

TÍTULO SEGUNDO

DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL Y GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. El desarrollo del Plan

Para la mejor realización de los principios rectores de la actividad urbanística recogidos en el presente Plan, corresponderá a la Administración Autonómica y al Ayuntamiento, como Administración Local, y dentro de sus respectivas competencias legales, desarrollar, de acuerdo con la política urbanística expresada en el Plan General y Planeamiento Diferido de Desarrollo en él contemplado, todas sus determinaciones con el fin de plasmar el modelo de desarrollo territorial recogido en dicho Plan, así como sus posibles modificaciones y revisiones.

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación, Planes de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle. En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente, un Ambito de Planeamiento de Desarrollo en suelo urbano, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse un instrumento de ordenación apropiado para la misma.

Previamente al desarrollo de los sectores o unidades de ejecución sometidas al riesgo de inundación según la planimetría de la Serie de Cartografías Temáticas de la COPUT., será necesario incorporar, para cada caso, un estudio hidrológico pormenorizado, que deberá ser informado por el órgano competente, de modo que se garantice que se han adoptado las medidas oportunas para la eliminación o suficiente minoración del citado riesgo.

Artículo 2.2. Competencias urbanísticas

Son las establecidas en el art. 4 de la LRAU.

Artículo 2.3. Gestión de la actividad urbanística e intervención de los particulares.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 5 de la LRAU y además:

1. Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme a las indicaciones señaladas para cada caso por este Plan. Cuando un plan aparezca caracterizado como de iniciativa pública, si existe una iniciativa particular de redacción del mismo y la administración la encontrase adecuada y coherente con los objetivos previstos, la aceptará y tramitará.
2. Serán de iniciativa pública: Las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.

Serán de iniciativa indistinta (podrán promoverlos por igual los particulares o la Administración): Los Programas, Planes Parciales, Planes de Reforma interior y Estudios de Detalle.

Los particulares para poder promover Planes Parciales, Planes de Reforma interior o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable deberán promover, simultáneamente un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o de Reforma interior o Estudio de Detalle. En estos casos la aprobación de Plan y Programa será simultánea.

Los Estudios de Detalle en suelo urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General.

3. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración, y en primer término el Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general.

Artículo 2.4. Sujeción jerárquica al Plan General.

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, a las determinaciones básicas del mismo, como son la clasificación del suelo y las que determinan la estructura general y orgánica del territorio, asimismo deberán respetar las restantes determinaciones del Plan General, en la medida que la legislación urbanística prevee. Su tramitación y aprobación se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística de aplicación.
2. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán satisfacer suficientemente las directrices del P.G.
Además, los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).
3. Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General que pretendan formular las personas particulares se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:
 - Si modifican la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General: estarán sujetos a Cédula de Urbanización, expedida por la Generalitat Valenciana, salvo que la modificación sea legalmente posible realizarla mediante Estudio de Detalle, en cuyo caso no será exigible la Cédula de Urbanización.
 - Si modifican la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.

Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.

Los cambios que afecten a la ordenación pormenorizada de suelo urbano sin afectar unidades de ejecución y manteniendo el régimen de ejecución mediante Actuaciones Aisladas (es decir en áreas donde no haga falta ni vaya a ser precisa reparcelación ni programación, sino licencia directa) se tramitarán conforme a lo previsto en el número 2 anterior, salvo que sean legalmente posibles mediante Estudio de Detalle.

Los cambios de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable que, por sus características, pueda ser legalmente realizados a través de Estudios de Detalle, deberán tramitarse simultáneamente con el Programa correspondiente.

Las actuaciones puntuales en suelo no urbanizable se autorizarán mediante los instrumentos previstos en la Ley 4/1.992 y Ley 2/1.997. (Es decir: declaración de interés comunitario o autorización previa).

Los cambios en la ordenación del Plan General que sean consecuencia de proyectos de obra pública promovidos por la Administración competente se autorizarán mediante Plan Especial o tramitando y formalizando dicho proyecto conforme al artículo 81 de la L.R.A.U.

4. Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la Modificación formal del mismo previa a la aprobación del instrumento de desarrollo de que se trate. No obstante, el Plan Especial de Protección del Centro Histórico podrá modificar la normativa, que para él se establece transitoriamente.

Artículo 2.5. Tramitación simultánea o paralela.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (proyectos de reparcelación, compensación, urbanización, expropiación urbanística...).

Artículo 2.6. Formas de gestión de las actuaciones.

Según lo establecido en el art. 7 de la LRAU.

CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 2.7. Instrumentos de ordenación.

Los actos de uso o transformación del suelo se realizarán en los términos previstos:

- a) Por la LRAU
- b) Por los reglamentos generales que la desarrollen.
- c) Las demás disposiciones dictadas en su ejecución. En el marco de las anteriores normas, las determinaciones establecidas en el Plan General se desarrollarán con el fin de materializar la estrategia de utilización del territorio y la ordenación urbanística elegida por él, mediante los instrumentos recogidos en el art. 12 de la LRAU y además podrán delimitarse unidades de ejecución en suelo urbano que permitan ejecutar mediante actuaciones integradas obras de urbanización de una forma mas coherente y homogénea posible.

Artículo 2.8. Planes parciales.

Los planes parciales de ordenación se definen y desarrollan según lo establecido en los arts. 21 y 22 de la LRAU y concordantes de Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana.

Cuando desarrollen el Plan General los Planes Parciales se redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en aquel, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un sector determinado por el Plan General, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la L.R.A.U. .

No se podrán aprobar Planes Parciales sin que previamente se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación.

Para el cumplimiento de las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinen reglamentariamente, se computarán, las reservas dotacionales de la red estructural establecidas conforme al artículo 17.2 de la L.R.A.U., puesto que éstas ofrecen condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector.

Artículo 2.9. Planes de Reforma Interior.

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 23 de la LRAU.

Si no existe determinación explícita en la ficha de gestión de un P.R.I. que establezca lo contrario, todos los terrenos incluidos dentro de un sector de reforma interior quedan sometidos al Régimen de Actuaciones integradas, formando parte de las unidades de ejecución en él delimitadas.

Los Planes de Reforma interior tienen por objeto la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas, y equipamientos comunitarios, completar mediante obras de urbanización partes de la trama urbana consolidada que no dispone de los servicios urbanísticos mínimos, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos; son instrumentos cuyas determinaciones tienen un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero que actúan, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada del suelo urbano.

En el suelo urbano, se formula dos PRI (nº 1 y 2), pero se podrá si fuera necesario formularse otros siempre y cuando se cumpla:

- a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.
- b) En ningún caso podrán privar de su funcionalidad a los elementos de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

- c) Deberán abarcar un área que, o bien incluya Zonas de Calificación completas o bien un sector perimetralmente definido por vías fundamentales, elementos de la red Primaria o límites de Ambito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ambitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan. No obstante podrán limitar su ámbito de reforma interior a un ámbito más reducido para introducir mejoras puntuales en la ordenación del suelo urbano, con la condición de que justifiquen detalladamente la reforma pretendida en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con ámbito espacial más amplio, de las características antes indicadas y acompañen la documentación exigida por el artículo 28 de la L.R.A.U.
- d) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las Ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.
- e) Podrán rediseñar los elementos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público siempre que preserven su función y aptitud de servicio. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.

Los Planes de Reforma interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores objetivos de urbanización respecto a las inicialmente establecidos con carácter general en este Plan, a fin de mejorar las dotaciones públicas. En ningún caso podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las normas y obligaciones generales que se derivan de este Plan.

Con motivo de una redacción de un Plan de Reforma interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que singularmente puedan existir en su ámbito o incluso establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Artículo 2.10. Planes Especiales. Tipos.

Se estará a lo dispuesto en el art. 24 de la LRAU.

1. FINALIDAD DE LOS PLANES ESPECIALES:

Sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del Sistema de comunicaciones y sus áreas de protección. El desarrollo del Sistema de comunicaciones viario, comprenderá todas aquellas infraestructuras señaladas en los Planos de Ordenación.
- b) Desarrollo del Sistema de espacios libres, parques públicos y zonas verdes.
- c) Desarrollo de las previsiones del Sistema de equipamiento comunitario y centros públicos.
- d) Desarrollo del Sistema de instalaciones y obras de interés público.
- e) Protección del paisaje, interés específico como paisajes merecen mención: la montaña del Puig, los márgenes y río Servol, la costa y zonas marítimo terrestres.
- f) Ordenación de recintos conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- g) Saneamiento de la población, comprendiendo las redes de alcantarillado, la depuración y el vertido.
- h) Mejora de los medios urbanos, rural y natural.
- i) Infraestructura del territorio y elementos determinantes del desarrollo urbano.
- j) Para la ejecución de las principales infraestructuras territoriales y de los elementos determinantes del desarrollo urbano el Plan General prevee podrán formularse Planes Especiales, concretamente:
 - Para el establecimiento de nuevas instalaciones de abastecimiento de agua.
 - Para la depuración y vertido de las aguas residuales procedentes del casco urbano, zonas turísticas e industriales.

2. TIPOS:

- Plan Especial de Protección de conjuntos o de recintos artísticos o históricos. (Se recogen en el catálogo de edificios y sitios protegidos).
- Plan Especial de Saneamiento y mejora del Medio Urbano.

- Plan Especial de Aparcamiento.
- Plan Especial de desarrollo de infraestructuras básicas y dotaciones.
- Plan Especial de protección del Medio físico y del Paisaje.

Artículo 2.11. Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Se estará a lo dispuesto en el art. 25 de la LRAU.

Artículo 2.12. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano dentro de aquellas zonas de calificación urbanística en que expresamente se permite y los planes parciales en suelo urbanizable.
Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General de forma expresamente permitida, debiendo comprender, como mínimo, manzanas , unidades urbanas equivalentes completas, o solares que cumplan las condiciones explícitamente establecidas en el Plan General.
2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, desarrollando el Plan General:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes. La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan. Podrán crear los nuevos viales y modificar los previstos cuando estos no formen parte de la red primaria y se justifiquen las mejores condiciones urbanísticas y de tipología edificatoria de la nueva ordenación. Podrán crear nuevos suelos dotacionales públicos y modificar los previstos cuando lo precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan. Sobre todos aquellos que fomente la dotación a las parcelas del carácter de solar.
4. No podrá reducir la superficie de los espacios libres públicos previstos por el Plan General ni menguar las superficies reservada a uso dotacional ya sea público o privado.
5. No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.
6. No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que pueda redistribuirlo dentro de su ámbito.
7. Podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, aumentándola en los términos que para cada zona se determine.
8. No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan (si no se estipula lo contrario en una zona determinada) al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque si que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

9. No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad, de todos los afectados, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento, o salvo cuando se trate de crear viarios o espacios libres para el acceso o soleamiento de los volúmenes ordenados.
10. El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.
11. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.
Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.
12. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.
13. Se podrán redactar Estudios de Detalle para cada uno de los supuestos previstos por el plan general en cada zona urbanística.

Artículo 2.13. Programa de actuaciones integradas

1. De acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 10 de la LRAU el suelo urbanizable, clasificado por el Plan General, deberá someterse, para su desarrollo al régimen de Actuaciones Integradas, que conlleva la aprobación de un Programa, quedando sujeto a la disposición Adicional segunda de la Ley del Suelo no urbanizable, 4/92, de la Generalitat Valenciana, en tanto éste no se apruebe.
El programa para el desarrollo de actuaciones integradas, regula el proceso de ejecución de estas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, proponiendo el agente urbanizador y concretando sus compromisos. Como mínimo abarca a una unidad de ejecución de las delimitadas en este Plan General, o de las que deslinden los Planes Parciales o de las que se delimite el propio programa.
2. Hasta que se apruebe el programa el suelo urbanizable:
Solo puede ser edificado con carácter excepcional, autorizándose las siguientes obras:
 - Se pueden hacer en él obras públicas de cualquier tipo.
 - Se pueden autorizar las obras imprescindibles para la explotación agraria de la finca correspondiente.
 - Se pueden autorizar obras de reforma, conservación e incluso mejora de edificios ya existentes compatibles con el uso genérico del suelo previsto en el Plan General.
 - Se pueden autorizar determinadas obras de ampliación de industrias ya existentes en él, siempre que la industria esté legalmente implantada y que la ampliación sea necesaria para el mantenimiento de la plantilla laboral. Las ampliaciones no pueden rebasar más de un 50% la

edificación que originariamente había ya construida. No obstante si la construcción originaria tenía menos de 500 m² se puede autorizar además su ampliación hasta 1.000 m².

- Se pueden ejecutar todo tipo de instalaciones de servicios públicos siempre y cuando no desincentiven el desarrollo del plan general.
3. En tanto no se aprueba el programa, el suelo urbanizable:
 - a) Tiene diferida su urbanización, aunque éste tenga su ordenación pormenorizada, (ya sea con Plan Parcial aprobado o con ordenación pormenorizada por el propio Plan General). Incluso aunque el terreno cuente con proyecto de urbanización aprobado, no es posible su urbanización hasta que se apruebe el programa.
 - b) Los actos de segregación de fincas se sujetan a lo establecido en los artículos del Suelo no Urbanizable.
 - c) La aprobación de planes de iniciativa particular en este tipo de suelo está condicionada a la aprobación del programa.
 - d) El valor de los terrenos, a efectos de expropiación, incluidos en este tipo de suelo es el valor inicial. El Programa es el instrumento que marca el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de contenido urbanístico para los propietarios de suelo urbanizable. Al aprobar el programa los terrenos dejan de valorarse según el “valor inicial” y pasan a valorarse según su “valor urbanístico”.
 4. En los sectores de suelo urbanizable sujetos a Plan Parcial será preceptivo además del Programa, el Plan Parcial correspondiente para que sea posible su urbanización. En las áreas de suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada ha quedado fijado a este Plan General, bastará el programa.
 5. Se podrán plantear programas en suelo urbano que faciliten las obras de urbanización necesarias para dotar a la parcelas de servicios urbanísticos, bien mediante la delimitación de unidades de ejecución, mediante plan de reforma interior, o mediante cualquier otro método que le legislación urbanística habilite en cada caso.

CAPÍTULO TERCERO. PLANES ESPECIALES

Artículo 2.14. Planes Especiales de Protección.

Los planes especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico y bellezas naturales se referirán entre otras a los siguientes aspectos:

- a) elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
 - b) Plazas, calles y edificios de interés.
 - c) Jardines de carácter histórico-artístico o botánico.
 - d) Realce de construcciones significativas.
 - e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
 - f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.
1. El Plan Especial de Protección deberá observar las indicaciones vinculantes que se señalan en su correspondiente ficha, pero podrá modificar la ordenanza particular de su ámbito de protección que se entenderá dictada a título transitorio y subsidiario para su Zona de Calificación.
 2. Su ámbito perimetral podrá diferir del inicialmente establecido incluyendo o excluyendo manzanas, calles o paramentos de borde, según se justifique en el análisis territorial que sirva de base a la redacción de los mismos. Esta modificación de límites no comportará, en ningún caso, cambios en la Zona de Calificación Urbanística delimitada por el presente Plan.
 3. Incorporará su propio catálogo de protección cuyas determinaciones podrán ser coincidentes no con las correlativas del Catálogo contenido en éste Plan; en caso de que no lo sean vendrán a sustituirlas en el ámbito respectivo sin necesidad de Modificación del Plan General, dado el carácter transitorio del Catálogo para esta zona.
 4. También podrá establecer previsiones normativas diferentes a las generales en materia de ejecución del planeamiento y complementarias de las Ordenanzas Generales de la Edificación, siempre que vengan justificadas por el objeto específico de este plan.

REGULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA IGLESIA ARCIPRESTAL.

BASE LEGAL:

El Plan General Municipal en base a la legislación vigente en materia del suelo y del patrimonio histórico-artístico, establece para su desarrollo, el Plan Especial de Protección de la Iglesia Arciprestal.

FINES Y OBJETIVOS:

El Plan Especial de Protección de la Iglesia Arciprestal, se establece obligatorio con la finalidad de:

- a) Ordenación del conjunto histórico-artístico definido por el propio monumento y su entorno urbano.
- b) Ejecutar las afectaciones señaladas en el Plan General, para liberar al edificio declarado como monumento de las edificaciones y construcciones adosadas a él y que lo desmerecen.
- c) El Plan Especial contendrá todas aquellas determinaciones y documentos que establece la legislación.

PLAZO DE EJECUCIÓN:

El Plan Especial será ejecutado en los dos primeros años de vigencia del Plan.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

El aprovechamiento urbanístico de los solares con carácter privado incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección de la Iglesia Arciprestal, se define en las Ordenanzas de Zona correspondientes.

Artículo 2.15. Planes Especiales de Saneamiento y mejora del Medio Urbano

1. Podrán formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano para complementar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución. Los planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Suelo Urbano que no se desarrollen con las finalidades indicadas habrán de ser de ámbitos coincidentes o más amplios de los que resulten afectados por los proyectos de urbanización o de obra que los complementen. En particular cabrá redactarlos en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable contiguos al litoral para servir de marco de redacción y coordinación, planificaciones de redes generales e imputación de costes externos de los proyectos de urbanización que en esta zona deban redactarse.
2. También cabrá la aprobación de planes de esta naturaleza, fuera de los ámbitos de protección, para proponer el tratamiento, remoción, limpieza y adecentamiento conjunto y sistemático de las fachadas, cubiertas, jardines, verjas o vallas y demás elementos visibles desde la vía pública, para calles o entornos completos que vengan a precisar la adopción de medidas de ese tenor.

Artículo 2.16. Planes Especiales de Aparcamientos.

1. Dentro de las previsiones del artículo 12 E. de la L.R.A.U. y concordantes del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales de Aparcamientos para aquellas partes del suelo urbano en las que las necesidades del estacionamiento de vehículos así lo demande.
2. Los Planes Especiales de Aparcamientos podrán concretar los aprovechamientos urbanísticos que se deduzcan de este Plan General, estableciendo limitaciones complementarias para la edificación o uso del suelo, ya sea éste público o privado, en aras a la calificación de mayores reservas de espacios destinados a albergar usos anejos a la red viaria o para proscribir los propios en lugares inadecuados.

Artículo 2.17. Plan Especial de Desarrollo de Infraestructuras Básicas y Dotacionales.

1. La ejecución de los elementos integrantes de la Red Primaria de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo, aunque siempre podrán ejecutarse mediante Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras cuando su sencillez no requiera de la redacción de un Plan Especial.
2. Sin perjuicio de lo anterior, la previsión de obra y la ordenación de detalle de aquellos elementos de la red primaria y estructural de infraestructuras y dotaciones que sean contiguos y estén adscritos al Suelo Urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes Planes Parciales.
3. Los Planes de Ordenación de Playas y del Litoral se inscribirán dentro de esta categoría, lo que no obsta para que puedan acometer la calificación o descalificación de suelo público o la ordenación de volúmenes, introduciendo mayores limitaciones que las previstas en estas Normas para las zonas de calificación lindantes con las Playas.
4. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el desarrollo del Sistema de Red Viaria podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesarias para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o la aparición de usos locales parasitarios cuando sean contrarios a su funcionalidad.
5. La ejecución de cualesquiera elementos de la Red primaria y estructural de infraestructuras y dotaciones, podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo Plan Especial cuando la ejecución de tal elemento no haya de desglosarse por fases o sea de evidente sencillez, o no requiera la definición de determinaciones de indole urbanística en su entorno o su interior o sea ejecutable con técnicas constructivas comerciales. Las zonas verdes y la red viaria de carácter estructural del presente Plan no requiere un previo Plan Especial para su ejecución.

6. Se podrán promover planes especiales de reserva de suelo para patrimonio público, en cualquier clase de suelo por las Administraciones competentes de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 99 de la L.R.A.U.

Artículo 2.18. Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

En desarrollo del presente Plan podrán dictarse Planes Especiales de Protección para la defensa de los espacios naturales y para preservar el medio natural, con las medidas adecuadas a su finalidad y dentro del Suelo No Urbanizable.

Estos planes se refieren entre otros a los siguientes aspectos:

- a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectiva que convinieran al fomento del turismo.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad, topografía o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distingan por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

CAPÍTULO CUARTO. PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 2.19. Los programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Se estará en lo dispuesto en la LRAU y Reglamentos que la desarrollen.

Artículo 2.20. Objetivos de los Programas.

Son los establecidos en el art. 30 de la LRAU.

Artículo 2.21. Cédula de Urbanización.

Se estará a la regulación establecida en el art. 31 de la LRAU.

Artículo 2.22. Planes y Programas de ejecución directa a cargo de Administraciones no municipales.

Se estará a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y Reglamento que la desarrolle.

Artículo 2.23. Colaboración particular en la elaboración de los Programas.

Se estará a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y Reglamento que la desarrolle.

Artículo 2.24. Aprobación y adjudicación de los programas.

Se estará a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y Reglamento que la desarrolle.

Artículo 2.25. Régimen de Adjudicación Preferente.

Se estará a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y Reglamento que la desarrolle.

Artículo 2.26. Adjudicación conexa o condicionada.

Se estará a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y Reglamento que la desarrolle.

Artículo 2.27. Registro de Programas y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Se estará a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y Reglamento que la desarrolle.

CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANO.

Artículo 2.28. Desarrollo y gestión del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano, en aquellas zonas en las que han sido directamente ordenadas por este Plan General, no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

El desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano no podrá ejecutarse hasta que se haya solucionado definitiva y adecuadamente la gestión de los residuos sólidos urbanos y de las aguas residuales, es decir, hasta la puesta en funcionamiento de las infraestructuras previstas.

Con el fin de garantizar en todo momento el correcto tratamiento de los residuos, tanto sólidos como líquidos generados en el ámbito del término municipal, se obtendrá precio al desarrollo de cualquier unidad de ejecución o sector de suelo urbanizable, el certificado de los órganos gestores de las infraestructuras de tratamiento de las aguas residuales y de los residuos sólidos sobre aceptación del incremento de volúmenes de cada sector.

Artículo 2.29. Programa de actuación en Suelo Urbano.

Se estará a lo dispuesto en los art. 74 y 75 de la LRAU.

Los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, en Suelo Urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización

En Suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas, los propietarios podrán transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público o la porción de parcela que queda tras la cesión de los dotacionales no sea capaz de asumir el aprovechamiento. En este caso la porción de parcela calificada como dotacional constituye parte de una área de reparto junto otras dotaciones tal y como define el reglamento de planeamiento con un aprovechamiento tipo análogo al de la zona (máximo $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$) art. 110.2B. Deberá solicitar previamente autorización municipal que podrá denegarla cuando la porción afectada sea insignificante frente al resto de parcela. (Como criterio general se considera el hecho de que el aprovechamiento de toda la parcela, incluida el terreno con destino dotacional público y el terreno con aprovechamiento subjetivo, no podrá ser menor que el aprovechamiento tipo de la zona, pero tampoco superior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$). En caso de que sea aplicado el criterio anteriormente descrito, el propietario podrá realizar una transferencia o una reserva de aprovechamiento (según lo descrito en estas normas) de la porción de terreno afectada a uso dotacional público.

CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 2.30. Desarrollo y gestión del Suelo Urbanizable.

El desarrollo del Suelo Urbanizable sin pormenorizar se hará mediante Planes Parciales. Los Planes Parciales abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversas unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente Ficha. Cualquier rectificación en los límites del Sector previstos en el presente P.G. deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la L.R.A.U.

Artículo 2.31. Planes Parciales.

1. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y las superficies de reserva de elementos de la red estructural vinculadas funcionalmente al mismo, ordenando unas y otras. No obstante, si resultase necesario, antes de la formulación del Plan Parcial se podrá ordenar dichas superficies de elementos de la red estructural mediante Plan Especial o no ser ordenadas mediante instrumento de planeamiento alguno si para su realización bastara con aprobar un proyecto de ejecución material de obras. También cabrá solapar los ámbitos de Plan Parcial y de Plan Especial, si conviniera el primero para la buena ejecución del planeamiento y el segundo para la mejor ordenación del suelo, pero, en todo caso, deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el Plan Parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie neta del sector (sin computar el suelo dotacional público ya afectado a su uso).
No obstante, deberá tenerse presente que existen vías de carácter local de la red secundaria que, no constituyendo elementos de la red estructural. Son complementarias de la red primaria prevista. A la superficie de estas vías, o porciones de vías, si les es aplicable el coeficiente de edificabilidad global o bruta (= E.B.: edificabilidad bruta) asignado al sector a fin de computar la edificabilidad global de éste (con la misma excepción del párrafo anterior, afectadas a su uso). El Plan Parcial deberá respetar y recoger, siempre, el carácter viario de estas superficies, así como de cuantas vías de carácter local se grafíen con trazo continuo en los Planos.
2. Las alineaciones viarias y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en el Plan Parcial correspondiente. Las alineaciones grafiadas podrán ser interrumpidas por cruces con otras calles, rotondas o soluciones de viario similares, pero los planes parciales no podrán reducir su sección, ni variar su trazado. Deberán mantenerse las conexiones con rotondas o cruces significativos del viario del presente Plan General. Las reservas viarias estructurales interiores a los Planes Parciales tienen derecho al mismo coeficiente de edificabilidad global del Plan Parcial, siempre y cuando no se especifique lo contrario en la correspondiente ficha de características urbanísticas.
3. Las reservas de jardines públicos establecidas por el Plan General en estos suelos deberán ser recogidas por los Planes Parciales correspondientes, como parte de las reservas legales obligatorias. Los Planes Parciales sólo podrán alterar su ubicación justificadamente, a través de un estudio donde, a escala global, se demuestre la mejor integración y coherencia de la nueva propuesta. Las reservas de zonas verdes de carácter estructural son vinculantes, su superficie tendrá también derecho al mismo coeficiente de edificabilidad del Plan Parcial. Su superficie computará al 100% a los efectos previstos en el art. 22.1.D) de la L.R.A.U.
4. El presente Plan General establece la localización de parte de las reservas obligatorias de zona verde, que deberán respetarse por el Plan Parcial, salvo que justifique con un análisis de ámbito global municipal una localización diferente para estas reservas.
5. El Plan Parcial, para ser aprobado, deberá contener, además de las determinaciones y documentos reglamentariamente exigibles, un estudio y cálculo pormenorizado que exprese y justifique que el volumen o edificabilidad proyectado dentro de él se ajusta a las intensidades de uso previstas en este Plan General para su superficie neta.

6. El desarrollo de cada sector deberá contemplar la posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por el Plan General y especialmente la previa o simultánea obtención del suelo reservado para elementos de la red estructural vinculados al sector.
7. También deberá respetar en la medida de lo posible la planta viaria mínima indicada en los planos del Plan General a efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en el suelo Urbano, así como las prescripciones de la ficha correspondiente al sector que se incorpora en la presente normativa.
8. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán contener una detallada previsión de las conexiones viarias y de servicios con las redes existentes y ejecutadas en el momento de redactar dicho Plan Parcial. Esta previsión se diseñará a la misma escala que el propio Plan Parcial y, como mínimo, a escala 1:1000, escala también mínima para la ordenación del Plan Parcial. El ámbito exterior al sector del enlace necesario con las redes actuales (cuando fuese necesario por no ser el sector colindante con el suelo urbano) se considerará a todos los efectos, como parte del Plan Parcial, y tendrá derecho de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución que lo incluya, lo que comportará su exclusión del sector o sectores colindantes del suelo urbanizable en que físicamente se ubicase. Cuando se lleve a cabo esta modificación de ámbito de sector, se tramitará como Plan Parcial no ajustado a Plan General, de acuerdo con lo previsto en la L.R.A.U. En caso de que la conexión afectara a suelo urbano, el aprovechamiento se fijará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.29.
9. El trazado de estas conexiones exteriores se llevará a cabo a través de las reservas viarias grafiadas en el presente Plan en suelo urbanizable, sean de carácter estructural o no estructural. No podrá aprobarse ningún Plan Parcial en desarrollo del presente Plan General que no contemple las conexiones del mismo con red viaria ejecutada, debiendo realizar esta conexión exterior con las siguientes condiciones mínimas:
 - Ancho mínimo viario del acceso exterior: 12 m. con al menos, una acera de ancho mínimo de 1,50 m. que incluirá alcorques para arbolado.
 - Ejecución de la calzada con características mínimas idénticas a las definidas en el título décimo, y ejecución de aceras y alumbrado con las condiciones del título décimo.
10. Cuando las conexiones exteriores comporten la realización de obras en suelo urbano, el promotor del Plan Parcial podrá proponer al Ayuntamiento una de estas tres alternativas:
 - a) La inclusión del suelo urbano afectado (viario más parcelas colindantes) en el ámbito de su Actuación integrada para su reparcelación separada del resto de los terrenos comprendidos en ella (ese suelo urbano podrá tener distinto aprovechamiento -el que resulte de la reparcelación de los viales y parcelas colindantes- que el resto de la Actuación integrada, quien tendrá derecho a resarcirse de su desembolso repercutiendo cuotas de urbanización a los propietarios de los solares urbanos directamente beneficiados y que podrá cobrar por mediación del Ayuntamiento.
 - b) Alternativamente, el promotor podrá proponer al Ayuntamiento la expropiación de los tramos de viario urbano precisos. En ese caso, el coste de la expropiación (que se tramitará preferiblemente por el procedimiento de tasación conjunta) será financiado por el promotor-Urbanizador, al igual que las obras de urbanización, teniendo derecho dicho promotor Urbanizador a resarcirse de todos esos desembolsos repercutiendo cuotas de urbanización a los propietarios de los solares urbanos directamente beneficiados y que podrá cobrar por mediación del Ayuntamiento.
 - c) Si no hubiera parcelas urbanas colindantes a las que poder repercutir estos costes de urbanización o ello resultará inviable, o el Urbanizador así lo prefiriese, se actuará por expropiación o cesión de los tramos de viario necesarios en suelo urbano atendiendo a las siguientes reglas:
 - Cada metro cuadrado de suelo urbano externo cuya expropiación o cesión financie el promotor-Urbanizador de la Actuación integrada tiene, a efectos de su valoración, un aprovechamiento análogo al del ámbito más próximo no excediendo en ningún caso de 1m²/m², de acuerdo con lo establecido en el art. 2.29. El promotor-urbanizador que

financie la expropiación o ceda este suelo tendrá derecho a “reservarse” ese aprovechamiento, de manera que se podrá compensar con el excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento dentro de su Actuación Integrada. Esta misma reserva de aprovechamiento se aplicará cuando el Urbanizador obtenga a su costa ese suelo urbano necesaria de viales y lo ceda al Ayuntamiento, sin necesidad de expropiación.

- Los costes de urbanización “extra” que soporte por ese motivo serán repercutibles a los propietarios de dentro de la Actuación Integrada, salvo cuando el promotor solicite al Ayuntamiento la imposición de canon de urbanización sobre los propietarios de otras Actuaciones que, en el futuro, resulten beneficiadas por la obra así realizada (de modo que los promotores de las últimas actuaciones compensen a los promotores de las primeras por la cuota parte del valor actual de las obras de urbanización de interés común que aquellos hubieran sufragado). Las fórmulas concretas de cuantificación se establecerán por criterio municipal.
11. El urbanizador podrá proponer compensar los costes de urbanización exteriores en suelo urbano mediante una menor cesión de aprovechamiento en su Unidad de Ejecución. A estos efectos, cada m² de urbanización de viales ejecutada en suelo urbano computará en función de costo de los mismos, de modo que se obtenga un valor urbanístico equivalente.
 12. Las conexiones exteriores de un Plan Parcial con redes viaria e infraestructuras en servicio sólo podrán hacerse a través de suelos urbanizables o urbanos, en los términos ya expuestos en este artículo, y nunca a través de suelos no urbanizables, salvo cuando se trate de red viaria expresamente diseñada en el suelo no urbanizable por el presente Plan General.
 13. El punto de conexión lo determinará el Ayuntamiento en función del estado real ejecutado de infraestructuras en el momento de formularse el Plan Parcial correspondiente y atendiendo a la capacidad de servicio de la red viaria existente y del resto de redes de servicios.
 14. El urbanizador podrá, así mismo transferir aprovechamiento proveniente de suelos dotacionales sitios en suelo urbano y permutarlo por excedente de aprovechamiento municipal de la unidad de ejecución.
 15. Se podrán establecer coeficientes correctores de homogeneización tal y como establece la LRAU.

Artículo 2.32. Desarrollo del Suelo Urbanizable pormenorizado.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 18 de la L.R.A.U., el Plan General ordena pormenorizadamente los terrenos cuyo desarrollo urbanístico estima prioritario.

Así mismo, el Plan ordena pormenorizadamente los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable inmediato al Suelo Urbano en la cantidad necesaria para que queden atendidas las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo.

Con ello se pretende:

- Facilitar la pronta programación de los terrenos.
- Excusar la ulterior exigencia de Plan Parcial.

Por lo tanto, para el desarrollo de Suelo Urbanizable pormenorizado no es preceptivo el Plan Parcial que desarrolla el Suelo Urbanizable pues este desarrollo viene definido por el propio Plan General.

No obstante, también pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecido en los Planes Generales para el Suelo Urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicios de las dotaciones públicas. En este caso los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial.

En cualquiera de los dos casos, se necesitará para el desarrollo del suelo, su programación, mediante el correspondiente programa.

Artículo 2.33. Programa de actuaciones integradas en Suelo Urbanizable .

Se desarrollaran de acuerdo con lo establecido en el capítulo cuatro del Título Segundo de estas ordenanzas.

CAPÍTULO SEPTIMO. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.34. Desarrollo del Suelo No Urbanizable.

Es vocación del Plan General que aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable queden fuera del proceso urbanizador y por ello reciben tal calificación.

No obstante lo anterior, podrá desarrollarse este tipo de suelo de acuerdo con lo establecido en el capítulo 4 de estas normas así como de acuerdo a lo establecido en la Ley 4/29 de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No Urbanizable.

Cualquier tipo de actuación en esta clase de suelo deberá obtener previamente a la licencia, bien la autorización previa, bien la declaración de interés comunitario, bien la aprobación del Programa de Actuaciones Integradas en Suelo No Urbanizable en función del tipo que sea.