PREDOMINANTE	Residencial
USOS ADMITIDOS	Según Plan Parcial aprobado
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar aislada - AIS5/AIS6
EDIFICABILIDAD	Según zona de ordenación
APARCAMIENTOS	De acuerdo al Plan Parcial aprobado
AREA DE REPARTO	La UE constituye una sola área de reparto (AR2)
APROVECHAMIENTO TIPO	Según el Plan Parcial aprobado
CESIONES MÍNIMAS	Las previstas en la ordenación pormenorizada

**NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Aplicación de las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables.

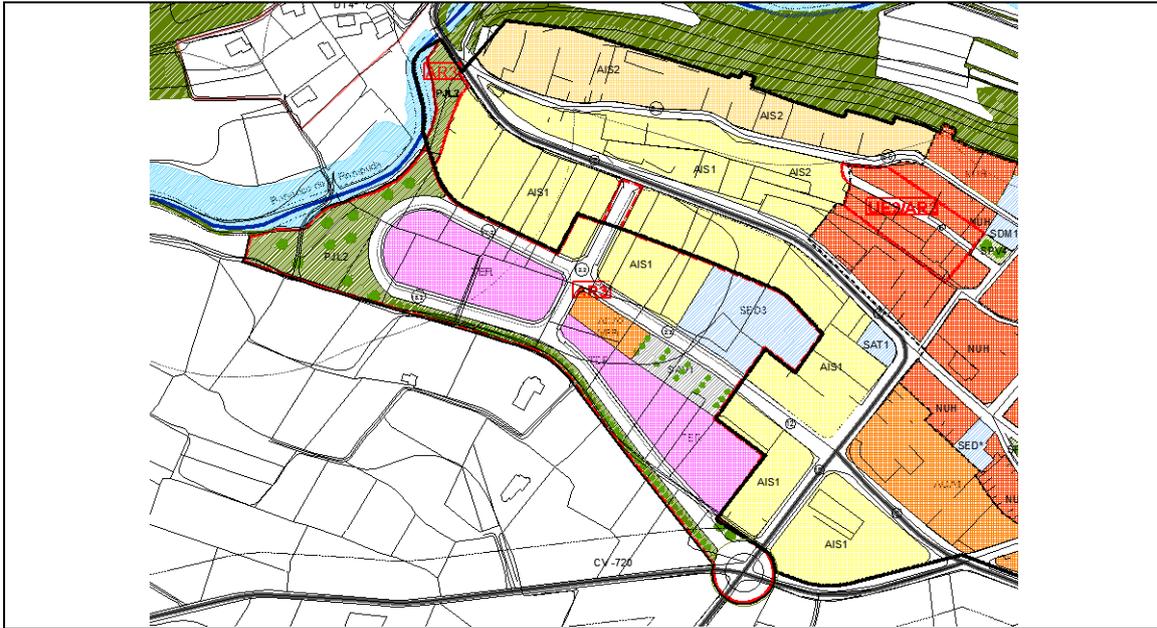
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**SECTOR**

**SECTOR TERCIARIO/RESIDENCIAL**

Clase de suelo	<b>URBANIZABLE</b>
Planeamiento	<b>Ordenado por el Plan General</b>
Denominación	<b>TERCIARIO/RESIDENCIAL</b>

**DELIMITACIÓN GRÁFICA**



**PARÁMETROS**

**SUPERFICIES**

Superficie Total del Sector	<b>37.463 m<sup>2</sup>s</b>
Red primaria incluida en el sector	<b>7.246 m<sup>2</sup>s</b>
Red primaria adscrita	<b>1.104 m<sup>2</sup>s</b>
Superficie Computable (Sc)	<b>37.463 m<sup>2</sup>s</b>

**PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD**

Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	<b>0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
IEBT	<b>0,31</b>
IEBR	<b>0,14</b>
Edificabilidad Total	<b>16.858 m<sup>2</sup>t</b>
Edificabilidad Terciaria	<b>11.640 m<sup>2</sup>t</b>
Edificabilidad Residencial	<b>5.218 m<sup>2</sup>t</b>

**ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO**

Área de Reparto	<b>AR3</b>
Superficie Área de Reparto (SAR)	<b>38.567 m<sup>2</sup>s</b>
Aprovechamiento Tipo homogeneizado provisional (AT)	<b>0,437 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

<b>USOS Y TIPOLOGÍAS</b>	
Uso global o dominante	Terciario
Usos compatibles	Dotacional y Residencial
Usos incompatibles	El resto
Tipología dominante	Edificación terciaria (TER) Unifamiliar aislada (AIS1) Ampliación de Casco VPP (ACA2)

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Ordenación pormenorizada</b>	
<b>Zonas Verdes</b>	<b>8350 m<sup>2</sup>s</b>
Red Primaria (PJL2)	8.350 m <sup>2</sup> s
PJL2 adscrito al sector	1.104 m <sup>2</sup> s
PJL2 incluido en el sector	7.246 m <sup>2</sup> s
<b>Equipamientos</b>	<b>4.129 m<sup>2</sup>s</b>
Docente (SED3)	4.129 m <sup>2</sup> s
<b>Red Viaria</b>	<b>11.301 m<sup>2</sup>s</b>
Viales(SRV)	9.730 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento (SAV1)	1.571 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie lucrativa</b>	<b>14.787 m<sup>2</sup>s</b>
Terciaria ( TER A)	10.379 m <sup>2</sup> s
Residencial (AIS )	3.337 m <sup>2</sup> s
Residencial (VPP)	1.071 m <sup>2</sup> s
<b>Viviendas VPP</b>	<b>30 Viviendas VPP</b>