



# ÍNDICE GENERAL

<b>A. NORMAS URBANÍSTICAS</b> .....	<b>9</b>
<b>TÍTULO 0.- NORMAS GENERALES</b> .....	<b>11</b>
<b>CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>11</b>
ARTÍCULO 1. OBJETO.....	11
ARTÍCULO 2. CONTENIDO.....	11
ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.....	11
ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	12
ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA .....	12
ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.....	12
ARTÍCULO 7. EFECTOS.....	12
ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD.....	13
ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN.....	13
ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	14
ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN.....	15
ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.....	15
ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.....	16
ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.....	16
ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.....	16
ARTÍCULO 16. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS.....	16
ARTÍCULO 17. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	17
ARTÍCULO 18. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.....	17
ARTÍCULO 19. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	20
<b>TÍTULO I.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>21</b>
ARTÍCULO 20. OBJETO.....	21
ARTÍCULO 21. CONTENIDO.....	21
<b>CAPITULO II: OBJETIVOS PRIORITARIOS</b>	<b>23</b>
ARTÍCULO 22. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS.....	23



ARTÍCULO 23. LA INFRAESTRUCTURA VERDE .....	23
ARTÍCULO 24. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS SOBRE EL TERRITORIO .....	24
ARTÍCULO 25. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS .....	26
ARTÍCULO 26. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	27
ARTÍCULO 27. LA CIUDAD EN EL ENTORNO COMARCAL. ....	29
ARTÍCULO 28. LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES. ....	29
ARTÍCULO 29. CRITERIOS PARA UN DESARROLLO SOSTENIBLE. ....	29
ARTÍCULO 30. FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL. ....	29
ARTÍCULO 31. PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	30
<b>CAPITULO III. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD</b>	<b>32</b>
<b>SECCIÓN 1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD</b>	<b>32</b>
ARTÍCULO 32. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.....	32
ARTÍCULO 33. LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.....	32
ARTÍCULO 34. CRITERIOS DE OCUPACIÓN DE SUELO SOSTENIBLE.....	38
ARTÍCULO 35. ÍNDICES MÁXIMOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO. ....	38
ARTÍCULO 36. LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO:.....	39
ARTÍCULO 37. CRITERIOS DE INCORPORACIÓN DE NUEVOS TERRENOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN. ....	39
ARTÍCULO 38. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SUELO. ....	40
ARTÍCULO 39. CRITERIOS DE PRESERVACIÓN DE TERRENOS DEL PROCESO URBANIZADOR....	42
<b>SECCIÓN 2.- EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.</b>	<b>43</b>
ARTÍCULO 40. EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD. ....	43
ARTÍCULO 41. LÍMITE POTENCIAL DEL SUMINISTRO DE AGUA EN EL MUNICIPIO DE ALMORADÍ.43	
ARTÍCULO 42. CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DEL AGUA. ....	44
ARTÍCULO 43. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA.....	44
<b>SECCIÓN 3.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL. INFRAESTRUCTURA VERDE</b>	<b>44</b>
ARTÍCULO 44. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL. ....	45
ARTÍCULO 45. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL PAISAJE EN EL PLAN GENERAL. ....	46
ARTÍCULO 46. CRITERIOS DE PROTECCIÓN UTILIZADOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	47



<b>SECCIÓN 4.- LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.</b>	<b>48</b>
ARTÍCULO 47. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO Y PARA LA DECLARACIÓN DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL Y LA DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS HISTÓRICOS.....	48
ARTÍCULO 48. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS Y DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS.....	49
<b>SECCIÓN 5.- LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.</b>	<b>50</b>
ARTÍCULO 49. PATRIMONIO RURAL.....	50
ARTÍCULO 50. CRITERIOS MORFOLÓGICOS PARA LA DIVISIÓN DE FINCAS EN EL MEDIO RURAL Y LOS ASENTAMIENTOS DE EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	51
ARTÍCULO 51. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.....	52
<b>SECCIÓN 6.- LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.</b>	<b>52</b>
ARTÍCULO 52. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD DEL TERRITORIO PARA EL DESARROLLO URBANO CON LOS RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	52
<b>CAPITULO IV. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.</b>	<b>55</b>
<b>SECCIÓN 1.- LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.</b>	<b>55</b>
ARTÍCULO 53. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS.....	55
ARTÍCULO 54. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ESTUDIO DEL PAISAJE.....	56
ARTÍCULO 55. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA MEJORA DEL NÚMERO Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES.....	56
ARTÍCULO 56. CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR.....	57
<b>SECCIÓN 2.- TRANSPORTE PÚBLICO.</b>	<b>58</b>
ARTÍCULO 57. OBJETIVOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	58
ARTÍCULO 58. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO EN LOS PLANES DE DESARROLLO.....	58
<b>SECCIÓN 3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.</b>	<b>58</b>
ARTÍCULO 59. OBJETIVOS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICAS.....	58
ARTÍCULO 60. ESTRATEGIAS DE INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS PARA LA PRESTACIÓN MANCOMUNADA DE SERVICIOS.....	59
ARTÍCULO 61. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA LA MEJOR UTILIZACIÓN Y MEJOR DISFRUTE DE LAS DOTACIONES.....	59
<b>SECCIÓN 4.- ACCESO A LA VIVIENDA.</b>	<b>60</b>



ARTÍCULO 62. OBJETIVOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA.....	60
ARTÍCULO 63. OBJETIVOS DE CUMPLIMIENTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOMETIDA A PROTECCIÓN PÚBLICA.....	61
<b>CAPITULO V. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.</b>	<b>62</b>
<b>SECCIÓN 1.- CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.</b>	<b>62</b>
ARTÍCULO 64. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	62
ARTÍCULO 65. CRITERIOS DEL TRAZADO DE LA RED ESTRUCTURAL VIARIA .....	62
ARTÍCULO 66. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. ....	63
ARTÍCULO 67. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CALIFICACIÓN DEL SUELO. ....	63
<b>SECCIÓN 2.- CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.</b>	<b>64</b>
ARTÍCULO 68. CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVO SUELO URBANIZABLE. ....	64
<b>CAPITULO VI. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA.</b>	<b>65</b>
ARTÍCULO 69. PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD.....	65
ARTÍCULO 70. PROYECTOS DE ACCIÓN LOCAL A FAVOR DE LA SOSTENIBILIDAD. ....	65
ARTÍCULO 71. PROGRAMAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA. ....	66
ARTÍCULO 72. PROGRAMAS DE PAISAJE.....	66
<b>TÍTULO II.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES.</b>	<b>67</b>
<b>CAPÍTULO I. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE PAISAJE.</b>	<b>67</b>
ARTÍCULO 73. NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	67
ARTÍCULO 74. NORMAS EN RELACIÓN AL PAISAJE URBANO .....	67
ARTÍCULO 75. NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO. ZONA URBANIZADA .....	68
ARTÍCULO 76. NORMAS ESPECÍFICAS DEL NÚCLEO HISTÓRICO ZUR-NH .....	68
ARTÍCULO 77. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ZUR-RE-1 .....	69
ARTÍCULO 78. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA ZUR-RE-2.....	69
ARTÍCULO 79. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD ZUR-RE-3 .....	70
ARTÍCULO 80. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA TERCIARIA ZUR-TR.....	70
ARTÍCULO 81. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA INDUSTRIAL ZUR-IN.....	70



ARTÍCULO 82. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANIZABLE ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O DE EXPANSIÓN URBANA ZND TANTO RESIDENCIALES COMO TERCIARIAS.....	71
ARTÍCULO 83. ÁREAS INDUSTRIALES ZND-IN.....	71
ARTÍCULO 84. NORMAS ESPECÍFICAS RELATIVAS AL PAISAJE RURAL ZRC -ZRP.....	72
ARTÍCULO 85. NORMAS RELATIVAS AL CATÁLOGO Y AL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS (S.E.A.) .....	72
<b>CAPÍTULO II. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.</b>	<b>72</b>
ARTÍCULO 86. VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP) .....	73
ARTÍCULO 87. SUELOS FORESTALES (ZRP-NA-FO).....	73
ARTÍCULO 88. REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS.....	73
ARTÍCULO 89. REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS.....	73
ARTÍCULO 90. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (ZRP-AF-CA) .....	73
ARTÍCULO 91. LÍNEAS ELÉCTRICAS (ZRP-AF-LE) .....	74
<b>TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....</b>	<b>75</b>
<b>CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.</b>	<b>75</b>
ARTÍCULO 92. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.....	75
<b>CAPÍTULO II. EL SUELO URBANO.</b>	<b>75</b>
ARTÍCULO 93. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.....	75
ARTÍCULO 94. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ....	76
<b>CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>78</b>
ARTÍCULO 95. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.....	78
ARTÍCULO 96. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. ....	81
ARTÍCULO 97. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE. ....	82
<b>CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE.</b>	<b>83</b>
ARTÍCULO 98. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.....	83
ARTÍCULO 99. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	85
<b>TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN. ....</b>	<b>87</b>
<b>CAPÍTULO I. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.</b>	<b>87</b>
ARTÍCULO 100. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ....	87



ARTÍCULO 101.USOS GLOBALES.....	87
ARTÍCULO 102.ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	88
<b>CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.</b>	<b>89</b>
ARTÍCULO 103.ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO. ....	89
ARTÍCULO 104.NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH).....	89
ARTÍCULO 105.RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD. (ZUR-RE-1).....	90
ARTÍCULO 106.RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZUR-RE-2) .....	90
ARTÍCULO 107.RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-3) .....	91
ARTÍCULO 108.Terciario (ZUR-TR).....	92
ARTÍCULO 109.INDUSTRIAL (ZUR-IN).....	92
<b>CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>94</b>
ARTÍCULO 110.ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.....	94
ARTÍCULO 111.RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-2) .....	94
ARTÍCULO 112.RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZND-RE-3).....	95
ARTÍCULO 113.Terciario (ZND-TR).....	95
ARTÍCULO 114.INDUSTRIAL (ZND-IN).....	96
<b>CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.</b>	<b>98</b>
ARTÍCULO 115.NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. ....	98
ARTÍCULO 116.ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	98
<b>SECCIÓN 1.- ZONA RURAL COMÚN.</b>	<b>100</b>
ARTÍCULO 117.ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIO GENERAL (ZRC-AG-1).....	100
ARTÍCULO 118.ZONA RURAL COMÚN HUERTA TRADICIONAL (ZRC-AG-2).....	101
ARTÍCULO 119.ZONA RURAL COMÚN CASAS DE LA HUERTA (ZRC-AG-3).....	103
ARTÍCULO 120.ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA DE RESERVA (ZRC-AG-4).....	104
ARTÍCULO 121.ZONA RURAL COMÚN DE RESERVA (ZRC-RS) .....	104
ARTÍCULO 122.ZONA RURAL COMÚN FORESTAL (ZRC-FO).....	106
<b>SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL.</b>	<b>107</b>
ARTÍCULO 123.ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA) .....	107
ARTÍCULO 124.ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PAISAJÍSTICO (ZRP-NA-PJ) .....	107
ARTÍCULO 125.ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL AMBIENTAL (ZRP-NA-AM).....	108
ARTÍCULO 126.ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PARQUE NATURAL MUNICIPAL (ZRP-NA-PN)108	
ARTÍCULO 127.ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL FORESTAL (ZRP-NA-FO).....	108
ARTÍCULO 128.ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP) .....	109

<b>SECCIÓN 3.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS.</b>	<b>111</b>
ARTÍCULO 129.ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI) .....	111
ARTÍCULO 130.ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-IN) .....	111
<b>SECCIÓN 4.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES.</b>	<b>111</b>
ARTÍCULO 131.ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF) .....	111
ARTÍCULO 132.ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS (ZRP-AF-CV) ..	111
ARTÍCULO 133.ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CAUCES (ZRP-AF-CA).....	116
ARTÍCULO 134.ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE LÍNEAS ELÉCTRICAS (ZRP-AF-LE)	117
ARTÍCULO 135.ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL (ZRP-AF-PT).....	119
<b>TÍTULO V.- CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....</b>	<b>120</b>
<b>CAPÍTULO I: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.</b>	<b>120</b>
ARTÍCULO 136.FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD. ....	120
ARTÍCULO 137.DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO. ....	120
<b>CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.</b>	<b>121</b>
ARTÍCULO 138.DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE. ....	121
ARTÍCULO 139.DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO. ....	121
ARTÍCULO 140.CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....	122
ARTÍCULO 141.CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE	123
ARTÍCULO 142.CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.	124
ARTÍCULO 143.COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO .....	126
ARTÍCULO 144.APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.....	126
<b>TÍTULO VI.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA. ....</b>	<b>129</b>
ARTÍCULO 145.PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	129
<b>TÍTULO VII.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ....</b>	<b>132</b>
<b>CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.</b>	<b>132</b>
ARTÍCULO 146.DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR.....	132



<b>CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.</b>	<b>132</b>
ARTÍCULO 147.DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.....	132
ARTÍCULO 148.DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.....	133
<b>CAPÍTULO II. PLANES DE REFORMA INTERIOR.</b>	<b>136</b>
ARTÍCULO 149.DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR.....	136
ARTÍCULO 150.DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD. ....	136
ARTÍCULO 151.ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA. ....	137
<b>CAPÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.</b>	<b>138</b>
ARTÍCULO 152.ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE. ....	138
ARTÍCULO 153.OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. ....	138





# A. NORMAS URBANÍSTICAS



# TÍTULO 0.- NORMAS GENERALES

## CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

---

### ARTÍCULO 1. OBJETO.

---

1. Las Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del municipio de Almoradí, incluyendo conjuntamente con el resto de documentos que integran el Plan General Estructural, las condiciones precisas para alcanzar un elevado nivel de calidad de vida así como la conservación y el uso sostenible del territorio y sus recursos naturales.

### ARTÍCULO 2. CONTENIDO.

---

1. Conforme determina el Artículo 34.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, forman parte de la documentación con eficacia normativa, y establecen las determinaciones de rango estructural.
2. El contenido de las normas urbanísticas de rango estructural se concreta en:
  1. Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.
  2. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que sean de aplicación al plan.
  3. Clasificación del suelo.
  4. Regulación de cada una de las zonas de ordenación previstas conforme a este título.
  5. Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución aplicables.
  6. Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública.
  7. Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.

### ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.

---

1. La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.



2. El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP,

#### ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

---

1. El ámbito de aplicación del Plan General Municipal de Ordenación abarca la totalidad del término municipal de Almoradí.
2. El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y aprovechamiento de los terrenos.

#### ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA

---

1. En todo lo regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria que resulte de aplicación.
2. Se relaciona a continuación la legislación básica de carácter Estatal y la Autonómica, vigentes en la fecha de elaboración del documento
  - **Legislación básica:**
    - REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. (BOE 26.06.2008)
    - REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. (BOE 09.11.2011)
    - LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental. (BOE 11.12.2013)
  - **Legislación Autonómica:**
    - LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014)

#### ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

---

1. El planeamiento municipal tiene vigencia indefinida, su revisión, modificación o sustitución, procederá en los casos que queden regulados en el mismo, o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a las nuevas circunstancias, conforme al artículo 67 LOTUP.
2. El planeamiento municipal puede suspender su vigencia, en situaciones excepcionales, por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan, conforme al artículo 44.6 LOTUP.

#### ARTÍCULO 7. EFECTOS.

---

1. El Plan General es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento, y, conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP entrará en vigor, y será



inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

2. La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. Ello se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que el mismo prevé, entendidos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución que se considere necesaria.
3. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados. 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.
4. Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable, Normas y ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma.
5. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación en la aplicación del Plan General o que se contuvieren en los Planes de Desarrollo u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

#### **ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD.**

---

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la LOTUP, todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, y que a tal efecto estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales y en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento. El Plan General será objeto de edición que incluirá al menos la memoria, las Normas urbanísticas, los planos de ordenación y la declaración ambiental y estratégica.
3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

#### **ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN.**

---

1. Conforme al artículo 34 LOTUP, el Plan General está formado por los siguientes documentos:
  - a) Documentos de Análisis y Diagnóstico Territorial:
    - Memoria informativa.





- Planos de información.
- b) Documentación Justificativa:
- Memoria Justificativa.
  - Documento de la evaluación ambiental y territorial (Memoria Ambiental, conforme a la tramitación de la Ley 9/2006 EAE). incluyendo los estudios que fueren necesarios por la aplicación de la normativa sectorial.
  - Estudio de Paisaje.
  - Informe de viabilidad económica.
  - Memoria de sostenibilidad económica.
  - Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución,
- c) Documentos con eficacia normativa:
- Planos de ordenación Estructural.
  - Normas Urbanísticas, de rango Estructural.
  - Fichas de Zona
  - Fichas de Gestión
  - Catálogo de protecciones y delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, con el contenido del artículo 42 de esta ley 5/2014 LOTUP.

## ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente de estas Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como en el marco de la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.
2. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:
  - 1º) Normas Urbanísticas (incluyendo las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector Unidad de Ejecución o Área de Reparto).
  - 2º) Planos de ordenación.
  - 3º) Catálogo de bienes y espacios protegidos.
  - 4º) Memoria Justificativa
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen





- entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
  5. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.
  6. En cualquier caso, la interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo, y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Almoradí. 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.
  7. Las definiciones están referidas al Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN.**

---

1. Todas y cada una de las normas tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

#### **ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.**

---

1. Son artículos de rango superior, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en el artículo 196, de la Ley 5/2014, (LOTUP), así como las normas de valoración del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, salvo cuando su aplicación exija concreción en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a las concreciones propias del Plan General, y de sus Instrumentos de Desarrollo.
2. Así mismo, son de aplicación directa la normativa de desarrollo y aplicación de actuaciones que afectan a normativas sectoriales de Agua, Carreteras, Cauces, Patrimonio, PATRICOVA, etc.
3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o formen parte de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto



pintoresco o tradicional, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

### **ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.**

---

1. Conforme lo dispuesto en el artículo 27.3 de la LOTUP, se establece como zona diferenciada el núcleo histórico, a los efectos de preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.
2. Además de las normas de aplicación directa referenciadas a las edificaciones, construcciones, jardines, árboles y arbustos catalogados, serán de aplicación las normas particulares de la zona donde esté enclavada, así como las específicas de protección contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

### **ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.**

---

1. En los mismos términos, y conforme lo dispuesto en el Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP, serán de directa aplicación respecto a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, la regulación de los niveles de protección de los bienes o espacios Catalogados contenida en el Reglamento y en las Normas particulares contenidas en el Catálogo para todos los inmuebles, elementos y espacios catalogados.

### **ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.**

---

1. Conforme al artículo 216 de la Ley 5/2014 LOTUP, se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, en suelo urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.
2. 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.

### **ARTÍCULO 16. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS**

---

1. Se entiende por Edificaciones Consolidadas las que estén patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones.





## ARTÍCULO 17. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

---

1. Conforme al artículo 180 de la Ley 5/2014 LOTUP, los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

## ARTÍCULO 18. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

---

1. Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por lo previsto en el artículo 192 de la ley 5/2014 LOTUP, sin perjuicio de las regularizaciones administrativas que resulten de aplicación.

### 18.1.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderá que una edificación queda fuera de ordenación cuando se produzca alguna de las condiciones siguientes:
  - a) Que ocupen el viario público, o el suelo destinado a Equipamientos previsto por el Plan.
  - b) Que ocupen 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.
  - c) Que el uso resulte manifiestamente incompatible en relación con los previstos por el Plan General para la zona concreta donde esté situada la edificación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.
2. Para las construcciones y edificaciones que por aplicación de la regla anterior, se consideren en situación de fuera de ordenación, tan solo se autorizarán obras de mera conservación, con renuncia expresa de su valor a efectos indemnizatorios. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone por el deber de conservación que resulte exigible.
3. Podrán concederse excepcionalmente, "Licencia de usos y obras provisionales", en los términos fijados en las Legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación. En este caso la licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.



- Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil.

18.2.- EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA.

- Son edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las presentes normas, que no están en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, conforme lo dispuesto en el apartado anterior.
- Las edificaciones que incumplan las Normas Urbanísticas, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.
- En las edificaciones fuera de Norma Urbanística, afectadas tan solo por cambio de alineación de chaflán, podrán concederse licencias de obras de carácter menor en todo el volumen de edificación y obras mayores de consolidación y aumento de volumen, siempre y cuando, las referidas obras mayores no afecten al área de influencia del chaflán.
- Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Norma que les corresponda.
- Las actuaciones posible en Edificios “Fuera de Norma Urbanística (F.N.U.)”, se adecuarán a lo establecido en el cuadro siguiente, en función de la norma concreta que se incumpla:

NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
<b>Alineación de parcela</b>	<b>SI,</b> salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES.	<b>SI,</b> salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. a excepción de CHAFLANES	<b>SI,</b> salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	<b>SI,</b> conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI,</b> conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Edificabilidad</b>	<b>SI,</b> salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción	<b>NO.</b> A excepción de CHAFLANES	<b>NO.</b> A excepción de CHAFLANES	<b>SI,</b> conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI,</b> conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b>	<b>SI</b>



NORMA DE INCUPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
	de CHAFLANES						
<b>Ocupación de edificación</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b> , salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación. A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b> . A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Altura de la edificación</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b> . A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Retranqueo de la edificación</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Uso característico</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Parcela mínima</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b>	<b>SI</b>



## ARTÍCULO 19. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

---

1. Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General.
2. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados del Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley de suelo, y de la Ley 5/2014, LOTUP.
3. Sobre el suelo dotacional público, el planeamiento, podrá establecer derecho real de superficie, atribuyendo al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. El contenido, constitución y régimen del derecho de superficie, se determinará para cada caso, conforme lo dispuesto en el Art. 40 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

# TÍTULO I.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

## CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

---

### ARTÍCULO 20. OBJETO.

---

1. De conformidad con el artículo 22.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, las directrices estratégicas de desarrollo del Plan General Estructural (en adelante PGE), atenderán los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el artículo 7 LOTUP.
2. La planificación urbanística y territorial clasifica el suelo urbano y suelo urbanizable en dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, justificadas mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. (Coeficientes IMOS e IMOSE del la ETCV).

### ARTÍCULO 21. CONTENIDO.

---

1. Conforme al artículo 22 LOTUP, los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial, se establecen con referencia a tres escenarios con un horizonte de cuatro, diez y veinte años.
2. Se definen al menos los siguientes umbrales:
  - a) Proyección de población.
  - b) Índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, conforme a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
  - c) Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reasignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.
3. Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural, conforme a los principios generales de crecimiento territorial y urbano, desarrollados en el artículo 7 de la LOTUP, son:
  - a) Priorizar la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.



- b) Fomentar la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
- c) Incorporar la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigará cualquier forma de contaminación.
- d) Optar de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.
- e) Ordenar la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.
- f) Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.
- g) Favorecer la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.
- h) Garantizar la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.
- i) Favorecer el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.



## CAPITULO II: OBJETIVOS PRIORITARIOS

---

### ARTÍCULO 22. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS.

---

1. Identificados los principales problemas relativos a la forma y ocupación del territorio municipal, se formulan los objetivos prioritarios que se plantean en orden a resolver adecuadamente la problemática analizada.
2. Estos se concentran en los siguientes criterios básicos de desarrollo, en los que se relacionan los procedentes de la ETCV, que plantea como gran visión estratégica con el horizonte del 2030, "ser el territorio residencial de mayor calidad del arco mediterráneo europeo". Para ello, se plantea la prioridad del cumplimiento de los siguientes objetivos generales y específicos procedentes de la ETCV:

### ARTÍCULO 23. LA INFRAESTRUCTURA VERDE

---

1. Consolidar una infraestructura verde, como sustrato territorial, que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.
  - o Conectar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.
    - Para ello se plantea realizar conectores a través principalmente de la zona del suelo agrícola de mayor valor: huerta, y de los cauces y vías pecuarias. El sustrato continuo de la malla verde tiene que basarse en el mosaico agrícola - forestal y sus conexiones territoriales. Debe garantizarse su dinamización como espacio articulador, reduciendo su fragmentación. Esto se produce a través de la conservación del norte del término municipal, y la ladera aluvial de alto valor agrícola del río Segura.
    - Conector fluvial del Río Segura.
  - o Restaurar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.
    - Mejora paisajística del entorno de los principales ríos y barrancos.
    - Proyecto Corredor Verde del Río Segura.
    - Regeneración del Río Segura en las proximidades de los tramos urbano.
  - o Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural.
    - Itinerario de la Vía Augusta.
    - Itinerarios huertanos.
    - Establecimiento de zonas de aproximación, áreas de interpretación, miradores y recorridos de las zonas de extraordinario valor ambiental.
    - Establecimiento de zonas de aproximación, áreas de interpretación, miradores y recorridos de las zonas de extraordinario valor cultural.



- Recuperación del patrimonio histórico-cultural, mediante programas de puesta en valor.
- Programas de Mejora Urbana del patrimonio cultural edificado.

## ARTÍCULO 24. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS SOBRE EL TERRITORIO

1. Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población:
  - Definir un conjunto de nodos urbanos estratégicos para mejorar el acceso de los ciudadanos a los equipamientos sociales.
    - Recogido el municipio de Almoradí, como Nodo o Centro de Polaridad Complementaria de los Centros de Polaridad Principal de Orihuela y Torrevieja, se plantea recoger en el planeamiento urbanístico desde la perspectiva de la Estrategia territorial que permita ofrecer soluciones adecuadas en lo relativo a la implantación de las grandes infraestructuras, redes de transporte, así como disponer de otras determinaciones urbanísticas con suelo suficiente para albergar las actuaciones estratégicas tendentes a la potenciación del Centro de Polaridad Complementaria, y cuya correcta solución sólo puede ofrecerse desde una perspectiva supramunicipal.
  - Proponer un conjunto de áreas estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano.
    - Programas de mejora paisajística de accesos.
    - Delimitar los ámbitos de actuación de Programas de Mejora Urbana.
    - Designación de Almoradí como centro de polaridad complementaria
  - Proponer un conjunto de ámbitos estratégicos para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio.
    - Considerado Almoradí como Áreas de nueva Centralidad Comarcal, corresponde la reserva de suelo para un Recinto Ferial de Exposiciones y Congresos vinculados a los productos agrícolas de la Vega Baja.
    - Hub de movilidad en Almoradí.
    - Polígonos Comarcales de Innovación, Sectores de uso Terciario.
    - Ámbito de usos recreativo-deportivos.
    - Ámbitos de actividades económicas innovadoras basadas en los servicios: asistenciales, sanitarios, salud-belleza, etc.
  - Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial.
    - Respetando las zonas que presenten valores medioambientales dignos de especial protección.
    - Imponiendo el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial destinada a la promoción de viviendas de protección pública suficiente y adecuado para



- garantizar el ejercicio del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.
- Reorientar la gestión de suelo urbano y urbanizable.
    - Garantizar simultáneamente la plena aplicación del principio de justa distribución de beneficios y cargas, mediante la delimitación de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución en suelo urbano, para su desarrollo con sometimiento al régimen de las Actuaciones Integradas, definiendo a tal efecto el orden básico de prioridades para su ejecución y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.
    - Definición de las zonas en las que su ejecución pueda desarrollarse mediante Actuaciones Aisladas, regulando las condiciones de urbanización y/o cesión que han de satisfacer para que sea posible su programación.
  - Ordenar la ocupación del suelo, motivada por la aptitud de los terrenos que permita su integración cumpliendo condiciones que lo conviertan en idóneo para su desarrollo, vinculado a la ejecución de infraestructuras y obras públicas y a la delimitación de nuevas reservas dotacionales; así como a la reserva de viviendas de protección pública (VPP) como resultado de la directriz de calidad de vida de los ciudadanos relativa al acceso a la vivienda, con los siguientes criterios:
    - Servir de apoyo a la realización de las nuevas infraestructuras, o complemento y mejora de las existentes, necesarias para el buen funcionamiento de la ciudad acorde con los diferentes planes sectoriales de carácter supramunicipal.
    - Estar situados junto a una trama urbana consolidada lo que permitirá una continuidad, tanto en lo económico como en lo social. Los nuevos desarrollos urbanos residenciales se producirán desde una lógica de continuidad de la trama urbana existente, con densidades adecuadas con el objeto de favorecer un aprovechamiento racional del territorio, debiéndose propiciar la convivencia de distintos usos en el territorio (siempre que sean compatibles) con el objeto de reducir desplazamientos no deseados.
    - Cubrir las demandas de nuevas dotaciones públicas, especialmente las referidas a la Red Primaria de Parques y Servicios urbanos que no tienen cabida en el consolidado urbano actual ni en los suelos urbanizables en desarrollo y ejecución.
    - Facilitar la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de viviendas de protección pública (VPP). La política de viviendas protegidas se debe coordinar con las de movilidad sostenible, las operaciones de rehabilitación urbana, las estrategias de dotaciones y de equipamientos, así como las de imagen y paisaje urbano.
    - Los criterios a tener en cuenta para preservar determinadas zonas del proceso urbanizador son aquellos que, aunque no reúnan valores merecedores de preservación o riesgos naturales, tengan por finalidad:
      - acotar la excesiva concentración/dispersión de los asentamientos urbanos
      - evitar conurbaciones no deseadas



- separar usos no compatibles, estableciendo las zonas adecuadas para los nuevas actividades económicas innovadoras, sin que afecten a la identidad propia del municipio
- limitar las expansiones excesivas del desarrollo urbano
- preservar ejes de comunicación interurbanos
- implantar corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales
- crear entornos paisajísticos que redunden en beneficio de la calidad de vida.

## ARTÍCULO 25. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS

1. Diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación, y energéticas que permitan la mejora de la competitividad global del área funcional.
  - o Proponer un conjunto de infraestructuras de vertebración externa e interna para la mejora de la conectividad global del área funcional especialmente en el entorno del casco urbano de Almoradí.
    - Definir y jerarquizar la Red Primaria de Comunicaciones, tanto de vertebración de la comunicación de Almoradí con la Comarca, como funcionalmente dentro del municipio.
    - Generación de un nuevo acceso norte de conexión a la ronda viaria del casco urbano desde la AP-7.
    - Los ejes viarios de entrada deben ser preferentes a la hora de establecer actuaciones de regeneración paisajística, por su carácter de recorrido escénico cotidiano de la imagen de la ciudad.
    - Se debe evitar el grado de fragmentación del territorio por las infraestructuras lineales y la actividad urbanizadora.
    - Se introducirán criterios de biodiversidad a la hora de diseñar los espacios libres urbanos y, en general, en el tratamiento de la vegetación urbana.
  - o Desarrollar actuaciones que permitan mejorar la movilidad sostenible.
    - Centro de Movilidad Comarcal (Hub) alrededor de la Estación de Autobuses.
    - Definir las secciones viarias de la Red Estructural o Primaria de comunicaciones, que incluyan plataforma vía reservada para el transporte público, y carril bici. Especialmente en los Bulevares Almoradí-Algorfa
    - Red de Vías Ciclistas de la Vega Baja, con conexiones con el Hub de movilidad, y a lo largo del río Segura
  - o Definir un esquema de infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones para evitar la discriminación territorial respecto a la implantación de actividades económicas.
    - Ampliación de la dotación de suministro de abastecimiento de agua potable de Almoradí, incorporando las mejoras planteadas en el estudio de suficiencia de recursos hídricos



- Reserva de suelo para una nueva Estación Depuradora de Aguas residuales, con la previsión de su tratamiento terciario y recuperación de aguas para uso agrícola.
- Reserva de suelo para una Sub Estación Transformadora de Suministro de Energía Eléctrica.
- Extensión y generalización del acceso de la banda ancha.

## ARTÍCULO 26. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### 1. Conforme a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana<sup>1</sup>:

*“La Vega Baja es uno de los espacios emergentes de la Comunitat Valenciana, con un potencial extraordinario para desarrollar una estructura económica diversificada y altamente competitiva. A la **tradicional actividad agrícola**, y la turística-residencial, se le ha sumado en estos últimos años un **crecimiento importante de la industria** que hay que **potenciar y complementar con actividades logísticas** y de creación de valor añadido dotando a este sector de un **componente innovador** que le permita una mejor adaptación a las coyunturas económicas adversas.*

*La transición del modelo turístico residencial a una mayor proporción de alojamiento reglado, la puesta en valor de nuevos productos turísticos basados en los recursos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio, el **desarrollo de un clúster agroalimentario en el área funcional**, con la transformación de los productos de la huerta como referencia, y la atracción de talentos en el litoral, **aprovechando el efecto Microsoft** en Torrevejea, son **acciones que se propone potenciar desde la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana** con el propósito de que la Vega Baja adquiera el protagonismo que le corresponde a un territorio de gran personalidad y localizado estratégicamente entre dos de las **áreas urbanas más dinámicas del arco mediterráneo europeo**”.*

### 2. Desarrollar nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación:

#### ○ Fomentar la puesta en marcha de fórmulas innovadoras de la **actividad turística**.

- **Ejes turísticos complementarios interior – litoral**
- Turismo de congresos
- **Producto turístico golf-estética-turismo cultural** (asociación naturaleza-balneario-salud-belleza)
- Desarrollo del **agroturismo** en la huerta
- Red de **alojamientos en la huerta**

<sup>1</sup> Copia literal de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, para el Área Funcional de La Vega Baja, con las actuaciones que afectan directamente al municipio de Almoradí.



- Centro de interpretación del patrimonio hidráulico de la Vega Baja
  - Proponer actividades económicas innovadoras basadas en los sectores industriales.
    - Centro integrado de mercancías de la Vega Baja
    - Clúster agroalimentario de la Vega Baja, bajo el planteamiento de la protección de la huerta de la Vega Baja, requiere el fomento de suelo estratégico para actividades transformadoras de los productos agrarios y de actividad logística que permitan la mayor integración del clúster, tanto horizontal como vertical<sup>2</sup>
    - Clúster industrial – logístico, vinculado al uso logístico, comercial y terciario de la capitalidad complementaria del Área Funcional de la Vega Baja, donde se deben potenciar las industrias auxiliares de las empresas transformadoras (maquinaria, embalajes, etc.), las proveedoras de inputs y todos los aspectos relacionados con la mercadotecnia<sup>3</sup>
  - Proponer actividades económicas innovadoras basadas en los servicios.
    - Clúster del deporte en la Vega Baja, continuando la red de espacios deportivos de la Vega Baja, e integrándose en las instalaciones existentes en el entorno
    - Centro de educación ambiental.
    - Clúster de tecnologías turísticas.
    - Clúster de la cocina creativa en la Vega Baja, vinculado a los productos tradicionales de la huerta de la Vega Baja, (la alcachofa, etc...)
    - Proyecto emblemático: Clúster de Servicios – Salud, vinculados al Centro mundial de investigación sanitaria de Microsoft<sup>4</sup>
- 3. Desarrollo de actividades productivas en el Sector Turismo, como complementarias del turismo de costa, siguiendo las recomendaciones de Exceltur sobre la base de los diferentes estudios de aplicación sobre la base de intervenciones urbanísticas.

<sup>2 3</sup> *Corresponde a la adecuación del Proyecto emblemático de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, para el Área Funcional de La Vega Baja, con las actuaciones que afectan directamente al municipio de Almoradí, como centralidad agraria de la Vega Baja, además de disponer de la mayor actividad del área funcional en el sector agrario.*

<sup>4</sup> *Corresponde a la adecuación del Proyecto emblemático de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, para el Área Funcional de La Vega Baja, con las actuaciones que afectan directamente al municipio de Almoradí, según la propuesta existente en para la vinculación de la Universidad de Alicante y Microsoft, con empresas especializadas del sector asistencial-sanitario.*



## ARTÍCULO 27. LA CIUDAD EN EL ENTORNO COMARCAL.

---

1. Se plantea el aprovechamiento de la situación estratégica de Almoradí, como consecuencia de las infraestructuras viarias, para potenciar su posición dentro de la comarca de la Vega Baja del Segura.
2. La situación de las nuevas infraestructuras viarias posibilita la generación de espacios para las actividades industrial y terciaria, como la situación de un polígono o equipamiento terciario que pueda caracterizar su posición dentro de la comarca.
3. Al mismo tiempo, la situación de las infraestructuras permite proyectar un desarrollo urbano residencial que mantenga las características identitarias del municipio de Almoradí, generando una ampliación de las dotaciones existentes: Terciaria, Industrial y Parque, con carácter de centralidad dentro del desarrollo del municipio.

## ARTÍCULO 28. LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

---

1. Se deberá potenciar un transporte público metropolitano, para lo que se deberán prever recorridos urbanos con capacidad de transporte colectivo, paradas de bus, así como recorridos alternativos peatonales y carril bici.
2. Se aprovecharán las nuevas zonas verdes de los parques de carácter estructural para incluir los transportes no motorizados.

## ARTÍCULO 29. CRITERIOS PARA UN DESARROLLO SOSTENIBLE.

---

1. Partiendo de la protección de los espacios naturales, y puesta en valor del Patrimonio Cultural y Paisajístico, en el que se encuentra el entorno del río Segura, así como por mantenimiento de los valores de la agricultura tradicional, manteniendo los sistemas de riego, se potencia la implantación de los crecimientos necesarios exclusivamente, mediante la reutilización renovada de las tipologías tradicionales (alineación de fachada y alturas reducidas) y la compatibilidad de usos, como modelo de ciudad compacta, evitando el uso indiscriminado de suelo, y haciendo la ciudad más sostenible, al evitar el consumo innecesario de energía y de la movilidad inducida no necesaria.
2. Se establecen limitaciones al crecimiento, estableciendo múltiples pautas de desarrollo, para que se produzca sin traumatismos sobre la ciudad actual y la sociedad que la habita.

## ARTÍCULO 30. FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.

---

1. El análisis realizado para las diferentes áreas en las que se estructura el territorio, requiere establecer determinados criterios de carácter genérico, que puedan aplicarse al conjunto global del casco urbano, aún cuando se refieren al entorno inmediato a la vivienda, al espacio próximo, entendiendo como tal, aquel que aporta la imagen próxima por la que se obtiene la sensación de la "escena urbana" que identifica cada parte del casco urbano.



2. Se plantean como premisas básicas aplicables al conjunto de la ciudad, las siguientes:
  - a) Aumento de las relaciones de proximidad entre "la vivienda" y las actividades básicas de mayor prelación, considerando que esta actúa como microcentro de los territorios urbanos y dispersos.
  - b) Creación de puntos de referencia en cada área del suelo urbano que actúen como foco de centralidad periférica, aglutinando en estos puntos actividades de carácter terciario con sistemas públicos dotacionales, que potencien la convivencia vecinal sobre espacios públicos locales y eviten desplazamientos hacia otras áreas. Equilibrio en las Dotaciones, por sectores o barrios.
  - c) Aumento de las intensidades en las zonas de baja densidad y moderación en las de mayor densidad, con recuperación de los espacios no consolidados para su transformación en suelo público destinado a Equipamientos. Evitar la dispersión.

### ARTÍCULO 31. PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

1. Las previsiones y expectativas de crecimiento poblacional, tiene que ir acompañadas con la potenciación de la ubicación de actividades, que generen ocupación y empleo, así como suficientes equipamientos y dotaciones públicas y privadas, ubicadas en el entorno del espacio residencial, para evitar la movilidad forzada.
2. Para ello se deberán imponer a los Programas de Actuación Integrada que se redacten, unas condiciones de reserva mínima de suelo lucrativo (del orden de un 15 % de la vivienda de carácter permanente) destinado a la construcción de Viviendas con algún tipo de Protección, de conformidad con los estudios específicos realizados, e incorporados a la Memoria Informativa y Justificativa del Plan General, que se ubican en las zonas adecuadas de ensanche, de conformidad con las expectativas de promoción inmobiliaria local, siguiendo una tipología tradicional en la que sea posible el modelo de ciudad compacta con la compatibilidad de usos residenciales, comerciales y de actividad productiva y de servicios.
3. Asimismo se adscribirán a los sectores de nueva formulación, la totalidad de los elementos de carácter estructural que se definan en el presente Plan y no estén ejecutados, de manera que no solo se incorpore el suelo requerido al Área de Reparto, sino que además se impongan las condiciones de ejecución de las Dotaciones adscritas.
4. Se pretende de esta manera, evitar la derivación en el tiempo de la gestión para la obtención de aquellas Dotaciones que por su carácter Estructural resulten necesarias para la correcta ordenación del territorio, de su evolución urbana y ocupación del territorio.
5. Se dispondrá la aplicación del Canon de Urbanización para dichos sectores, de conformidad con las previsiones de los artículos 144, 146, de la Ley 5/2014, LOTUP.
6. En los suelos ordenados, estén o no ejecutados, donde se detecte déficit o insuficiencias de espacios dotacionales, se procurará la recuperación de parcelas no consolidadas para su reconversión en zonas de uso público. Para cada caso se analizará el carácter específico que se atribuye a dicho espacio, entendiendo que si tiene carácter Estructural, se adscribirá a la gestión de los nuevos sectores; en tanto





que si se estimaran de carácter Local, se podrán obtener por transferencias de aprovechamiento, obtenidas del exceso atribuible (a cada parcela) de las intensidades incrementadas, en relación con el aprovechamiento tipo determinado para cada sector, que no incrementará globalmente el actual.

7. La solución de las edificaciones irregulares de viviendas unifamiliares en el suelo no urbanizable, se resuelve por la aplicación del Capítulo II del Libro II de Minimización de impactos ambientales generados por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, de la Ley 5/2014, LOTUP.
8. Los espacios intersticiales, clasificados como suelo no urbanizable común, con vocación de reclasificable, pueden ayudar a resolver la implantación de las infraestructuras generales de comunicación y servicios urbanos, necesarios para regularizar la situación urbanística, con las condiciones de exigencia de los solares.





## CAPITULO III. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

---

### SECCIÓN 1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

#### ARTÍCULO 32. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.

---

1. La ciudad es, la mayor entidad capaz de abordar inicialmente los numerosos desequilibrios arquitectónicos, sociales, económicos, políticos, ambientales y de recursos naturales que afectan al mundo moderno y la unidad más pequeña en la que los problemas pueden ser debidamente resueltos de manera integrada y sostenible.
2. La sostenibilidad es un proceso creativo local en pos del equilibrio que se extiende a todos los ámbitos de la toma de decisiones en este nivel. Permite un retorno de información permanente sobre las actividades que impulsan el ecosistema urbano hacia el equilibrio y sobre aquéllas que lo alejan de él.
3. Mediante un proceso de este tipo, la ciudad y sus habitantes pueden elegir entre opciones con conocimiento de causa, creando un sistema de gestión propio basado en la sostenibilidad que permita tomar decisiones que no representen únicamente los intereses de las personas afectadas, sino también los de las generaciones futuras. Se trata de resolver las dificultades y desequilibrios en su propio ámbito y, en su caso con la ayuda de entidades regionales o nacionales. Este es el principio de la concertación, cuya aplicación dará a la ciudad una mayor libertad para definir la naturaleza de sus actividades.
4. En consecuencia, cabe establecer los medios de regulaciones de usos y los niveles de ocupación del suelo y las normas de gestión del agua a aplicar para alcanzar los objetivos de la citada Ley 5/2014, LOTUP. El desglose de los conceptos incorporados como Directrices relativas a la sostenibilidad han sido desarrollados en el Capítulo III, del Título I de la Ley 5/2014 (LOTUP).

#### ARTÍCULO 33. LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.

---

1. El Modelo de Ordenación Territorial de Almoradí nace como consecuencia del análisis de la situación territorial y urbanística actual del municipio, que se encuentra condicionada por su situación central dentro de la comarca de La Vega Baja del Segura y la existencia de infraestructuras de carácter supramunicipal, que condicionan su futura evolución urbanística y territorial del municipio.
2. El modelo territorial de Almoradí está dividido en dos unidades territoriales independientes y separadas, física y funcionalmente:
3. La unidad territorial Norte es cabecera de la comarca agrícola de la Vega Baja, y está vinculada indisolublemente al cauce del río Segura, su riesgo de inundación y a su huerta histórica tradicional formada por una estructura orgánica de riego y drenaje (azarbes y acequias) que ha generado un patrimonio ambiental, hidráulico y agrícola único en el mundo. En virtud de ello presenta una dominante personalidad agrícola y





su población está constituida en un 94,2 % por población compacta y un 5,8% por población diseminada (repartidas en pedanías de carácter rural).

4. La unidad territorial Sur, aunque también agrícola, está orientada física y funcionalmente a las favorables dinámicas turísticas de la franja litoral de la Vega Baja, la cual está altamente especializado en satisfacer mediante el turismo. En sus distintas vertientes ocupacionales, residenciales, ocio y sus actividades económicas asociadas, las demandas reales de ciudadanos europeos que desean establecer su residencia turística aquí para disfrutar de todas nuestras fortalezas territoriales (clima, oferta de bienes y servicios de alta calidad, infraestructuras, cultura, gastronomía, etc...). Este territorio seguirá siendo un lugar con un elevado potencial de atracción de población europea, lo que supone una verdadera oportunidad para la creación de riqueza y nuevos puestos de trabajo, conforme a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana ETCV..
5. Hay que considerar que la personalidad agrícola de una unidad frente a otra es completamente diferente en términos cualitativos, mientras que la Sur se estructura en grandes fincas agrícolas regada con infraestructuras de riego convencionales, la Norte tiene un parcelario agrícola mucho más diverso, rico y atomizado que conforma una estructura de huerta tradicional e histórica con importantísimos valores patrimoniales.
6. De este modelo se concluye que los nuevos desarrollos que atiendan a satisfacer las demandas poblacionales, dotacionales y funcionales del municipio quedan ordenados bajo un modelo de crecimiento compacto entorno al núcleo principal de Almoradí y únicamente serán admisibles bajo un modelo disperso los crecimientos que atiendan a satisfacer demandas turísticas fuera de la huerta histórica. Asimismo, de acuerdo a los límites de crecimiento establecidos en la ETCV considerando Almoradí como Centro de Polaridad Complementaria y de acuerdo a la evolución demográfica de los últimos 20 años, se obtiene que al municipio de Almoradí le corresponde un crecimiento máximo para usos residenciales cercano al 1.600.000 m<sup>2</sup>s.
7. De dicho crecimiento, el PGE determina como crecimiento compacto para atender la demanda poblacional entorno al casco, nuevos sectores que estructuran la expansión urbana para usos residenciales en una magnitud de 818.296'32 m<sup>2</sup>s (919.028'70 m<sup>2</sup>s si incluimos la parte proporcional residencial del sector ZND-TR-1). Las condiciones bajo las que sea posible la delimitación de nuevos sectores para el crecimiento poblacional quedarán sujetos a condiciones muy estrictas de consolidación de dichos sectores entorno al casco, priorizando ubicaciones que presenten menores afecciones al patrimonio hidráulico, ambiental y agrario de la huerta tradicional y menor afección por el riesgo de inundación característico de esta unidad territorial Norte.
8. El Modelo municipal adoptado se sustenta sobre tres premisas fundamentales, que son:
  - A.- Identificar, recuperar y potenciar el **núcleo urbano de Almoradí** como entidad principal del municipio, donde se desarrollen el grueso de las actuaciones residenciales previstas, sin que ello conlleve la pérdida del carácter y de la morfología urbana que ostenta en la actualidad, ni el detrimento de otras áreas urbanas. Para ello, se plantea:
    - o Reconocimiento e identificación del suelo urbano actual, mediante la concreción de sus límites y de su grado de consolidación, así como la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.



- o Se plantea un modelo de expansión del núcleo urbano de Almoradí basado en un crecimiento concéntrico en torno al casco urbano actual, tal y como ha venido haciendo el posterior crecimiento de ensanche, en coherencia con la evolución urbana histórica del municipio. Se propone una ocupación de suelo secuencial, de manera que el suelo urbano actual crezca de forma progresiva desde el núcleo actual hacia el exterior en todas sus direcciones, acercándose a los elementos que lo circundan, como son al norte la AP7 y al sur la CV91 y al ámbito de protección integrado en la Infraestructura Verde del entorno del cauce del Río Segura.
- o Se dispone la nomenclatura, conforme al artículo 27 LOTUP, distinguiendo las Intensidades de vivienda, disponiendo como RE-1 = densidad alta superior a 60 viviendas/Hectárea, RE-2 = media densidad entre 35 y 60 viviendas por hectárea y RE-3 = baja densidad con menos de 35 viviendas por hectárea.
- o Se clasifica, por tanto, una corona de suelo urbanizable (Zonas de Nuevo Desarrollo o expansión urbana), en torno al núcleo urbano de Almoradí, permitiendo en una primera fase la ampliación hacia el norte del casco urbano actual hasta un vial perimetral estructural, con capacidad suficiente para cubrir las necesidades de crecimiento. Esta corona de crecimiento, queda definida como Suelo Urbanizable Residencial, (ZND-RE-2.1, ZND-RE-3.1, y ZND-RE-3.2 al norte, oeste y sur del casco urbano de Almoradí), definiéndose la ordenación pormenorizada como zona con mayor interés de desarrollo por el Gobierno Municipal, para definir el crecimiento inmediato del casco urbano de conexión con la nueva zona terciaria comercial, obtener el suelo necesario para la generación de suelo para las viviendas de protección oficial, complementar la definición de la ubicación los aprovechamientos del Área de Reparto AR-1. En esta primera fase se dispone de una superficie de desarrollo en suelo urbanizable, inferior a lo dispuesto en la Memoria Ambiental.
- o Para una segunda fase, se establece la reserva de suelo para futuros crecimientos, una vez se agoten los límites del crecimiento de la ETCV, en las zonas de reserva en la Zona Rural Común Agrícola, del entorno del casco urbano, donde se prohíben todas las actuaciones permanentes, que impidan el futuro crecimiento urbano. Se desarrollan por el este, oeste y sur, hasta definir un viario de ronda global del municipio. Queda definido como Zona Rural Común de Reserva Residencial, con densidad baja (ZRC-RS-RE-3.1, ZRC-RS-RE-3.2 y ZRC-RS-RE-3.3), integrando los grupos de viviendas existentes, en cumplimiento de la Directriz 88.a) Otros crecimientos de la ETCV. Con ello se consigue:
  - a. Disponer de una nueva fachada de acceso al municipio, de conformidad con las valoraciones y preferencias de la población de Almoradí, fijadas en el Plan de Participación Pública. Para estos efectos, se establecen zonas de reserva donde se prohíban actuaciones que impidan los futuros crecimientos en las zonas rústicas agrícolas de reserva ZRC-AG-4.
  - b. Resolver los problemas de accesos, separando los tráficos de acceso al municipio (uso residencial, con vehículos no pesados), y el tráfico pesado cuyo destino son los polígonos industriales o terciarios.



- o Se asignan intensidades edificatorias semejantes a las áreas urbanas colindantes. Se concentrarán las tipologías edificatorias que impliquen mayor edificabilidad en una situación más cercana al casco urbano, con el fin de establecer una gradación del conjunto edificado hacia las zonas periféricas y posibilitar la ordenación de la fachada urbana en todo el perímetro del núcleo urbano.

B.- Ubicar los suelos **industriales-terciarios**, los grandes equipamientos y actividades de servicios junto a las instalaciones actualmente existentes y próximas a las principales vías de comunicación, como son la AP7 y la CV912 al norte, y la CV914 y la CV910 al sur, recogiendo las ampliaciones a las industrias existentes.

- o Almoradí cuenta en la actualidad con un polígono industrial de reciente creación, polígono industrial "Las Maromas", al sur del casco urbano, desarrollado para regularizar algunas implantaciones antiguas de talleres y actividades industriales existentes, cuyo acceso a través del trazado de la CV-935, y a través de la ronda, la cual atraviesa por la mitad el polígono. Es la única zona industrial que necesita su consecuente ampliación.
- o En consecuencia se clasifica como Suelo Urbanizable, la Zona de Nuevo Desarrollo Industrial ZND-IN, colindante para el crecimiento en una primera fase, estableciendo la reserva en suelo en la Zona Rural Común Agrícola, de Reserva para su ampliación cuando se colmate el suelo urbanizable (ZRC-RS-IN)
- o Por otra parte nos encontramos con una bolsa terciaria al norte del casco urbano, relacionado con la CV912. Los Sectores ZUR-TR-1 (SUT-1), ZUR-TR-3 (SUT-3), disponen de desarrollo completo urbanizado y edificado, los Sectores ZUR-TR-4 (SAUT-3), ZUR-TR-5 (SAUT-4) y ZUR-TR-6 (SUZT-S2), disponen de Programa de Actuación y Plan Parcial aprobado definitivamente, con adjudicación de urbanizador, encontrándose en fase de ejecución, por lo que se clasifican como Suelo Urbano = Zonas Urbanizadas. Además parte de los antiguos sectores de suelo urbanizable, ZUR-TR-7 (SUZT SAU-1) y ZUR-TR-8 (SUZT SAUT-2), se encuentran consolidados por la edificación con urbanización parcial, por lo que se clasifican como Suelo Urbano = Zonas Urbanizadas.
- o Se dispone del Sector ZND-TR-1 (SUZTRBE-1), que dispone de tramitación independiente al Plan General de Almoradí, encontrándose próximo a su aprobación definitiva. Además se disponen los ámbitos no consolidados de los sectores ZND-TR-3 (SUZT SAU-1) y ZND-TR-4 (SUZT SAUT-2), y el espacio residual intermedio ZND-TR-2 (SUZT-1), que se clasifican como Suelo Urbanizable Terciario, para su desarrollo inmediato, encontrándose dentro de los límites establecidos por la ETCV para el municipio de Almoradí, siendo además espacios de borde urbano
- o Todas las zonas de ampliación que se ubican en el entorno del casco urbano, van a ampliar su superficie y pueden aumentar los efectos perjudiciales actuales, por lo que se plantea su reconversión mediante la nueva normativa en usos no contaminantes y escasamente molestas. Los espacios destinados a actividades industriales-terciarias proceden de las actuaciones antiguas, se mantienen y regularizan y cuya ordenación posibilita generar un nuevo acceso a las zonas industriales y terciarias, con independencia del tráfico residencial.





C.- Ubicar los suelos con **vocación turística**, para su futuro desarrollo, en la zona sur del término municipal de Almoradí, en cumplimiento de la Memoria Ambiental del Plan General, a través de las Directrices de Evolución Urbana siguientes:

- o Se clasifican como Suelo No Urbanizable Común de Reserva, con vocación turística y la denominación de Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso TR y Turístico: ZRC-RS-TR-T1, ZRC-RS-TR-T2 y ZRC-RS-TR-T3, en cumplimiento del apartado 1.c) del Acuerdo de la Memoria Ambiental del Plan General de Almoradí.
- o El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Turístico: ZRC-RS-TR-T1, dispone vocación de turismo recreativo-deportivo, vinculado a la ejecución del Campo de Golf, en el suelo colindante (con finalidad de titularidad municipal), y dentro de las sinergias del campo de golf del municipio colindante de Algorfa.
- o El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Turístico: ZRC-RS-TR-T2, dispone vocación de turismo de ocio-salud-belleza, vinculado a la ejecución de un espacio recreativo importante.
- o El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Turístico: ZRC-RS-TR-T3, dispone vocación de turismo de salud y relax, vinculado al Clúster de Salud, en relación al uso asistencial y sanitario.
- o De conformidad con el Informe del Servicio de Infraestructura Verde Paisaje de 21 de junio de 2012, se exige: **“Asimismo, los sectores aislados al sur que *queden diferidos a suelo reclasificable en las DEUT* deberían quedar secuenciados con condiciones muy estrictas de consolidación de los sectores entorno al casco.”** A tal efecto, se exige la previa aprobación de la ordenación pormenorizada de los Sectores de uso terciario del entorno del casco urbano, así como la programación, y desarrollo del sector pendiente de aprobación definitiva Sector ZND-TR-1 (SUZTRBE-1). Los otros sectores corresponden a espacios residuales parcialmente consolidados, y que se plantea su ordenación desde la ordenación pormenorizada del Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita conjuntamente, lo que posibilitaría su condición de zona urbanizada y su tramitación a través de Actuaciones Aislada o de Unidades de Ejecución, para la urbanización conjunta en ciertos ámbitos.
- o El desarrollo de los Sectores de Vocación Turística, puede ser, en todo caso, ser posterior al del Terciario del entorno del caso urbano, por lo que la iniciación del expediente de aprobación de la Ordenación Pormenorizada a través del Plan Parcial de desarrollo, y su programación deberá ser posterior a la aprobación del Plan Parcial Sector ZND-TR-1 (SUZTRBE-1).
- o Los tres ámbitos disponen de características de usos turísticos distintos, y su ubicación viene vinculada a su adecuación al uso definido, siendo compatibles con el mantenimiento de las características ambientales y la recuperación del entorno natural. Los desarrollos de los suelos con vocación turística, deberán venir vinculada a la garantía de inversión de sus promotores.
- o Dado que el PGE no consume la totalidad del crecimiento para usos residenciales que le corresponde al municipio, se establece que el resto de crecimiento, se destine a atender las demandas turísticas, en la parte de usos residenciales turísticos en la Unidad Territorial Sur, por ser ésta la que presenta mayores fortalezas y sinergias a





las favorables dinámicas turísticas de la franja litoral y nula afección ambiental a la huerta tradicional. Dicho crecimiento residencial turístico tendrá como objetivo prioritario e inmediato el de generar actividad económica mediante el turismo residencial y actividades turísticas y de servicios asociadas. Las condiciones bajo las que sea posible la delimitación de dichos nuevos sectores residenciales y su incorporación al proceso de transformación urbanística, serán las propias que resulten del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico correspondiente, considerando que justifiquen adecuadamente su viabilidad a través del análisis de la posible repercusión que estos crecimientos tengan en el consumo de recursos e infraestructuras y que se valoren las alternativas que menor ruptura provoquen en la unidad ambiental agrícola y presenten por tanto menores afecciones ambientales, cumpliendo de este modo los condicionantes de la Memoria Ambiental.

- o Una vez que se consolide el límite de crecimiento máximo que le corresponde al municipio mediante las Directrices Territoriales Estratégicas aquí definidas, el modelo territorial obtiene el deseable equilibrio entre modelos dispersos y compactos, priorizando por estos últimos, de tal modo que 2/3 del crecimiento se destina entorno al casco para atender el crecimiento poblacional y 1/3 del crecimiento que le corresponde, se destina a satisfacer la demanda territorial turística. Asimismo, se preserva la huerta tradicional histórica que rodea el municipio de Almoradí de mayores ocupaciones que no sean las estrictamente necesarias para atender el crecimiento demográfico, garantizando un modelo ambientalmente más recomendable.

D.- **Categorizar el suelo no urbanizable, Zonas Rurales** de acuerdo a los valores intrínsecos de cada una de las zonas que lo componen, obtenidos a partir de un estudio de capacidad de acogida del territorio y en virtud de la vocación de uso de cada una de ellas. Para ello:

- o Se protegen aquellos terrenos que presentan una mayor calidad ambiental, o espacios naturales que cuentan con legislaciones sectoriales que regulan su régimen urbanístico, de acuerdo a las conclusiones del estudio de Capacidad de Acogida del Territorio.
- o Se protegen todos aquellos elementos Zonas Rurales Protegidas, ZRP, que de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, se distingue entre Zona Rural Protegida Natural (ZRP-NA), Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF), y Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). No se considera establecer la condición de protegida para el uso agrícola, al corresponder al espacio de alto valor económico de producción de la Huerta de la Vega Baja del Segura, que debe disponer de las condiciones suficientes de conservación que impidan su deterioro, y las incentivaciones suficientes que potencien el mantenimiento de su uso, por lo que se clasifica como Zona Rural Común Agrícola Huerta Tradicional ZRC-AG-1.
- o Se establecen distintas categorías de suelo no urbanizable común, Zona Rural Común (ZRC), con el fin de restringir en zonas concretas la implantación de determinadas actividades o la futura implantación de dotaciones o equipamientos, o reclasificación de suelo para zonas de nuevos desarrollos. Se





determinan dichas zonas como Suelo Rural Común de Reserva ZRC-RS, y el uso al que se propone su reserva RE, TR o IN.

9. Las nuevas reclasificaciones de suelo que se promuevan al margen de las previsiones del planeamiento vigente deberán prever, en su caso, el incremento de los elementos de la red primaria del total del municipio, de manera que no se produzca una merma de las infraestructuras y dotaciones existentes.

#### **ARTÍCULO 34. CRITERIOS DE OCUPACIÓN DE SUELO SOSTENIBLE.**

1. Siguiendo los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley 5/2014 LOTUP, de compacidad de la ciudad mediterránea, se plantea la consolidación de los huecos existentes en la trama urbana de Almoradí, y su crecimiento en los vacíos existentes a su alrededor hasta los límites de un vial estructurante que organice los accesos a la población desde fuera hacia cada uno de los sectores.
2. Se establecen Índices de Edificabilidad Bruta (IEB) y Neta (IEN), inferiores al suelo urbano tradicional del centro histórico y ensanche, para que los vacíos existentes en el entorno urbano, queden reclasificados como Suelo Urbanizable Residencial, puesto que el modelo territorial de ocupación de Almoradí con la consolidación de las III-IV alturas, deja mucha volumetría sin edificar, pero que son suficientes para absorber la totalidad del crecimiento necesario, conforme a las proyecciones de población y vivienda.
3. El Aprovechamiento Tipo, se obtendrá con el modelo definitivo que obtenga la Memoria Ambiental, adscribiendo a los suelos urbanizables, la totalidad de los suelos de la Red Primaria así como el Parque Natural Municipal propuesto.
4. Las alturas permitidas responden: en el casco urbano, en el que se mantienen las alturas predominantes existentes, y en los nuevos suelos urbanizables, a los límites de alturas, consecuencia del Estudio de Paisaje, para mantener la silueta característica del municipio de Almoradí. (artículo 6 LOTUP)

#### **ARTÍCULO 35. ÍNDICES MÁXIMOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.**

1. Los resultados de la ocupación del territorio de Almoradí, viene marcados por dos parámetros distintos, por un lado la ocupación transformada e irreversible del territorio por la acción humana, mediante la edificación de los solares conforme a la normativa urbanística, los viales, y la edificación de los equipamientos, considerando la proporción o porcentaje de suelo ocupada del totalmente clasificado como urbano, y por otra la cantidad de suelo ocupado por habitante potencial.
2. Del análisis del actual suelo urbano, se dispone:

##### **EL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO: RECURSO SUELO:**

1. Cabe indicar el porcentaje de suelo a ocupar en el Modelo Territorial, estableciendo los límites del crecimiento, mediante el establecimiento del Umbral de consumo del recurso suelo, contemplando dentro de los parámetros lógicos de crecimiento mantenido durante los últimos años, previendo tres escenarios, con un horizonte a cuatro, diez y veinte años, de conformidad con el artículo 22 LOTUP, con la necesidad de disponer de márgenes de tolerancia del crecimiento de modo que no se genere

un mercado de oligopolio que dispare el coste del suelo necesario para su función social de soporte de la residencia y actividad de la población. Estos márgenes de tolerancia se establecen en los valores indicados en la Memoria Justificativa, estas Normas Urbanísticas y los indicadores de seguimiento del Plan General.

### ARTÍCULO 36. LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO:

1. En este apartado procede evaluar cuál es la rentabilidad del recurso suelo para soportar el crecimiento necesario, para que sea sostenible, por lo que se evalúa el modelo de cada tipo de ocupación, y su repercusión por habitante potencial:

SECTOR	SUPERFICIES		EDIFIC.		ACTUAL		Ocupación Suelo	
	DELIMITADA	SOLARES	MÁXIMA m <sup>2</sup> t	EDIFICADA m <sup>2</sup> t	Viv	Hab.	Altura media	Hab/Ha.
CENTRO HISTÓRICO	119.300,80	70.191,92	210.575,76	178.628,50	1.785	2.909	2'544	243'83
ENSANCHE	1.479.963,84	689.149,59	2.091.627,92	1.052.407,51	10.524	17.675	1'527	119'43
URBANO RESIDENCIAL	1.599.264,64	759.341,51	2.302.203,68	1.231.036,01	12.309	20.584	1'621	128'71

2. La ocupación de suelo varía entre los modelos del Centro Histórico y Ensanche, con un consumo de recurso suelo por habitante del orden de 41'09 – 83'74 m<sup>2</sup>/hab., y los 1.040 m<sup>2</sup>/hab, en la urbanización de baja densidad como consecuencia de las actuaciones según la Ley 10/2004 LSNU (1 vivienda por cada 10.000 m<sup>2</sup>s), pasando por las agrupaciones de los Núcleos tradicionales de El Saladar y Heredades, como del Sector Urbanizable desarrollado Bañet, de vivienda unifamiliar adosada en hilera, en el que se produce un consumo de 153 - 275 m<sup>2</sup>/hab.
3. El otro indicador supone la altura media sobre solares, lo que viene a indicar la ocupación de la parcela resultante o solar. Oscila entre los 1'12 a las 4'00 alturas en las zonas de edificación plurifamiliar en manzana, y de 0'57 alturas en la aislada.
4. Con los objetivos de sostenibilidad planteados, se establecen limitaciones al consumo del recurso suelo, fijando el límite a la ocupación del nuevo suelo urbanizable por habitante potencial en 100 m<sup>2</sup>/habitante, resultado de la media existente.

### ARTÍCULO 37. CRITERIOS DE INCORPORACIÓN DE NUEVOS TERRENOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

1. Cabe plantear que el Modelo Territorial establecido en el municipio de Almoradí, es consecuente con el Modelo de Ciudad Compacta y Sostenible, y que se establecen unos límites claros de crecimiento, marcados por delimitaciones naturales (Cauce del Río Segura), y viarias (AP-7 y CV-91).
2. Se ha dispuesto la clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido a todos los espacios con algún valor natural, rural, patrimonial, paisajístico, afecciones sectoriales, etc., dejando como suelo no urbanizable común los que carecen de valores propios.
3. Cualquier otra modificación de las clasificaciones previstas alteraría el modelo territorial propuesto y supondría la revisión del Plan General, a excepción de las zonas rurales comunes de reserva que comprenden los suelos que no disponen de afecciones ambientales y que siendo compatibles con el modelo territorial establecido en la Memoria Ambiental, quedan limitadas por el cumplimiento de los límites



establecidos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, o requieren ampliar su justificación de su desarrollo.

### ARTÍCULO 38. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SUELO.

---

1. Se excluyen de establecer la secuencia lógica sobre los sectores procedentes de la Homologación del Plan General de 2004, que ya se encuentren iniciados sus trámites, sea cual sea el grado de desarrollo.
2. Pese a que la fase de Participación Pública ha determinado la voluntad de los vecinos y responsables del municipio de evitar limitaciones a la iniciativa privada de desarrollo de los suelos urbanizables, para los restantes suelos, se establecen dinámicas de desarrollo secuencial del suelo conforme a su uso predominante: Residencial o productivo: Industrial - Terciario.
3. Para el Uso Residencial, se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología ubicación y finalidad de su delimitación. Se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Almoradí:
  - En primer lugar se programarán y urbanizarán los sectores clasificados por el plan como Suelo Urbano, Zonas Urbanizadas, hasta completar en más del 50% su ocupación.
  - La programación del Suelo Urbanizable: Zonas de Nuevo Desarrollo o Ampliación (ZND), pueden iniciarse desde la aprobación del Plan General Estructural. Cuando el suelo urbanizable se haya agotado, se permitirán nuevas reclasificaciones de suelo en las áreas más aptas para ello, establecidas en el Plan General Estructural como Zona Rural Común de Reserva Residencial ZRC-RE. Los nuevos sectores de uso residencial que responden a un crecimiento de casco urbano y son destinados a vivienda de primera residencia se emplazan rellenando los huecos de las Unidades de Ejecución, definidas, pendientes de consolidación, y ocupando los terrenos existentes entre el núcleo urbano y los viales de ronda exteriores de circunvalación.
  - Para el Uso Residencial de las agrupaciones de viviendas siguiendo la tipología de viviendas aisladas de huerta que configuran el frente urbano hacia las zonas de la Huerta tradicional y el río Segura, se han delimitado siguiendo los criterios resultantes de la participación pública del Estudio del Paisaje, y para el cumplimiento de sus objetivos paisajísticos, por cuanto resulta necesario para dotar de servicios las edificaciones consolidadas y poder completar el viario de borde urbano, Dado que corresponden a viviendas de escasa dimensión de parcela, se recoge su situación específica, estableciendo un tipología propia en el Suelo no Urbanizable Común, Zona Rural Común Agrícola Casitas de la Huerta ZRC-AG-3
4. Para el Uso Industrial, se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología ubicación y finalidad de su delimitación. Se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Almoradí:
  - El desarrollo del Suelo urbanizable Industrial ZND-IN (SUZ-I1), puede iniciarse cuando se considere oportuno, por cuanto el Suelo Industrial Sector Urbano Industrial SUI, iniciado por Gestión Directa municipal, hace tan sólo 4 años, se encuentra prácticamente consolidado, con escasamente el 29 % de solares vacantes. Se





dispone un Suelo Rural Común de Reserva de uso Industrial ZRC-IN-1, al corresponder a suelo urbanizable recogido como aceptable en la Memoria Ambiental, para que en el momento se encuentre colmatado en más del 50% el Sector ZND-IN, pueda programarse y desarrollarse, (sin necesidad de revisión del Plan General), al ser compatible con el Modelo Territorial establecido en la Memoria Ambiental.

5. Para el Uso Terciario, se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología ubicación y finalidad de su delimitación. Se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Almoradí:
  - Se dispone del Sector ZND-TR-1 (SUZTRBE-1), que dispone de tramitación independiente al Plan General de Almoradí, encontrándose próximo a su aprobación definitiva. Además se disponen los ámbitos no consolidados de los sectores ZND-TR-3 (SUZT SAU-1) y ZND-TR-4 (SUZT SAUT-2), y el espacio residual intermedio ZND-TR-2 (SUZT-1), que se clasifican como Suelo Urbanizable Terciario, para su desarrollo inmediato, encontrándose dentro de los límites establecidos por la ETCV para el municipio de Almoradí, siendo además espacios de borde urbano
  - Los Sectores Terciarios del entorno del casco urbano proceden de la Homologación del Plan General de 2004, encontrándose algunos de ellos en tramitación. Dada su división en sectores cuya superficie va entre los 61.000 y 205.000 m<sup>2</sup>, se propone que no se procedan a nuevos desarrollos, mientras exista suelo vacante superior a 100.000 m<sup>2</sup>, que corresponde a las necesidades de suelo para un periodo de 4-5 años, (plazo estimado de tramitación desde que se inicia el concurso de programación hasta la urbanización y puesta en el mercado de solares).
6. Para el Uso Turístico, que engloba todos los usos de ocupación hotelera, residencial, comercio, y ocio, así como los nuevos complejos en los que se mezclan los usos anteriores con deportivos, salud-belleza, salud-investigación, geriátricos y residencias de tercera edad, etc., se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología ubicación y finalidad de su delimitación. Se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Almoradí:
  - De conformidad con el Informe del Servicio de Infraestructura Verde Paisaje de 21 de junio de 2012, siempre que su uso sea equivalente a cualquiera de los existentes en el entorno del casco urbano, se exige la previa aprobación de la ordenación pormenorizada de los Sectores del uso correspondiente del entorno del casco urbano, Los otros sectores corresponden a espacios residuales parcialmente consolidados, y que se plantea su ordenación desde la ordenación pormenorizada del Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita conjuntamente, lo que posibilitaría su condición de zona urbanizada y su tramitación a través de Actuaciones Aislada o de Unidades de Ejecución, para la urbanización conjunta en ciertos ámbitos.
  - El desarrollo de los Sectores de Vocación Turística, pueden, en todo caso, disponer de los excedentes de superficie destinada a uso residencial, que encontrándose dentro de los límites de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, no se colmatan con los suelos urbanizables (Zonas de Nuevo Desarrollo), definidos en el entorno del casco urbano, siempre que supongan la introducción de elementos



diferenciadores del desarrollo del casco urbano, y se complemente la justificación necesaria descrita en la Memoria Ambiental.

- Los tres ámbitos disponen de características de usos turísticos distintos, y su ubicación viene vinculada a su adecuación al uso definido, siendo compatibles con el mantenimiento de las características ambientales y la recuperación del entorno natural. Los desarrollos de los suelos con vocación turística, deberán venir vinculados a la garantía de inversión de sus promotores.

### **ARTÍCULO 39. CRITERIOS DE PRESERVACIÓN DE TERRENOS DEL PROCESO URBANIZADOR.**

1. Almoradí, dispone de las siguientes zonas que se deben preservar del proceso urbanizador, clasificándose como Suelo No Urbanizable Protegido, y corresponden:
  - Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
  - Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
  - Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
2. Sus valores conocidos establecen los criterios de preservación de dichos suelos del proceso urbanizador. Si en el futuro, se disponen de nuevos conocimientos como consecuencia de la necesaria prospección arqueológica para nuevos desarrollos se obtuvieran nuevos aspectos que pusieran en valor otras zonas, se preservarían del proceso de urbanización, incorporándose al suelo no urbanizable protegido.
3. Además, se dispone de las siguientes zonas que se deben preservar del proceso urbanizador, clasificándose como Suelo No Urbanizable Común, y corresponden:
  - Zona Rural Común Agropecuaria General, (ZRC-AG-1). Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario,
  - Zona Rural Común Agrícola Huerta Tradicional (ZRC-AG-2). Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola. No se considera establecer la condición de protegida para el uso agrícola, al corresponder al espacio de alto valor económico de producción de la Huerta de la Vega Baja del Segura, que debe disponer de las condiciones suficientes de conservación que impidan su deterioro, y las incentivos suficientes que potencien el mantenimiento de su uso,
  - Zona Rural Común Agropecuaria Casas de la Huerta (ZRC-AG-3). Terrenos que presentan usos agropecuarios, y disponen de vivienda vinculada al uso agrícola, por lo que se establecen las condiciones de edificación, conforme a los criterios paisajísticos de integración. Suponen una Zona de Ordenación específica





- Zona Rural Común Agropecuaria de Reserva para futuros desarrollos urbanísticos (ZRC-AG-4). Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que no se pueden establecer Declaraciones de Interés Comunitario ni otras actuaciones que en su futuro, que puedan impedir el crecimiento urbano en un desarrollo futuro.
- Zona rural común forestal (ZRC-FO). Terrenos que presentan usos forestales, y/o están incluidos dentro de Plan de Acción Territorial Forestal, como Forestal Ordinario, actualmente o en el futuro.

## SECCIÓN 2.- EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.

### ARTÍCULO 40. EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.

1. Almoradí, carece de suministro de abastecimiento de agua potable propia, dentro del término municipal, suministrándose desde La Mancomunidad de los Canales del Taibilla, organismo autónomo adscrito a la Dirección General del Agua del Ministerio de Medio Ambiente, realiza la captación, tratamiento y distribución en alta del agua de abastecimiento del municipio de Almoradí, entre otros.
2. Se plantea un crecimiento pautado y secuenciado, para que la transformación del municipio de Almoradí no altere sus características identitarias, sólo cabe proceder a evaluar las actuaciones necesarias para garantizar la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, con la suficiente antelación a las previsiones de crecimiento poblacional.
3. Para ello, se procede en la separata de Necesidades de Recursos Hídricos, las infraestructuras necesarias, afectando cada desarrollo urbanístico a su contribución en la financiación de las infraestructuras necesarias.
4. A los efectos de la mejora de rendimientos y reutilización de aguas, se dispondrá la reutilización de aguas de riego para uso humano en la medida de lo posible, o en su defecto, para el uso de riego de jardines y baldeo de calles, o la mezcla con el agua procedente de las aguas residuales tratadas con sistema terciario, para su uso agrícola o utilización en el campo de golf.

### ARTÍCULO 41. LÍMITE POTENCIAL DEL SUMINISTRO DE AGUA EN EL MUNICIPIO DE ALMORADÍ.

1. El límite potencial del suministro de agua potable en un municipio, debe corresponder al límite necesario para el crecimiento tendencial existente, sin que se produzcan crecimientos desorbitados respecto a su crecimiento natural, y mediante una secuencia lógica.
2. En la separata correspondiente, se justifica el límite potencial del suministro de agua para el municipio de Almoradí, así como la capacidad de las instalaciones necesarias para su depósito y distribución.
3. Por otra parte se establecen las condiciones de reutilización de las aguas depuradas, así como la recogida de las aguas de lluvia en zonas de embalse, para su reutilización





para riego, recuperando las dotaciones de aguas de riego para el suministro humano de agua potable.

#### **ARTÍCULO 42. CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DEL AGUA.**

1. Cabe plantear los siguientes criterios de reutilización del agua, de conformidad con las posibilidades de disponibilidad de agua no potable o depurada. Se establecen los siguientes criterios:
2. EN LAS EDIFICACIONES AISLADAS DEL NÚCLEO CONSOLIDADOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.- Dichas viviendas, en el proceso de minimización de impactos territoriales, deberán disponer de acometidas al alcantarillado o sistema de depuración de las aguas residuales. Dichas instalaciones deberán garantizar la depuración total de las aguas residuales a nivel terciario, de modo que el agua depurada pueda reutilizarse para riego de jardines y arboleda de la propia parcela, así como para el suministro independiente de los inodoros, (si es posible).
3. EN LAS NUEVAS URBANIZACIONES.- La realización de nuevas urbanizaciones, dispondrán de doble circuito de las redes de abastecimiento de agua, separando la red de abastecimiento de agua potable, y red de aguas depuradas o de riego (no potable), que suministrará a la red de riego de zonas verdes públicas y privadas, y red contra incendios.

#### **ARTÍCULO 43. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA.**

1. Conforme al artículo 9.a) de la Ley 5/2014, LOTUP, se han de regular perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo humano. Estos terrenos deberán, en el Planeamiento propuesto, tratarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección o mediante su incorporación a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos o urbanizables.
2. Durante el reconocimiento de campo del presente estudio no se han detectado este tipo de captaciones en el término municipal, ni tampoco existen perímetros de afección de otras captaciones existentes fuera de él que afecten al municipio de Almoradí.
3. Conforme al Estudio de Capacidad de Acogida del Territorio realizado, para el estudio del riesgo de vulnerabilidad de acuíferos, que sigue el criterio de COPUT (1998) para su estudio de Vulnerabilidad a la Contaminación de Aguas Subterráneas por Actividades Urbanísticas en la Comunidad Valenciana. En esta obra, el grado de vulnerabilidad a la contaminación depende de la sensibilidad (jerarquizada según unos valores patrón en el trabajo mencionado) de una zona a la permeabilidad, el espesor no saturado y la calidad de las aguas. En el municipio de Almoradí podemos encontrar dos categorías: Vulnerabilidad Baja y Vulnerabilidad Media.

### **SECCIÓN 3.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL. INFRAESTRUCTURA VERDE**



## ARTÍCULO 44. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

1. Conforme establece el artículo 5, Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma, de la Ley 5/2014 LOTUP, forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana:
  - a) Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
  - b) Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.
  - c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
  - d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes a los mismos que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.
  - e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.
  - f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.
  - g) Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.
  - h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.
  - i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.
  - j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.
  - k) Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.
  - l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su



*incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.*

- m). Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.*
- n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos.*
2. En el Plan General de Almoradí, se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido Zona Rural Protegida de carácter Natural ZRP-NA, los ámbitos de los elementos puntuales y los espacios de interconexión ambiental y de recorridos.
  3. Los espacios que tienen una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporan a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se produce con la aprobación del presente Plan General, que los identifica, caracteriza y regula los usos y aprovechamientos compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura.

#### **ARTÍCULO 45. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL PAISAJE EN EL PLAN GENERAL.**

1. El Estudio del Paisaje, establece las Unidades de Paisaje introducidas dentro del Catálogo del Paisaje: Cauce del Río Segura, (con valor Muy Alto), y el Centro Histórico de Almoradí (con valor Muy Alto).
2. Los Objetivos de Calidad Paisajística, de dichos Paisajes, se incorporan como ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS dentro del Plan General, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje.
3. En concreto, se incorporan los paisajes más valiosos dentro del Suelo No Urbanizable Protegido, como Zona Rural Protegida Natural de naturaleza Paisajística ZRP-NA-PJ, estableciendo las normas de conservación y valorización de estos paisajes, adoptan medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para los mismos, reflejadas en las fichas del Catálogo de Protecciones en la sección de Paisaje, conforme al artículo 42 y Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP.
4. El Centro Histórico de Almoradí, dispone de las características de protección, conforme a la legislación propia del Patrimonio Cultural Valenciano, reflejadas en las fichas del Catálogo de Protecciones en la sección de Patrimonio cultural, conforme al artículo 42 y Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP.



## ARTÍCULO 46. CRITERIOS DE PROTECCIÓN UTILIZADOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Conforme establece el artículo 5, Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma, de la Ley 5/2014 LOTUP, forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana
2. Se han seguido los siguientes criterios fundamentales:
  - 2.1. Por un lado, la inclusión de todos los suelos con valores naturales, que bien por la declaración de su bien natural, bien por las afecciones sectoriales, como los Cauces Públicos, por la Ley de Aguas, La Ley del Patrimonio Histórico Valenciano, respecto a los yacimientos arqueológicos, o las Vías Pecuarias, respecto a su legislación específica, como Suelo No Urbanizable Protegido Zona Rural Protegida Natural ZRP-NA, con las distintas categorías de afecciones ambientales ZRP-NA-AM, como Parques Naturales ZRP-NA-PN, Patrimonio ZRP-NA-PT, Forestal Estratégico ZRP-NA-FO, Vías Pecuarias ZRP-NA-VP.
  - 2.2. Por otro lado, el Estudio de Paisaje, ha determinado los ámbitos de protección del suelo no urbanizable por sus valores paisajísticos: valorados con calidad paisajística Alta o Muy Alta e incluidos en el Catálogo de Paisaje, que se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido Zona Rural Protegida Natural ZRP-NA, con la categoría de afección Paisajística ZRP-NA-PJ.
  - 2.3. Las afecciones por riesgos y peligrosidad de inundación, deslizamientos, desprendimientos, etc, se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido Zona Rural Protegida Natural ZRP-RI, con los condicionantes conforme a su legislación sectorial específica.
  - 2.4. Las legislaciones específicas de Carreteras, Cauces, Minería, Líneas Eléctricas, y Patrimonio, especifican las zonas de dominio, en su caso, y las distintas zonas de protecciones y afecciones, clasificadas como Suelo No Urbanizable Protegido, Zona Rural Protegida por Afecciones ZRP-AF.
  - 2.5. Por último, el suelo carente de valores específicos, se ha dispuesto como Suelo No Urbanizable, distinguiendo entre los que pueden ser reclasificables, por ser compatibles y conformes con el Modelo Territorial establecido para el municipio de Almoradí, y los no reclasificables, por ser incompatibles con el Modelo Territorial.
  - 2.6. El suelo residual, se ha considerado como Suelo No Urbanizable Común, sin vocación alguna, más que mantener el estado actual, pendiente de que una futura revisión del Plan General pueda establecer modificaciones al Modelo Territorial Propuesto.
3. Dentro del suelo no urbanizable común se han diferenciado varias Zonas Rurales Comunes:
  - ZRC-AG, entre las que se distingue entre: ZRC-AG-1 de uso agropecuario General; ZRC-AG-2, que corresponde a la zona de Huerta Tradicional; ZR-AG-3, que corresponde a la zona agrícola con instalaciones de viviendas típicas de la Huerta vinculadas al uso agrícola; y ZRC-AG-4, de uso agropecuario, en las que se prohíbe la instalación o construcciones que puedan resultar



incompatibles con la futura utilización de dichos suelos para crecimientos urbanísticos del suelo urbano ZUR o urbanizable ZND colindantes.

- ZRC-RS, zona rural común de reserva, por ser compatibles con el modelo territorial, y con vocación urbanística, vinculada a usos residenciales ZRC-RS-RE, Industrial ZRC-RS-IN o Turístico ZRC-RS-TR. Su desarrollo va vinculado a las Directrices de Evolución y Ordenación urbana del presente Plan General.

## SECCIÓN 4.- LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.

### ARTÍCULO 47. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO Y PARA LA DECLARACIÓN DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL Y LA DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS HISTÓRICOS.

1. Se ha procedido a elaborar el Catálogo, en el que se establecen los Bienes de Relevancia Local del término municipal, incluyendo tanto los Inventariados por la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura, como los analizados e inventariados por los Servicios Municipales, y el Equipo Redactor del Plan General, así como el Equipo que ha elaborado el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos Alebis Patrimonio Histórico S.L.P.

2. La Dirección General de Patrimonio Cultural, no dispone elementos inventariados declarados BIC, aunque si los tiene inventariados como yacimientos arqueológicos. Desde los equipos redactores se establecen y proponen los siguientes yacimientos arqueológicos como elementos declarados BIC:

Lo Montaro ..... (BIC-ZA-A1)

La Julianita ..... (BIC-ZA-A2)

3. La Dirección General de Patrimonio Cultural tiene catalogado como Bien de Relevancia Local, BRL:

Iglesia Parroquial de San Andrés ..... (BRL-PI-R01)

4. Por otra parte a partir de la bibliografía consultada y el análisis de los equipos redactores, se detectan valores patrimoniales en los siguientes elementos, por lo que se proponen también como Bienes de Relevancia Local:

Ermite Antiguo Hospital ..... (BRL-PI-R02)

Cruz de Galindo..... (BRL-PI-R03)

Ermite de San Antonio de Padua ..... (BRL-PI-R04)

Ermite de San José Obrero ..... (BRL-PI-R05)

Ermite de Prendimiento ..... (BRL-PI-R06)

Ermite Sagrado Corazón ..... (BRL-PI-R07)

Ermite Sagrado Corazón de Jesús..... (BRL-PI-R08)

Ermite Santo Sepulcro ..... (BRL-PI-R09)

Cruz de El Saldar ..... (BRL-PI-R010)

Ermite San Fermín ..... (BRL-PI-R011)





Ernita del Silencio..... (BRL-PI-R012)

5. Además se recoge toda la información bibliográfica existente con referencia a población y término municipal de Almoradí, encontrándose las referencias bibliográficas utilizadas.
6. Se establece un Núcleo Histórico, consecuencia del análisis histórico del enclave poblacional de municipio de Almoradí, y su entorno de protección ambiental. A pesar de ser un tejido joven se han encontrado diferencias respecto al resto de tejido urbano.

**ARTÍCULO 48. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS Y DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS.**

1. En coherencia con el artículo 42. Catálogo de Protecciones de la Ley 5/2014, LOTUP, se determina el catálogo del Patrimonio Cultural, en razón de su interés local y su incidencia urbanística.
2. Se dispone la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural. Se determinan sus valores en el Catálogo y se fijan las acciones a realizar en cada edificio y entorno.
3. No se tiene constancia de ningún yacimiento paleontológico en la zona. Sin embargo, en el caso que se localizara alguno, se procederá a su estudio y valoración, debiéndose poner en conocimiento del Ayuntamiento en un plazo de 48 horas en virtud de lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, a partir de lo cual se estará a lo estipulado en el Título III de la mencionada ley.
4. En el municipio de Almoradí se tienen documentados dos yacimientos arqueológicos. Si se descubre algún yacimiento más, se procederá a identificarlo y proceder conforme a lo establecido en el artículo 63 de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.
5. Se encuentran varias edificaciones con valor patrimonial y distintos niveles de protección, además de otras construcciones rurales de carácter etnológico:

**BIENES DE INTERÉS LOCAL, CON PROTECCIÓN INTEGRAL**

- Casino..... (BL-PI-U01)
- Teatro Cortés ..... (BL-PI-U02)
- Casa Cosme Ruiz..... (BL-PI-U03)
- Antiguo Hospital..... (BL-PI-U04)
- Casa de Río Florido ..... (BL-PI-C01)
- Mojón 1 ..... (BL-PI-M01)
- Mojón 2..... (BL-PI-M02)
- Mojón 3..... (BL-PI-M03)
- Mojón 4..... (BL-PI-M04)
- Mojón 5..... (BL-PI-M05)
- Mojón 6..... (BL-PI-M06)





Mojón 7.....	(BL-PI-M07)
Mojón 8.....	(BL-PI-M08)
Mojón 9.....	(BL-PI-M09)
Mojón 10.....	(BL-PI-M010)
Mojón 11.....	(BL-PI-M011)
Mojón 12.....	(BL-PI-M012)
Mojón 13.....	(BL-PI-M013)
Mojón 14.....	(BL-PI-M014)
Mojón 15.....	(BL-PI-M015)

## BIENES DE INTERÉS LOCAL, CON PROTECCIÓN PARCIAL

Antiguas Escuelas de Párvulos.....	(BL-PP-U05)
Casa San Francisco 2.....	(BL-PP-U06)
Casa de Miralrio de Juliana.....	(BL-PP-C02)

## BIENES DE INTERÉS LOCAL, CON PROTECCIÓN AMBIENTAL

Casa de la Julianita.....	(BL-PA-C03)
Casa de Montpean.....	(BL-PA-C04)
Casa de las Bovedas.....	(BL-PA-C05)
Casa de Torre Carmelo.....	(BL-PA-C06)
Casa de San José de la Montaña.....	(BL-PA-C07)
Casa de las Morenas1.....	(BL-PA-C08)
Casa de las Morenas 2.....	(BL-PA-C09)
Casa de las Morenas.....	(BL-PA-C010)
Casa Llopis.....	(BL-PA-C011)
Casa Torre 1.....	(BL-PA-C012)
Casa Torre 2.....	(BL-PA-C013)
Casa de las Moreras.....	(BL-PA-C014)
Casa Lo Estudiante.....	(BL-PA-C015)

## SECCIÓN 5.- LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.

## ARTÍCULO 49. PATRIMONIO RURAL.

1. En coherencia con el artículo 42. Catálogo de Protecciones de la Ley 5/2014, LOTUP, se determina el catálogo del Patrimonio Cultural Rural, en razón de su interés local y su incidencia urbanística.
2. Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural. Se determinan sus valores en el Catálogo y se fijan las acciones a realizar en cada edificio y entorno.



3. En el municipio de Almoradí, se encuentran hasta distintas construcciones rurales que se incluyen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General:

BIENES DE INTERÉS LOCAL CON PROTECCIÓN RURAL – ENTORNO

Azud Alfeitamí .....	(BL-PR-H01)
Balsa de El Saladar .....	(BL-PR-H02)
Balsa Ciudad Depotiva .....	(BL-PR-H03)
Balsa Puente Don Pedro.....	(BL-PR-H04)
Balsa de Fogaria.....	(BL-PR-H05)

4. Como criterios de revitalización y puesta en valor del patrimonio rural, se establecen criterios de gestión, mediante la realización de itinerarios culturales a través del término municipal vinculados a dichos elementos, puntos de observación, divulgación mediante talleres de información, trípticos, etc.

5. No se han encontrado zonas con condición natural relevante para ser catalogadas.

**ARTÍCULO 50. CRITERIOS MORFOLÓGICOS PARA LA DIVISIÓN DE FINCAS EN EL MEDIO RURAL Y LOS ASENTAMIENTOS DE EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1. Además del Núcleo histórico – tradicional de Almoradí existen otros asentamientos rurales independientes en los que podemos diferenciar su tejido tradicional, como son las pedanías de El Saladar y Heredades.
2. Existen otras edificaciones rurales, con dos tipologías: las tradicionales vinculadas a la explotación agrícola, y las más recientes que responden a edificaciones de primera o segunda residencia, apoyadas en la parcelación rústica.
3. A los efectos de división de fincas en el medio rural, cabe considerar dos situaciones distintas:
  - o Existen núcleos de edificaciones que situados junto a los azarbes, configuran núcleos de viviendas tradicionales “casas de la huerta”, vinculadas a su uso agrícola, para lo que en el Suelo No Urbanizable Común, se establece una zonificación específica ZRC-AG-3 Casas Huerta, para la implantación, y conservación, de este patrimonio cultural rural. Estas parcelas serán indivisibles pudiendo edificar la vivienda vinculada exclusivamente en las parcelas superiores a la mínima de cultivo,
  - o Las edificaciones tanto agrícolas como residenciales ubicadas con condición de aisladas en el medio rural, y que de conformidad con el artículo 211 de la Ley 5/2014 LOTUP, que configuran Núcleos de Viviendas, en Suelo No Urbanizable Común. Estas parcelas de conformidad con dicho artículo resultan indivisibles.
  - o El resto de parcelas en el medio rural, quedarán condicionadas a una parcela mínima de una hectárea, conforme el artículo 197 Ley 5/2014 LOTUP, pudiéndose efectuar divisiones inferiores, siempre que supongan la anexión con colindantes sin que resulte una parcela con superficie inferior a la mínima.



## ARTÍCULO 51. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.

1. Existen diversas actuaciones para recuperar el patrimonio rural, entre los que cabe destacar el establecimiento de Senderos Tradicionales.
2. Se plantea el establecimiento de dichos senderos en el término de Almoradí, vinculados a la estructura agrícola medieval y a la arquitectura del agua: acequias, azarbes y acueductos, balsas, márgenes de piedra seca.
3. Integrar la existencia del Paisaje Protegido, y de los otros hitos del patrimonio rural y cultural en circuitos de formación y divulgación.
4. Recuperar y restaurar las herramientas, objetos, indumentaria o maquinaria usada en las diferentes actividades rurales.
5. Favorecer la implantación de la agricultura ecológica en el municipio, como actividad económica complementaria ambientalmente sostenible.

### SECCIÓN 6.- LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.

## ARTÍCULO 52. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD DEL TERRITORIO PARA EL DESARROLLO URBANO CON LOS RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

1. Como criterio general, se reservan los suelos con riesgos naturales determinados en el Estudio de Capacidad de Acogida del Territorio, redactado por la empresa AMBARTEC, S.L., del desarrollo urbanístico futuro, planteado en el Modelo Territorial establecido.
2. En el término municipal de Almoradí, consultada la cartografía de riesgo de inundación del PATRICOVA, existe el riesgo 2 de inundabilidad, en todo el término municipal situado al norte del río Segura, encontrándose dentro de los municipios inundables de la Comunidad Valenciana, reseñado en el ANEXO del PATRICOVA.
3. Ello obliga a la definir las medidas correctoras a establecer en los suelos urbanizables, para evitar los daños por inundación, que se incorporan al Estudio de Inundabilidad realizado al efecto, en el que se definen con mayor precisión los riesgos y calados.
4. De conformidad con el Informe del Servicio de Patricova de 2 de octubre de 2013, se recogen las determinaciones finales, que han sido :
  - a) *Incluir los condicionantes señalados en los informes de la Confederación Hidrográfica del Segura que se refieren a los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y de policía.*  
Se incluye en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.
  - b) *Redelimitar el Sector SUZTR-3 e incluir en su Ficha de Planeamiento la exigencia de analizar específicamente la afección del riesgo de inundación y establecer las medidas adecuadas para su compatibilidad con la ordenación pormenorizada.*  
Se redelimita el sector SUZTR-3, que pasa a ser denominado como Zona Rural Común de Reserva para Uso Turístico ZRC-RS-TR-T2, eliminado del ámbito delimitado las zonas con riesgos de inundación de nivel 2, 3 y 6, excepto las que quedan en su interior sobre las que el Plan Parcial de desarrollo, establecerá las





medidas adecuada para su compatibilidad con la ordenación pormenorizada, quedando incluida esta condición en la Ficha de Planeamiento y Gestión.

- c) *Incluir en la Ficha de Planeamiento del Sector SUZTR-4 la exigencia de analizar específicamente la afección del riesgo de inundación y establecer las medidas adecuadas para su compatibilidad con la ordenación pormenorizada.*

Dado reducido ámbito de riesgo de inundación de nivel 6, y su ubicación central con el sector, se impone la condición de que el Plan Parcial de desarrollo analice específicamente esta afección y establezca las medidas adecuada para su compatibilidad con la ordenación pormenorizada, quedando incluida esta condición en la Ficha de Planeamiento y Gestión.

- d) *Eliminar los usos terciarios y residenciales en las zonas de mayores calados, según se indica en la figura 4 y en los criterios expuestos en el informe. Sin perjuicio de que estos terrenos puedan calificarse como parques públicos o como zonas de absorción de caudales de inundación, manteniendo su clasificación como suelo urbanizable. O bien como zonas de suelo no urbanizable de especial protección por riesgo de inundación, que se adscribirán a los distintos sectores de suelo urbanizable y se integrarán, en todos estos casos, en la Infraestructura Verde del territorio.*

Dispuesto como Infraestructura Verde, dentro del ámbito del sector, queda en zonas libres de edificación, con capacidad de absorción de caudales de inundación.

- e) *Incluir en las Fichas de Planeamiento de los sectores SUZREN-3A y SUZRBD-38 la condición de que las zonas verdes se sitúen en la parte Norte de los mismos, donde se producen los problemas de mayores inundaciones.*

Se incluye en las Fichas de Planeamiento y Gestión, la condición de ubicación de las zonas verdes en la parte norte, por tratarse de la zona de mayores calados.

- f) *Incluir en la Ficha de Planeamiento del Sector SAUT-2 la condición de que las zonas verdes se sitúen en el extremo Norte del sector, por tratarse de la zona de mayores calados.*

Se incluye en las Fichas de Planeamiento y Gestión, la condición de ubicación de las zonas verdes en la parte norte, por tratarse de la zona de mayores calados.

- o *El Ayuntamiento, como administración responsable de los proyectos de urbanización, condicionará la aprobación de la licencia urbanística al correcto diseño de las obras de drenaje. Asimismo, el Ayuntamiento deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al ámbito de la actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deban obtener del Organismo de cuenca.*
- o *En cuanto la actuación afecte al dominio público hidráulico y/o zona de policía o a la posible incidencia en el régimen de corrientes, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa vigente (Texto Refundido de la Ley de Aguas y disposiciones que lo desarrollan), Igualmente, se deberá obtener autorización previa para el vertido de*





## CAPITULO IV. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

---

### SECCIÓN 1.- LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.

#### ARTÍCULO 53. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS.

---

1. Obtenido en el Plan de Participación Pública, la alta valoración que establecen los ciudadanos y vecinos de Almoradí, por su Núcleo Histórico, y la silueta de su casco urbano, como señas de identidad, cabe establecer los criterios, objetivos y estrategias de las intervenciones a desarrollar.
2. Se delimita el Núcleo Histórico, del casco urbano de Almoradí, con el fin de poder acogerse a los Programas de Recuperación de Centros Históricos, que bajo la cobertura legal de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Valenciana, promueve temporalmente la Generalitat Valenciana, en la que se permite la financiación de actuaciones tendentes a recuperar los edificios catalogados a través de actuaciones directas de las administraciones públicas, y a las mejoras de habitabilidad y recuperaciones del espacio urbano: fachadas, de los edificios privados.
3. Se establecen los siguientes objetivos:
  - o Intervenciones en las áreas urbanas, especialmente en el Núcleo Histórico de Almoradí, para revitalizar los edificios con actuaciones de habitabilidad y recuperación del edificio para su uso, como medio de conservación, sean con destino a equipamientos públicos o a uso privativo.
  - o Mejora de la calidad de los servicios urbanos: abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, sistema viario, previsión de plazas de aparcamiento público, e incremento de los espacios libres, zonas verdes y dotaciones, como revitalización del tejido urbano.
  - o Disminución del tráfico rodado, generando itinerarios peatonales accesibles, con lo que se mejora la sostenibilidad, disminuyendo la contaminación acústica y atmosférica.
  - o Reordenación de la ubicación de las infraestructuras y servicios públicos, de modo que se reduzcan los trayectos y la mejora de la movilidad urbana.
  - o Organización de las actividades permitidas en el casco urbano, fomentando la convivencia de actividades compatibles y de distintas funciones sobre un mismo espacio urbano que responde al modelo de ciudad mediterránea.
  - o Preservación de condiciones de calidad en la conservación de los modelos tipológicos tradicionales y en la utilización de los materiales adecuados, para reforzar la calidad y mantenimiento del patrimonio urbano.



4. Todos estos objetivos, se concretan en las Normas Urbanísticas específicas del Núcleo Histórico, y de las edificaciones del entorno del citado núcleo en recorridos tradicionales del ensanche, delimitados en el Estudio del Paisaje urbano.

#### **ARTÍCULO 54. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ESTUDIO DEL PAISAJE.**

---

1. En el término municipal de Almoradí, existen varios Hitos importantes: geográficos, como las Lomas de La Juliana o las estribaciones del río Segura; o culturales, como el perfil tradicional del entorno del Campanario de la Iglesia Parroquial de San Pere Andrés, y Casco Urbano, que determinan el paisaje tradicional habitual, que hay que preservar y potenciar.
2. Se establecen como objetivos prioritarios, a tener en cuenta en los Estudios del Paisaje (Estudios de Integración Paisajística) a realizar en el desarrollo del Plan los siguientes:
  - o Mantenimiento de las vistas prioritarias de la imagen tradicional del Campanario de la Iglesia Parroquial de San Andrés - Centro Histórico del municipio de Almoradí, para lo que se preservarán las vistas desde cualquier recorrido transitable, con limitación de las alturas, y fijación de tipologías integradoras.
  - o Integración del paisaje periférico del casco urbano, articulando la transición entre el entorno urbano y el entorno rural. Continuidad del espacio rural, las zonas verdes urbanas, y recuperación paisajística urbana, mediante la integración de espacios vegetales autóctonas arbóreas en la sección viaria, como un mosaico urbano-rural de continuidad del Sistema de Espacios Abiertos.
  - o Ordenación de las fachadas del casco urbano, por recuperación de las áreas degradadas: fachadas del Casco urbano.

#### **ARTÍCULO 55. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA MEJORA DEL NÚMERO Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES.**

---

1. La planificación territorial, establecida en el Plan General, prevé los nuevos crecimientos urbanos, alrededor del casco urbano de Almoradí, articulando los nuevos espacios dotacionales públicos.
2. La ubicación en las proximidades del casco urbano, responde a las estrategias de conseguir una mayor calidad de las instalaciones y mejor eficacia en la prestación de los servicios.
3. Se prevén las instalaciones correspondientes que forman parte de la Red Primaria de Instalaciones, y Dotaciones Públicas, siendo obtenida a través de las cesiones de los Estándares de la Red Secundaria, siendo cedido el suelo, y ejecutado a costa del Sector correspondiente.
4. Se establece la posibilidad de que a través de Convenios Urbanísticos, se obtengan mediante la Tránsito de Aprovechamiento, nuevos suelos dotacionales dentro de la trama consolidada del casco urbano para la implantación de servicios centralizados dentro del casco urbano, o para preservar, por su obtención para el dominio público de lugares con árboles monumentales o edificios significativos.





5. Las nuevas dotaciones se ejecutarán cumpliendo los requisitos de diseño de total accesibilidad, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.
6. Se ha desarrollado la Ordenación Pormenorizada, con el objetivo de agilizar la tramitación y obtención de los suelos dotacionales correspondientes. Al definir las Unidades de Ejecución, y el Área de Reparto, con la asignación de los derechos de Aprovechamiento Tipo, y derechos de los propietarios de suelo, se permite efectuar la ocupación anticipada del suelo, con Convenios de Reserva de Aprovechamiento, así como la Transferencia del Derecho al Aprovechamiento del Propietario, con parcelas en otra Unidad de Ejecución cuyo desarrollo pueda sea más inmediato.
7. Se plantea la implantación del Canon de Urbanización a los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable, que sirva para repercutir los costes de implantación de las dotaciones necesarias para mantener y mejorar el nivel de vida de los ciudadanos de Almoradí. Este Canon de Urbanización dispone de destino finalista y va destinado a las Acciones Estratégicas establecidas en los Programas de Mejora Urbana, y ampliación de dotaciones.

#### **ARTÍCULO 56. CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR.**

1. Las actuaciones de desarrollo de los suelos clasificados como Suelo Urbanizable (sin Ordenación Pormenorizada), o cualquier otro que se pudiera desarrollar, efectuarán Estudio de Integración Paisajística, en el que se estudien principalmente los siguientes apartados:
  - o Mantenimiento de las vistas prioritarias de la imagen tradicional del Campanario de la Iglesia Parroquial de San Andrés – Perfil tradicional del municipio de Almoradí, con preservación de las vistas y paisajes predominantes de las condiciones específicas del entorno urbano y de los hitos predominantes relevantes, desde cualquier recorrido transitable, con limitación de las alturas, y fijación de tipologías integradoras.
  - o Establecimiento a través de las normas urbanísticas de normativa relativa a la composición formal y calidad de acabados, que armonicen con el entorno cultural, en particular, en cuanto a altura, volumen, color y pigmentación
  - o Establecimiento de parámetros de calidad de la Jardinería, con especial cuidado en la sostenibilidad de los jardines, con la utilización de especies autóctonas, y con alto rendimiento en el consumo de agua, soleamiento, etc....
  - o Establecimiento de medidas correctoras y compensadoras del impacto paisajístico, en el supuesto de que no sea posible evitarlos.
2. Los criterios a introducir en la ordenación, que favorezcan la mejora de la calidad del ambiente urbano, que se deberán justificar, son los siguientes:
  - o Aumento de la superficie de zonas verdes o equipamientos.
  - o Accesibilidad. Peatonalización de los recorridos.
  - o Diversificación de usos compatibles, evitando los trayectos forzados.
  - o Disponibilidad de la proximidad del comercial de diario.
  - o Accesibilidad a los puntos de acceso al transporte público.

## SECCIÓN 2.- TRANSPORTE PÚBLICO.

### ARTÍCULO 57. OBJETIVOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO.

1. Se plantea la mejora de la accesibilidad, para mantener y/o mejorar el bienestar y los modos de vida urbanos a la vez que se reduce el transporte. Resulta indispensable para una ciudad viable reducir la movilidad forzada y dejar de fomentar el uso innecesario de los vehículos motorizados. Para ello se dará prioridad a los medios de transporte respetuosos del medio ambiente (en particular, los desplazamientos a pie, en bicicleta o mediante los transportes públicos). Los diversos medios de transporte urbanos motorizados deben tener la función subsidiaria de facilitar el acceso a los servicios locales y de mantener la actividad económica de las ciudades.
2. De conformidad con el artículo 24 de la Ley 5/2014, LOTUP, en el establecimiento del Modelo Territorial, se ha establecido una Red Estructural de Comunicaciones, formada por la Red Viaria Básica de la Comunidad Valenciana, y los viales estructurantes que se establecen como Viario Local alternativo, con secciones importantes de sección viaria mínima, que permita la implantación de un transporte público: autobús de carácter metropolitano.
3. Se dispone de un trazado viario alternativo al tráfico rodado, de carácter peatonal y carril bici, que comunique los principales destinos de trabajo, educación, sanidad, administrativo, y cultural, y el transporte público.

### ARTÍCULO 58. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO EN LOS PLANES DE DESARROLLO.

1. Todos los nuevos desarrollos de suelos urbanizables, dispondrán de viario Estructurante dentro de la propia ordenación del Sector, que comunicando con la Red Estructural Básica, permita la implementación de secciones de viario suficiente para poder disponer de carril bici, en al menos una de las dos aceras, con continuidad, y del carril para transporte público, con reserva de los anchos de viario necesarios para la ubicación de las paradas de espera de los ciudadanos.

## SECCIÓN 3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.

### ARTÍCULO 59. OBJETIVOS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICAS.

1. Almoradí, dispone de nuevas construcciones que dan respuesta a los equipamientos administrativo, cultural, y sanitario.
2. También dispone de equipamiento deportivo y docente, con acceso peatonal desde el casco urbano.
3. Cabe plantear mejora en los equipamientos comerciales, y la compatibilidad de usos que permitan establecer equipamientos de tipo asistencial, tanto públicos como privados, para evitar los recorridos forzados.
4. Se requiere dotar de plazas de aparcamientos en el perímetro del Núcleo Histórico, con el objetivo de preservar del tráfico rodado, para lo que se establecen condiciones



de implantación de dichos espacios o bolsas de aparcamientos en la trama de ensanche.

#### **ARTÍCULO 60. ESTRATEGIAS DE INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS PARA LA PRESTACIÓN MANCOMUNADA DE SERVICIOS.**

---

1. Tiene la consideración de prestación mancomunada:
  - o La recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos,
  - o EL abastecimiento de agua potable a través de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.
  - o La depuración de las aguas residuales del término municipal de Almoradí, en el núcleo urbano de Heredades, tratadas en la depuradora de Rojasles.
2. Se requiere la implementación de Servicios mancomunados de Transporte Público, Atención Social, de la Tercera Edad, Juvenil, Discapacitados, etc.
3. Se requiere la intervención de los municipios que configuran la Vega Baja del Segura, para la oferta mancomunada de la mayor parte de los servicios sanitarios, culturales, sociales, asistenciales, docentes, etc. Lo que requerirá la mayor integración del Ente Mancomunado Comarcal, en el desarrollo de dichos servicios.

#### **ARTÍCULO 61. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA LA MEJOR UTILIZACIÓN Y MEJOR DISFRUTE DE LAS DOTACIONES.**

---

1. Los criterios a aplicar en la ordenación de las dotaciones a implantar debe seguir los siguientes criterios, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 5/2014, LOTUP:
  - o Establecer el uso racional de los servicios e infraestructuras, de modo que se garantice la adecuada proporción del servicio con la población a la que den servicio, en condiciones de proximidad y eficacia.
  - o Identificar las necesidades de nuevos servicios a implementar, como consecuencia de los cambios poblacionales previstos, la modificación de la pirámide de edad, la acumulación de ciudadanos procedentes de la emigración o recepción de otros ciudadanos de la Unión Europea.
  - o La consideración de las necesidades de vivienda con cualquier tipo de protección, viviendas juveniles o en alquiler, para acoger a los nuevos ciudadanos con limitación de recursos económicos, y que son necesarios para el mantenimiento del nivel de calidad de vida actual.
  - o La consideración de criterios paisajísticos en la ordenación de las dotaciones públicas.
  - o La estimación de criterios de sostenibilidad, de gestión ambiental, energética, de residuos, de emisiones contaminantes, etc., en la ordenación, ubicación, proyecto y gestión de las dotaciones públicas.
2. Todos estos criterios, se han de tener en cuenta y son los criterios fundamentales de determinación de las dotaciones necesarias y su ubicación, y se consideran básicos a utilizar y justificar en las dotaciones a determinar en el desarrollo de los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada ZND, y en la reclasificación de los suelos no urbanizables de uso común reclasificables ZRC-RS.





## SECCIÓN 4.- ACCESO A LA VIVIENDA.

### ARTÍCULO 62. OBJETIVOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA.

1. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 5/2014, LOTUP, se exige en la ordenación del territorio y en el desarrollo urbanístico, en el que se incluyen los Planes Generales, la Previsión en las zonas de desarrollo urbano de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. El artículo 34.4.b).6º, de la Ley 5/2014, LOTUP, exigen el establecimiento de los criterios de distribución de las reservas de vivienda sometida al régimen de protección pública, para lo que se ha realizado un estudio de demanda, que se acompaña a la documentación del Plan General.
3. El correspondiente Estudio de Demanda de Vivienda, con la fijación del porcentaje mínimo de edificación, se dispone en el Capítulo correspondiente de la Memoria Informativa, en la que siguiendo la Metodología definida por la propia Generalitat Valenciana, para obtener las previsiones de población, vivienda y necesidades de vivienda protegida, se particulariza con los datos concretos del municipio de Almoradí.
4. Asimismo, en la Memoria Justificativa, se justifica el cumplimiento del DECRETO-LEY 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, por el que se modifican, el DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.[2007/6487] (DOCV número 5517 de fecha 22.05.2007)6491/2007, el DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. [2006/6112] (DOGV número 5264 de fecha 23.05.2006) 2844/2006, y la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. [2005/14692] (DOGV número 5167 de fecha 31.12.2005).
5. Este apartado ha quedado justificado en el punto 2.4.3. Demostración de la suficiencia de la Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, sub-apartado E. Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente sujeta a algún régimen de protección pública.
6. El valor medio obtenido del 20'87%, se distribuye entre las distintas unidades de ejecución en un 11'00 %, del suelo vacante, y entre los distintos sectores de suelo urbanizable residencial del orden del 25 %, con lo que el cómputo total supera el mínimo exigido.
7. Consecuentemente, este es un objetivo prioritario, y en el artículo 38 de la LUV, se determina la exigencia de "vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública".
8. Por criterios de sostenibilidad, y bajo la premisa de que las viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, va vinculada a personas con domicilio habitual en la citada vivienda, (como primera y única vivienda o residencia), cabe ubicar dichas viviendas en las proximidades del casco urbano, con el objetivo de rentabilizar las dotaciones existentes o previstas de tipo sanitario, docente, administrativo, laboral, etc., evitando la movilidad inducida.



9. Se posibilita la actuación por medio de convenios para la edificación de las viviendas de cualquier tipo de protección pública por permuta en otras unidades de ejecución, con el objetivo de posibilitar la mayor distribución de las viviendas protegida, sin la formación de guetos o espacios específicos.

### **ARTÍCULO 63. OBJETIVOS DE CUMPLIMIENTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOMETIDA A PROTECCIÓN PÚBLICA.**

---

1. El Ayuntamiento de Almoradí, pretende promover con la mayor celeridad posible, el desarrollo de Sector colindante con el Casco Urbano ZND-RE-2.1 (SUZREN-3), donde se ubiquen las previsiones de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, en cuanto exista disponibilidad al respecto, mediante las inclusiones de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada, y la asignación de un incremento de edificabilidad neta, con el objetivo de compensar los menores beneficios que comporta este tipo de vivienda para la promoción privada. A tal efecto, se incorpora la ordenación pormenorizada de dicho sector, en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
2. El Ayuntamiento de Almoradí, se plantea como objetivos que en el plazo del primer cuatrienio desde la aprobación definitiva del Plan General, se encuentren cubiertas las necesidades de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, para ello se fijan los siguientes objetivos de cumplimiento:
  - o En el defecto de que en el plazo de dos años desde la Aprobación Definitiva del Plan General, no se hubiera iniciado el procedimiento de adjudicación de un Programa de Actuación Integrada de Gestión Indirecta, de Sector colindante al caso urbano ZND-RE-1 (SUZREN-3), el Ayuntamiento de forma subsidiaria iniciará un procedimiento de Gestión Directa de alguna Unidad de Ejecución.
  - o En el supuesto de que las viviendas se encuentren ejecutadas, y adjudicadas, y se mantuviera demanda se podrá disponer del excedente de suelo dotacional sin destino objetivo, para su conversión en suelo destinado a este tipo de viviendas sujeta a algún tipo de protección pública, o disponer de un nuevo porcentaje para los sectores pendientes de desarrollo en dicho momento, sin que fuera necesario la revisión del Plan General.



## CAPITULO V. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

---

### SECCIÓN 1.- CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

#### ARTÍCULO 64. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

---

1. La clasificación del suelo no urbanizable se lleva a cabo atendiendo las determinaciones establecidas por el artículo 28.2 de la Ley 5/2.014 LOTUP.
2. En la categoría de suelo no urbanizable común Zona Rural Común ZRC, se incluyen los suelos que, según el Estudio de Capacidad de Acogida del Territorio realizado, tienen menor calidad ambiental.
3. Los suelos de mayor calidad ambiental, paisajística y natural, así como los arqueológicos, y cauces públicos, quedan clasificados como de protección especial ZRP-NA. La especial protección viene dada, por tanto, por la voluntad del planeamiento de preservar de la urbanización y de la implantación de cualquier tipo de actividad o instalación que no sean las previstas por las Normas Urbanísticas expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores de los suelos con mayor valor del municipio.
4. Los suelos no urbanizables de especial protección mantendrán ésta durante la vigencia del Plan General, salvo condicionamientos sobrevenidos derivados de la legislación y política urbanística de carácter supramunicipal.
5. La pérdida o degradación significativa de los valores que desencadenaron la protección de un suelo no supondrá, en ningún caso, la desclasificación del mismo, sino la obligación de adoptar las medidas necesarias para recuperar y mejorar los valores iniciales.
6. El suelo no urbanizable común Zona Rural Común Agrícola ZRC-AG, no podrá ser objeto de reclasificación en el periodo de vigencia del presente Plan General Estructural. Si podrán desarrollarse los sectores determinados como Suelo No Urbanizable Común de Reserva, Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, con el destino residencial RE, Industrial In o Turístico TR, cuando se cumplan las condiciones de las Directrices Estratégicas de Evolución Urbana y Ordenación del Territorio (DEUT), toda vez que se desarrollan siguiendo el Modelo Territorial conforme a la correspondiente Memoria Ambiental e Informes vinculantes.
7. Queda prohibida la reclasificación como urbanizable del suelo que haya sido objeto de incendio, de tala indiscriminada de arbolado, desbroce físico o químico, o cambio del uso agrícola del suelo sin autorización previa.

#### ARTÍCULO 65. CRITERIOS DEL TRAZADO DE LA RED ESTRUCTURAL VIARIA

---

1. La red viaria estructural queda definida en los planos de ordenación estructural (OE).



2. Como criterio y objetivo fundamental está el de interrelación entre las distintas zonas de ordenación y de éstas con la red básica de dotaciones. En todos los tramos comprendidos en suelos urbanos y urbanizables no tendrá carácter de vía de tráfico rápido.
3. No puede suprimirse, pero si modificarse siempre que se mantenga la conectabilidad y calidad de los trazados y su carácter ordenador y estructurante.
4. Los trazados de las vías de titularidad no municipal se deberán adaptar a los proyectos aprobados por los órganos competentes.

#### **ARTÍCULO 66. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

1. El suelo urbanizable Zonas de Nuevo Desarrollo o Ampliación ZND, clasificado por el Plan General, viene determinado por las previsiones de crecimiento previstas, para los distintos usos, adaptándose al viario estructural, cumpliendo éste su función vertebradora junto a la reguladora de la clasificación de suelo.
2. Los aprovechamientos tipo de los suelos urbanizables se mantendrán y sólo serán modificables por el procedimiento y con el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

#### **ARTÍCULO 67. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

1. El Plan General de Almoradí, surge con el compromiso de incorporación de la normativa ambiental y paisajística aplicable a un desarrollo urbano sostenible, reflejo de la voluntad de los poderes públicos municipales, y resultado del Plan de Participación Pública desarrollado.
2. Todos los planes, programas, obras públicas y privadas, así como las actuaciones urbanísticas que se realicen en el término municipal de Almoradí, se acomodarán al cumplimiento de los siguientes objetivos:
  - o Tendrán como objetivos la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos con criterios de desarrollo sostenible, mediante la aplicación de la mejor tecnología disponible, económica y técnicamente viable, y cumpliendo la normativa ambiental aplicable.
  - o Mejorarán el entorno urbano y reducirán al mínimo posible el impacto sobre el paisaje y el medio ambiente, incluyendo medidas correctoras, entendiendo como paisaje no sólo el escenario físico, sino también como el soporte de procesos ecológicos.
  - o Permitirán la accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano, haciendo especial atención a personas con minusvalías.
  - o Posibilitará y fomentará el uso de transportes alternativos al automóvil: andando, bicicleta y transporte colectivo.
  - o Utilizará de manera racional el uso de los recursos naturales, optimizando el uso de la energía, utilizando en la medida de lo posible energías renovables producidas in situ, incluyendo criterios constructivos de bioclimatismo en la edificación, y minimizará la producción de residuos, fomentando y posibilitando el reciclaje. En este sentido se potenciará el sistema de incentivos sobre la licencia, Impuesto de Bienes Inmuebles, Impuesto de Actividades Económicas, las actividades Industriales,





que utilicen las cubiertas de edificios para la generación de energía solar fotovoltaica.

## SECCIÓN 2.- CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.

### ARTÍCULO 68. CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVO SUELO URBANIZABLE.

---

1. Cabe establecer en estas Directrices, las condiciones determinantes del Plan General, para que la incorporación de nuevos suelos urbanizables no alteren el Modelo Territorial propuesto.
2. Para la clasificación de nuevo suelo urbanizable, a los ya dispuestos en el Modelo Territorial, así como en los propuestos como suelo urbanizable, que la Memoria Ambiental, determinando su desarrollo en un futuro por ser compatible con el modelo territorial propuesto, pero exceder del crecimiento sostenible actual, se disponen los siguientes criterios y fines en la Reclasificación:
  - o En primer lugar, deberán haberse desarrollado los suelos urbanizables, conforme al Modelo Territorial propuesto, y en las condiciones fijadas en las Directrices Relativas a la Utilización Racional del Territorio.
  - o En segundo lugar, procederá reclasificar el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común de Reserva Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS. Para lo que se deberán haber cubierto las condiciones de incorporación del nuevo suelo, establecidas en el artículo 38 Secuencia lógica de desarrollo del suelo, de estas Normas urbanísticas. Estas zonas serían reclasificable, sin que se altere el Modelo Territorial propuesto, por lo que no se exigiría la revisión del Plan General.
  - o En tercer lugar, se podrán plantear la reclasificación del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común para futuras actuaciones urbanísticas ZRC-4,
  - o La reclasificación de suelo no urbanizable común ZRC-4, en una superficie superior al 15%, del suelo urbano o urbanizable desarrollado hasta ese momento, conllevará la Revisión del Plan General.





## CAPITULO VI. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA.

### ARTÍCULO 69. PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD.

1. Los Programas para la Sostenibilidad que definitivamente se determinen deberían incorporarse a un Programa para la sostenibilidad de las características de una Agenda Local 21. El Programa de acción local incluirá las siguientes etapas:
  - o Creación de un modelo de comunidad sostenible mediante un proceso participativo que incluya a todos los sectores de la comunidad.
  - o Localización sistemática de los problemas y de sus causas mediante extensas consultas públicas.
  - o Clasificación de las tareas por orden de prioridad para tratar los problemas detectados;
  - o Reconocimiento de los métodos de planificación y de los mecanismos financieros existentes, así como otros planes y programas;
  - o Consideración y evaluación de opciones estratégicas alternativas;
  - o Establecimiento de un plan de acción local a largo plazo en favor de un desarrollo sostenible que incluya objetivos mensurables;
  - o Programación de la aplicación del plan, incluida la preparación de un calendario y una declaración del reparto de responsabilidades entre los participantes;

### ARTÍCULO 70. PROYECTOS DE ACCIÓN LOCAL A FAVOR DE LA SOSTENIBILIDAD.

1. Son Programas de Acción Local a favor de la Sostenibilidad, que se fijarán en el desarrollo de las distintas actuaciones previstas, las siguientes:
  - o Establecimiento de proyectos de separación de las aguas residuales de las pluviales.
  - o Recuperación de los excedentes de las aguas de riego de campos transformados para riego de zonas verdes y red contra incendios.
  - o Recuperación de las aguas pluviales para riego, recarga de acuíferos, ...
  - o Recuperación del paisaje natural, mediante procesos de reforestación con especies autóctonas, conservación y recuperación de los márgenes de piedra, y del sistema tradicional de riegos.
  - o Mejora del paisaje urbano, con la plantación de arboleda en los viales en los que sea posible, por su sección.
  - o Recuperación de los entornos del cauce del río Segura, para su conversión en espacios verdes del Sistema de Espacios Libres, que conformen la mejora de la habitabilidad del continuo urbano.
  - o Aplicación progresiva de energías limpias alternativas en el agua caliente sanitaria, inicialmente de los edificios públicos, y progresivamente a través de la combinación de exigencias normativas y aplicación de premios o subvenciones a la construcción, en edificios privados.





## ARTÍCULO 71. PROGRAMAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA.

---

1. Se plantean los siguientes Programas para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos a implementar en el municipio de Almoradí, para lo que se han establecido las normativas y condiciones urbanísticas adecuadas:
  - o Mejora y puesta en servicio de las zonas verdes y espacios dotacionales.
  - o Recuperación de espacios peatonales en el centro histórico.
  - o Recuperación del patrimonio arquitectónico, con proyectos de intervención en los elementos protegidos incluidos en el "Catálogo".
  - o Acogimiento a los programas de rehabilitación de los Centros Históricos, y Áreas deprimidas, de la Generalitat Valenciana, para potenciar la recuperación y renovación de las fachadas.
  - o Ampliación de los espacios destinados a aparcamientos en el Núcleo Histórico y alrededores.

## ARTÍCULO 72. PROGRAMAS DE PAISAJE.

---

1. De conformidad con el artículo 6.4.c) de la Ley 5/2014 LOTUP, y su Anexo III, *"los Programas de Paisaje concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de esta ley"*.
2. En este sentido, se recogen los Programas establecidos por el Estudio del Paisaje del Plan General de Almoradí, que se clasifican en los siguientes grupos:
  - o Protección y preservación de los paisajes naturales del Paisaje Protegido del río Segura, así como los Barrancos, (con valores naturales importantes).
  - o Proyectos de integración del Parque urbano de carácter perimetral al casco urbano y en contacto, con espacios de transición a través de la red de caminos y azarbes, e integración con el Paisaje de la Huerta.
  - o Mejora paisajística del Núcleo Histórico, (con actuaciones de proyectos de mejora de fachadas, viabilidad e itinerarios peatonales), de las periferias, (con la ordenación de las fachadas del municipio), de mejora de la imagen desde las vías de acceso.
  - o Puesta en valor del paisaje agrícola y de sus recursos, como la arquitectura del agua, con proyectos de mejora paisajística, divulgación y utilización turística, mediante el establecimiento de itinerarios paisajísticos.
  - o Proyectos de mejora paisajística de los entornos históricos y arqueológicos.

## TÍTULO II.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES.

### CAPÍTULO I. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE PAISAJE.

---

#### ARTÍCULO 73. NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

---

1. Para todas las zonas de ordenación urbanística, se establecen las siguientes Normas Generales de Integración Paisajística, para aplicar en cualquier intervención singular o desarrollo de la ordenación pormenorizada:
  - a. Se propiciará que el perfil edificado de los nuevos desarrollos, redes de caminos o nuevas infraestructuras lineales se adecuen a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible.
  - b. Se impedirá la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de montañas, bordes de acantilado y cúspide del terreno, salvo obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar estas localizaciones, siempre que sea adecuadamente justificado.
  - c. Los elementos topográficos significativos como laderas, resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales o caminos tradicionales deberán incorporarse como condicionantes de proyecto, integrándolos de manera que no se deteriore su calidad paisajística.
  - d. Se deberá integrar la vegetación y arbolado existente o establecer medidas compensatorias que conserven la textura y escala de compartimentación original de los terrenos, en el caso de desaparición.
  - e. Se deben preservar los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio.
  - f. El paisaje agrícola tradicional, en particular la huerta tradicional de la Vega Baja, debe mantenerse en la medida de lo posible, por su contribución a la variedad del paisaje. Las áreas urbanizables previstas deben estar integradas con el mismo.
  - g. Se debe mantener el paisaje abierto y natural, las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos y tradicionales y el entorno de carreteras y caminos pintorescos.

#### ARTÍCULO 74. NORMAS EN RELACIÓN AL PAISAJE URBANO

---

1. El Plan General, a partir del presente Estudio de Paisaje:
  - a. Propiciará la estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo ordena, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.



- b. Definirá las tipologías, justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente contendrá normas aplicables a espacios públicos y viarios para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de elementos valiosos del entorno de la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde espacios construidos.
  - c. Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre los elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranques, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.
2. Según se desprende, para alcanzar los objetivos de calidad paisajística las normas a disponer en el paisaje urbano se basan en:
    - Regulación de usos del suelo, tipologías y morfologías urbanas.
    - Corrección de conflictos paisajísticos para la mejora de ámbitos degradados.
    - Restauración de ámbitos deteriorados.
    - Tratamiento de los espacios públicos.
    - Integración paisajística de los nuevos usos y actividades.
  3. A continuación se enumeran las normas propias para ámbitos actualmente urbanos o previstos como tal (urbanizables – Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana, del Plan General Estructural), en función de sus características morfológicas y tipológicas:

#### **ARTÍCULO 75. NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO. ZONA URBANIZADA**

1. Se establecen las siguientes Normas Generales en las zonas clasificadas como zonas urbanizadas por el Plan General Estructural:
  - a. Queda prohibida la construcción de edificación en zonas que por su ubicación pueda ser considerada como punto de observación relevante del paisaje.
  - b. La iluminación nocturna quedará controlada de manera uniforme en toda la población. El resalte de elementos singulares se realizará sin que llegue a perturbar o contaminar.
  - c. La estética de luminarias será la apropiada en cada zona, diferenciando el tejido histórico de las zonas de nueva construcción.
  - d. Las traseras de las construcciones que quedarán vistas por su ubicación o circunstancias serán mejoradas con la incorporación de arbolado de rápido desarrollo para mejorar la calidad visual.
  - e. No se permite la instalación de publicidad, rótulos o carteles que impidan la visibilidad de los hitos más relevantes desde el propio núcleo urbano o en la secuencia visual de su acceso. Asimismo, deberá ser visible la silueta urbana.

#### **ARTÍCULO 76. NORMAS ESPECÍFICAS DEL NÚCLEO HISTÓRICO ZUR-NH**

1. Se establecen las siguientes Normas Específicas en la zona clasificada como zona urbanizada Núcleo Histórico ZUR-NH por el Plan General Estructural:



- a. Únicamente se permitirán colores suaves y pasteles para las fachadas, por ejemplo: RAL beige 1001 - RAL blanc perle 1013 - RAL Ivoire 1014 – RAL Ivoire clair 1015 - RAL jaune de cadmium 1021 – RAL rouge beige 3012 - RAL rouge tomate 3013 – RAL blanc securité 9003.
- b. Sólo se permiten materiales tradicionales para la construcción en el tejido histórico: estucado tradicional en cal, tradicional de enfoscado y pintado, revestimientos cerámicos, aplacados pétreos, cubiertas de teja tradicional..., prohibiendo cualquier inserción material que no siga las características de la morfología tradicional.
- c. En el núcleo tradicional se permite la ejecución de obras de conservación y consolidación en edificios que no se hallen en situación de ruina; prohibiéndose las que impliquen incremento de volumen.
- d. Queda prohibida la instalación de toldos en las fachadas tradicionales del centro histórico.
- e. Se establece la obligación de conservar y, en su caso, restaurar los bienes culturales y patrimoniales existentes en el casco histórico con arreglo a la legislación sectorial de patrimonio cultural. Las protecciones y restauraciones se instrumentarán a través de planes especiales o, en su caso, de proyectos municipales autorizados por la Administración Autonómica.

#### **ARTÍCULO 77. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ZUR-RE-1**

1. Se establecen las siguientes Normas Específicas en la zona clasificada como zona urbanizada de Ensanche del Casco Urbano ZUR-RE-1 caracterizada por corresponder a zonas residenciales con alta densidad (superior a 60 viviendas por hectárea), por el Plan General Estructural:
  - a. Se rehabilitarán viviendas del ensanche en desuso siguiendo la tipología de estas zonas, correspondientes a edificación plurifamiliar en bloque, con alineación de fachada a vial.
  - b. Primará la ubicación de espacios públicos o zonas verdes en solares abandonados en la zona de ensanche, en función de su localización, justificación y análisis exhaustivo de su viabilidad.

#### **ARTÍCULO 78. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA ZUR-RE-2**

1. Se establecen las siguientes Normas Específicas en la zona clasificada como zona urbanizada de Segundo Ensanche del Casco Urbano ZUR-RE-2 caracterizada por corresponder a zonas residenciales con densidad media (entre 35 y 60 viviendas por hectárea), por el Plan General Estructural:
  - a. Correspondientes a edificación plurifamiliar en bloque, con alineación de fachada a vial o retiros con bloque exento. Se combinan según zonas en edificaciones de viviendas unifamiliares en hilera, con retiros a fachada.



- b. Primará la ubicación de espacios públicos o zonas verdes en solares abandonados en la zona de ensanche, en función de su localización, justificación y análisis exhaustivo de su viabilidad.

#### **ARTÍCULO 79. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD ZUR-RE-3**

---

1. Se establecen las siguientes Normas Específicas en la zona clasificada como zona urbanizada de Expansión del Casco Urbano ZUR-RE-3 caracterizada por corresponder a zonas residenciales con baja densidad media (menor de 35 viviendas por hectárea), por el Plan General Estructural:
  - a. Correspondientes a edificación de viviendas unifamiliares exentas o en hilera, con retiros a fachada y/o a lindes.
  - b. Primará la ubicación de espacios privados dentro de los espacios con aprovechamiento lucrativo privado, con la posibilidad de utilización de zonas con servicios, generalmente deportivos, compartidos.

#### **ARTÍCULO 80. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA TERCIARIA ZUR-TR**

---

1. Se establecen las siguientes Normas Específicas en la zona clasificada como zona urbanizada de Expansión del Casco Urbano ZUR-TR caracterizada por corresponder a zonas con uso terciario predominantemente comercial, ubicados en los accesos principales al casco urbano, por el Plan General Estructural:
  - a. Correspondientes a edificación de naves industriales exentas o en hilera, con retiros a fachada y/o a lindes.
  - b. Primará la ubicación de espacios privados dentro de los espacios con aprovechamiento lucrativo privado, con la posibilidad de utilización de zonas con servicios, generalmente exposiciones o aparcamiento.

#### **ARTÍCULO 81. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA INDUSTRIAL ZUR-IN**

---

1. Se establecen las siguientes Normas Específicas en la zona clasificada como zona urbanizada de uso industrial ZUR-IN caracterizada por corresponder a la zona de nueva ordenación en el Polígono las Maromas, desarrollado por Gestión Directa, por el Plan General Estructural:
  - a. Correspondientes a edificación de naves industriales exentas o en hilera, con retiros a fachada y/o a lindes.
  - b. Primará la ubicación de espacios privados dentro de los espacios con aprovechamiento lucrativo privado, con la posibilidad de utilización de zonas con servicios, generalmente almacenaje o aparcamiento privado.



## ARTÍCULO 82. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANIZABLE ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O DE EXPANSIÓN URBANA ZND TANTO RESIDENCIALES COMO TERCIARIAS

---

1. Se establecen las siguientes Normas Específicas en la zona clasificada como zona urbanizables ZND por el Plan General Estructural:
  - a. Las nuevas construcciones en suelo urbanizable serán de un número de alturas limitado en función de su ubicación, permitiendo y no perturbando la visibilidad de la silueta urbana.
  - b. Se combinará por zonas la tipología de edificación de adosadas y unifamiliares, en las nuevas áreas de desarrollo, no creando una zona homogénea y con el carácter de edificación unifamiliar de una zona de baja densidad.
  - c. Su tipología permitirá la continuidad de fachada, similar a las construcciones propias de la zona.
  - d. La morfología del nuevo tejido se organizará de forma que las calles principales se dirijan a los recursos visuales principales facilitado las visuales y perspectivas más identificativas para la población.
  - e. La disposición de calles mantendrá en la medida de lo posible las vistas abiertas hacia el paisaje, montes e hitos próximos.
  - f. Se mantendrán o reincorporarán elementos tradicionales como márgenes de piedra en las nuevas edificaciones, así como en la construcción de carreteras y caminos.
  - g. Quedan prohibidas vallas y anuncios publicitarios que alteren la imagen del entorno así como la secuencia visual de acceso.
  - h. Se ubicarán zonas de comercio de diario y servicios privados distribuidos aleatoriamente en los nuevos crecimientos, de manera que se diversifiquen los usos.
  - i. El aparcamiento en los nuevos desarrollos será blando, incorporando arbolado en toda su extensión.
  - j. Las calles dispondrán de aceras que compatibilicen el uso diario con carril bici, así como la incorporación de mobiliario urbano y arbolado.
  - k. Se prohíben los usos y actividades molestas que perturben la calidad de vida.

## ARTÍCULO 83. ÁREAS INDUSTRIALES ZND-IN

---

1. Se establecen las siguientes Normas Específicas en la zonas clasificadas como zonas urbanizables industriales, ZND-IN, por el Plan General Estructural:
  - a. Se prohíbe el almacenamiento en el exterior de fábricas o almacenes, que pueda perturbar visualmente la imagen y la calidad de estas zonas, salvo implantación de medidas correctoras que minimicen a umbrales tolerables el impacto visual.
  - b. Queda prohibida la construcción de naves industriales con alturas que impidan la visibilidad de hitos o recursos relevantes, así como de fachadas urbanas tradicionales. De igual modo, se prohíbe el uso de materiales o colores discordantes que puedan reducir la calidad de vistas hacia espacios de interés paisajístico.



- c. Se mantendrán las extensiones agrarias del entorno industrial necesarias para reducir el impacto visual desde las carreteras.

#### **ARTÍCULO 84. NORMAS ESPECÍFICAS RELATIVAS AL PAISAJE RURAL ZRC -ZRP**

1. Se establecen las siguientes Normas Específicas en la zonas clasificadas como zonas Rurales, ZRC - ZRP, por el Plan General Estructural:
  - a. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de zonas urbanas, salvo en asentamientos rurales que admitan dicha tipología y habiendo sido paisajísticamente justificadas.
  - b. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional y fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no presente un impacto paisajístico.
  - c. Las nuevas edificaciones armonizarán con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico/arquitectónico que existan 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.
  - d. Se conservarán las estructuras agrarias que expanden las zonas de amortiguamiento visual respecto a zonas urbanas.
  - e. Se señalarán los recorridos verdes, culturales, paisajísticos y visuales propuestos.

#### **ARTÍCULO 85. NORMAS RELATIVAS AL CATÁLOGO Y AL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS (S.E.A.)**

1. Por su propia definición, tanto el Sistema de Espacios Abiertos como el Catálogo de Paisaje engloban áreas paisajísticamente significativas de distinto carácter y situación dentro de contextos urbanos, naturales, rurales... Por ello, serán aplicables las anteriores normas de integración definidas para cada área en concreto, dependiendo, en cada caso, del elemento del catálogo o del área del SEA considerada.
2. Sin perjuicio de la aplicación de dichas normas, adicionalmente como norma general, deberán aplicarse las siguientes:
  - a. En las zonas que precisen labores de revegetación, repoblación o integración paisajística de elementos antrópicos mediante vegetación y materiales coherentes con su contexto, se considera necesaria la utilización de especies vegetales autóctonas que conformen elementos de graduación armoniosa con el entorno.
  - b. Se evitará el vertido de residuos de manera incontrolada, estableciendo sistemas de recogida y sancionadores adecuados.
  - c. Aquellas normas derivadas de los distintos programas de paisaje propuestos que engloben elementos del Catálogo y del SEA.

## **CAPÍTULO II. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.**



#### **ARTÍCULO 86. VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP)**

---

1. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse requerirá autorización previa del Órgano competente en la materia ajustándose en todo caso a la Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.

#### **ARTÍCULO 87. SUELOS FORESTALES (ZRP-NA-FO)**

---

1. Incluye los terrenos con valores forestales, que se deban conservar, porque así lo recoja el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana PATFOR, aprobado por Decreto 58/2013, de 3 de mayo del Consell (DOCV 08.05.2013), al clasificarlos como Suelo Forestal Estratégico, por lo que de aplicación íntegra dicho Decreto.
2. Se regulan además, conforme a las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010).

#### **ARTÍCULO 88. REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS**

---

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras del Estado corresponde a la Ley 25/ 1988, de 29 de julio, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1988) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE CARRETERAS (B.O.E. Nº 228, DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1994).

#### **ARTÍCULO 89. REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS**

---

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991).

#### **ARTÍCULO 90. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (ZRP-AF-CA)**

---

1. El dominio público hidráulico de los cauces existentes se regula por el 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. B.O.E. 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.



## ARTÍCULO 91. LÍNEAS ELÉCTRICAS (ZRP-AF-LE)

---

1. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, LEY DEL SECTOR ELÉCTRICO (B.O.E. nº 285, de 28 de noviembre de 1997), y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
2. Así mismo, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09.



## TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.

---

#### ARTÍCULO 92. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.

---

1. Al amparo de lo dispuesto en los artículos 7, 19, 21, y 25 al 28 de la Ley 5/2014 (LOTUP), y atendiendo a la realidad física del suelo y al destino previsto por el Plan General, la totalidad del suelo del término municipal de Almoradí, se clasifica en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación dicha clasificación, siendo los criterios aplicados para cada tipo de suelo, los contenidos en la Memoria Justificativa.

### CAPÍTULO II. EL SUELO URBANO.

---

#### ARTÍCULO 93. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.

---

1. El Plan General clasifica como suelo urbano los siguientes suelos, zonificados como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de la Ley 5/2014 LOTUP:
  - a. El centro histórico, delimitado y calificado como Núcleo Histórico, con una tipología de manzana densa y uso residencial. (ZUR-NH-1)
  - b. Los núcleos tradicionales, de las pedanías de El Saladar y Heredades, con una tipología de manzana densa y uso residencial. (ZUR-NH-2 y ZUR-NH-3)
  - c. Las zonas de Ensanche periféricas al casco histórico, con una tipología característica de manzana cerrada, clasificadas como suelo urbano en el actual planeamiento y uso residencial, con densidad alta < 60 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-1), desarrolladas en Unidades de Ejecución: ZUR-RE-1.1 (UE-1), ZUR-RE-1.2 (UE-2) y ZUR-RE-1.3 (UE-4).
  - d. Las zonas de Ensanche periféricas al casco histórico, con una tipología característica de manzana cerrada, clasificadas como suelo urbano en el actual planeamiento y uso residencial, con densidad media entre 35 y 60 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-2), desarrolladas en Sectores: ZUR-RE-2.1 (SUREN-ENSANCHE), y ZUR-RE-2.2 (SUREN-3).
  - e. Las zonas de Ensanche, con una tipología característica de manzana cerrada, clasificadas como suelo urbano en el actual planeamiento y uso residencial, con densidad baja < 35 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-3), desarrolladas en los ensanches de núcleos tradicionales del Saladar ZUR-RE-3.1 (SUREN EL SALADAR), y de Heredades ZUR-RE-3.3 (SUREN HEREDADES), o casitas consolidadas del Camino



de Rafal ZUR-RE-3.2 (PRI UE3), o en la fachada a la CV-935 frente al casco urbano de Algorfa ZUR-RE-3.4 (SUREN EL RALGUERO).

- f. El suelo clasificado como urbano, correspondiente a los nuevos crecimientos desarrollados con tipología de carácter extensivo, bloque exento-adosado característico de las viviendas aisladas o adosadas y uso residencial, con densidad baja < 35 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-3), desarrolladas en los Sectores ZUR-RE-3.5 (SUZRAD-S1), ZUR-RE-3.6 (SURAD), y ZUR-RE-3.7 (SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA)
- g. El suelo urbano, con uso terciario, y tipología de manzana densa (ZUR-TR), que corresponde los sectores ejecutados ZUR-TR-1 (SUT-1), ZUR-TR-2 (SUT-2) y ZUR-TR-3 (SUT-3), a los sectores con programación aprobados y en desarrollo, como ZUR-TR-4 (SAUT-3), ZUR-TR-5 (SAUT-4), y ZUR-TR-6 (SUZT-S2), y por último los ámbitos consolidados por la edificación y con urbanización parcial: Áreas Semiconsolidadas de los Sectores Urbanizables del anterior planeamiento ZUR-TR-7 (SUZT SAUT-1), y ZUR-TR-8 (SUZT SAUT-2), que en cumplimiento del artículo 193 Ley 5/2014 LOTUP, no computan en el ámbito del sector de suelo urbanizable.
- h. El suelo urbano, con uso industrial, y tipología de bloque exento ZUR-IN (SUI)
- i. Los suelos urbanizables desarrollados, que disponen de planeamientos de desarrollo, programación y están totalmente urbanizados, reseñados anteriormente.
- j. Las parcelas adyacentes al suelo urbano, sin urbanización consolidadas, sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial, y que el plan ordena pormenorizadamente o remite al desarrollo de un Plan de Reforma Interior, delimitando las Unidades de Ejecución independientes que se requieren para su desarrollo mediante actuaciones integradas: Camino de Rafal ZUR-RE-3.2 (PRI UE3)

#### ARTÍCULO 94. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

1. La ejecución del suelo urbano, se realizará preferentemente mediante actuaciones aisladas, excepto en las Unidades de Ejecución delimitadas para la más adecuada programación de las obras de urbanización; sin embargo, se podrán realizar por actuaciones aisladas si se justifica la viabilidad y coherencia de la urbanización.
2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.
3. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la legislación urbanística vigente y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa.
4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las



parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:

- a. Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 7c) del presente artículo.
  - b. Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
5. Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b) anterior, la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
- a. En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
  - b. En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
  - c. En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en la legislación urbanística, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
6. Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.
7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".
8. En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley.
9. Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:
- a. Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.
  - b. Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.



- c. Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinoso o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.

## CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE.

### ARTÍCULO 95. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. La clasificación del suelo urbanizable comprende los terrenos de naturaleza rural (definidos en el artículo 12 del R.D. Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo), que habrán de urbanizarse en desarrollo de las previsiones del Plan, así como aquellos que estando ya clasificados por el planeamiento anterior, se encuentran en tramitación o pendientes de desarrollo. Además se clasifican conforme al artículo 28.4 Clasificación del suelo de la Ley 5/2014, LOTUP, los terrenos que el Plan General zonifica como Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana ZND, lo que supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.
2. Se incluyen en este tipo de suelo, los sectores destinados específicamente a usos residenciales ZND-RE, terciarios ZND-TR, e industriales ZND-IN, que se desarrollarán mediante planes parciales de desarrollo, y los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que se integran en los diferentes sectores o que no estando integrados en ellos el plan les otorga esta clasificación a fin de su integración en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención.
3. Conforman los diferentes sectores clasificados como **Suelo Urbano Zonas Urbanizadas ZUR, provenientes de Suelo Urbanizable** en la Homologación Global Modificativa aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 14.04.2003 (BOP 23.01.2004), que dispone el Planeamiento aprobado y la Programación Adjudicada, por lo que pasan a ser clasificados como Suelo Urbano, Zona Urbanizada, los siguientes:

#### A. SECTORES CON PLANEAMIENTO APROBADO:

##### Planes parciales y homologaciones modificativas de los mismos:

- Homologación modificativa y Plan Parcial **El Raiguero**, industrial y terciario, Sector **SAUT-4/2004**. CTU 25/07/2002. BOP 05/07/2004. **ZUR-TR-5**
- Plan Parcial Sector **SAUT-3**, usos industriales y terciarios/2007. CTU 01/03/2007. BOP 29/05/2007. **ZUR-TR-4**



- Plan Parcial Sector **SUZI-S2**, usos industriales y terciarios. se encuentra aprobado definitivamente desde las NN.SS., programado y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento de Almoradí en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2009. **ZUR-TR-6**
- Sector **SUZAP-S1**, se encuentra aprobado definitivamente desde las NN.SS., programado y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento de Almoradí en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2009. **ZUR-RE-3.5**

#### Programas de actuación integrada:

- Programa de actuación integrada\_ Unidad de ejecución residencial UER-12/2005. Ayuntamiento pleno 03/11/2004. BOP 18/03/2005
- Programa de actuación integrada\_ Unidad de ejecución residencial UER-11/2005. Ayuntamiento pleno 23/06/2005. BOP 02/11/2005
- Programa de actuación integrada\_ Unidad de ejecución residencial UER-6/2006. Ayuntamiento pleno 30/01/2006. BOP 17/05/2006

#### B. SECTORES CON PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN:

4. Conforman los diferentes sectores clasificados como suelo urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana ZND, los siguientes:
  - Sector SUZTRBE-1, que dispone de distintas exposiciones al público (DOCV 25.02.2008, 18.08.2011, y 09.2014), con aprobación provisional municipal, y adjudicación condicionada de la condición de urbanizador, encontrándose pendiente de la aprobación definitiva una vez dispuesta la Memoria Ambiental del Plan General. **ZND-TR-1**.

#### C. SECTORES PROCEDENTES DE LA HOMOLOGACIÓN DE LAS NNSS DE 2003:

5. Conforman los diferentes sectores clasificados como suelo urbanizable en la Homologación Global Modificativa aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 14.04.2003 (BOP 23.01.2004), sin que se hayan desarrollado, y que se mantienen como Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana ZND, los siguientes:
  - SECTOR **ZND-TR-3**, SUZI SAUT-1, ubicado al norte de la población en la zona de terciario, entre los sectores SUZI-S2 (con PP aprobado definitivamente) y SUTZI SAUT 2. Su clasificación es la perteneciente a la zona urbanizable terciario con tipología edificatoria de bloque exento. Su función es completar la zona terciaria de la población, espacio de oportunidad de ocupación y empleo de vocación metropolitana, disponiendo de ordenación pormenorizada en la Homologación de 2003.  
  
Se encuentra parcialmente consolidada por edificación, con urbanización parcial, por lo que se delimita dicha zona como **ZUR-TR-7** (Área Semiconsolidada)
  - Sector **ZND-TR-4**, SUZI SAUT-2, ubicado al norte de la población en la zona de terciario, entre los sectores SUZI-1 (de nueva creación) y SUTZI SAUT 1. Su clasificación es la perteneciente a la zona urbanizable terciario con tipología edificatoria de bloque exento. Su función es completar la zona terciaria de la población, espacio de oportunidad de ocupación y empleo de vocación



metropolitana, disponiendo de ordenación pormenorizada en la Homologación de 2003.

Se encuentra parcialmente consolidada por edificación, con urbanización parcial, por lo que se delimita dicha zona como **ZUR-TR-8** (Área Semiconsolidada)

#### D. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO ZND:

6. Conforman los diferentes sectores clasificados como suelo urbanizable Zonas de Nuevo Desarrollo ZND, en la adecuación de la Versión Preliminar del Plan General de Almoradí a la Memoria Ambiental, y son los siguientes:
  - SECTOR **ZND-RE-2.1**, (SUZREN-3) correspondiente a un espacio ubicado en la zona norte del casco urbano de Almoradí, separando la zona urbana de ensanche de la zona urbanizable de uso terciario. Dicho sector pertenece a la zona urbanizable residencial de ensanche. Su función es complementar el tejido urbano completando las dotaciones del Ensanche del Casco Urbano, y generar el crecimiento compacto de continuidad con los crecimientos terciarios de la fachada del municipio a la AP-7. Se dispone la ordenación pormenorizada desde el Plan de Ordenación Pormenorizada, cumpliendo los condicionantes de la Memoria Ambiental de disposición de las zonas verdes.
  - SECTOR **ZND-RE-3.1**, (SURBD-4), correspondiente a un espacio ubicado en la zona noroeste del borde urbano, separando la zona urbana consolidada (por el sur) y urbanizable ZUR-RE-2.1, (por el este), con la zona de cierre del viario de ronda del casco urbano. Dicho sector pertenece a la zona urbanizable residencial de ensanche, con disminución de la intensidad de edificación (Índice de Edificabilidad Bruta IEB, y alturas) generando una transición tipológica hacia las casa de la huerta. Su función es complementar el tejido urbano completando el viario de ronda urbana.
  - SECTOR **ZND-RE-3.2**, (SUZEN-1) ubicado al sur del casco urbano. Se propone un pequeño sector con capacidad de asumir la cesión del suelo anticipado para uso docente con la clasificación de la zona urbanizable residencial de ensanche. Corresponde a un ámbito al sur que dispone de su reserva de suelo hasta la futura ampliación hasta la previsible ronda urbana perimetral del casco urbano.
  - SECTOR **ZND-TR-2**, SUZT 1, ubicado al norte de la población en la zona de terciario, entre los sectores SUZTRBE 1 y SUTZT SAUT 2. Su clasificación es la perteneciente a la zona urbanizable terciario con tipología edificatoria de bloque exento. Su función es completar la zona terciaria de la población, espacio de oportunidad de ocupación y empleo de vocación metropolitana.
  - SECTOR **ZND-IN**, (SUZI 1), ubicado al sur de la población de Almoradí, al oeste del sector industrial urbano y al sur de la CV 914. Su clasificación es la perteneciente a la zona urbanizable industrial con tipología edificatoria de bloque exento. Su función es ampliar la zona industrial de la población.

#### E. ZONAS DE RESERVA PARA SU DESARROLLO FUTURO:

7. Conforman los diferentes sectores clasificados como Suelo No Urbanizable, siendo zonas de reserva para futuros crecimientos **ZRC-RS**, conforme al Modelo Territorial del municipio de Almoradí, establecida por la Memoria Ambiental, y los Informes vinculantes, que determinan su desarrollo futuro vía DEUTs, cuando se cumplan las condiciones de la Secuencia Lógica de desarrollo del suelo, y son los siguientes:
  - El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Turístico: **ZRC-RS-TR-T1**, (SUZTRA-2), dispone vocación de turismo recreativo-deportivo, vinculado a la



- ejecución del Campo de Golf, en el suelo colindante (con finalidad de titularidad municipal), y dentro de las sinergias del campo de golf del municipio colindante de Algorfa.
- El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Turístico: **ZRC-RS-TR-T2**, (SUZTRA-3), dispone vocación de turismo de ocio-salud-belleza, vinculado a la ejecución de un espacio recreativo importante.
  - El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Turístico: **ZRC-RS-TR-T3**, (SUZTRA-3), dispone vocación de turismo de salud y relax, vinculado al Clúster de Salud, en relación al uso asistencial y sanitario.
8. Conforman los diferentes **SISTEMAS PRIMARIOS** clasificados como **Suelo Urbanizable**, los adscritos a las distintas Áreas de Reparto, en que se incluyen los suelos urbanizables, descritos en el apartado correspondiente.
9. Las zonas intersticiales clasificadas como suelo urbanizable en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se deberán obtener y urbanizar con cargo al mismo. No computarán a efectos de dotaciones públicas, excepto en el caso previsto en el artículo 33.4 de la ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana.

#### ARTÍCULO 96. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. La ejecución del suelo urbanizable, se realizará mediante actuaciones integradas, excepto las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, y donde a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplicará el régimen de actuaciones aisladas, siendo su clasificación como suelo urbano.
2. El presente Plan General prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:
  - a) Exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
  - b) Requiere ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
  - c) Se estima necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.
3. La clasificación como suelo urbanizable por el presente Plan General, tan solo supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, por lo que hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación establecido en los artículos 208 y 209 de la Ley 5/2014 LOTUP.
4. Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad y libre concurrencia, son titulares de la facultad de promover la transformación urbanística del suelo urbanizable. Dicha facultad se ejerce mediante la formulación y ejecución de Programas de Actuación Integrada.





5. La aprobación y vigencia de un Programa de Actuación Integrada, así como la consiguiente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para la transformación urbanística del suelo urbanizable y para el ejercicio de los derechos dimanantes de la misma.
6. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comporta los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:

a) Cesión gratuita y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento, así como los correspondientes a la cesión exigida por el artículo 13.6LOTPP, en su caso.

Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.

b) Cesión gratuita de las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.

c) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.

d) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa.

#### **ARTÍCULO 97. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.**

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable que no tengan Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras Leyes:
  - a) Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establece el presente Plan.
  - b) No se podrán realizar otras construcciones que las definidas por el plan como obras menores complementarias o ampliaciones de las edificaciones existentes hasta un máximo del 10 % de su superficie, con renuncia expresa al incremento de su valor de expropiación hasta un plazo máximo de cinco años desde el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación. Asimismo, podrán realizarse las obras vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.



- c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establece.
  - d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento vigente y la legislación agraria.
  - e) Serán de aplicación para cada situación y emplazamiento, las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje
2. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable con Planeamiento aprobado o con Programa aprobado y vigente, se desarrollarán conforme a la normativa específica que resulte de aplicación contenida en el presente Plan General, siendo las edificabilidades concretas las establecidas por el Plan Parcial aprobado para cada parcela.

## CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE.

### ARTÍCULO 98. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).
2. Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a) Ley 5/2014 LOTUP)
3. De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común **ZRC** y el de protección especial **ZRP**, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística
4. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
  - a) Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG-1**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario,
  - b) Zona Rural Común Agrícola Huerta Tradicional **ZRC-AG-2**. Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola. No se considera establecer la condición de protegida para el uso agrícola, al corresponder al espacio de alto valor económico de producción de la Huerta de la Vega Baja del Segura, que debe disponer de las condiciones suficientes de conservación que impidan su deterioro, y las incentivaciones suficientes que potencien el mantenimiento de su uso,



- c) Zona Rural Común Agropecuaria Casas de la Huerta **ZRC-AG-3**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, y disponen de vivienda vinculada al uso agrícola, por lo que se establecen las condiciones de edificación, conforme a los criterios paisajísticos de integración. Suponen una Zona de Ordenación específica
- d) Zona Rural Común Agropecuaria de Reserva para futuros desarrollos urbanísticos **ZRC-AG-4**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que no se pueden establecer Declaraciones de Interés Comunitario ni otras actuaciones que en su futuro, que puedan impedir el crecimiento urbano en un desarrollo futuro.
- e) Zona rural común forestal **ZRC-FO**. Terrenos que presentan usos forestales, y/o están incluidos dentro de Plan de Acción Territorial Forestal, como Forestal Ordinario, actualmente o en el futuro.
- f) Se clasifican como Zona Rural Común de Reserva, con vocación residencial **ZRC-RE**, que se ubica en el contorno del suelo urbanizable (Zonas de Nuevo Desarrollo de ampliación del casco urbano; vocación Industrial **ZRC-IN**, que se ubica en el contorno del suelo urbanizable (Zonas de Nuevo Desarrollo de ampliación del suelo industrial del casco urbano) turística **ZRC-RS**, de Uso Turístico: ZRC-RS-TR-T1, ZRC-RS-TR-T2 y ZRC-RS-TR-T3, en cumplimiento del apartado 1.c) del Acuerdo de la Memoria Ambiental del Plan General de Almoradí.
5. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
- a) Zona rural protegida natural **ZRP-NA**. Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- b) Zona rural protegida por afecciones **ZRP-AF**. Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
- c) Zona rural protegida por riesgos **ZRP-RI**. Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
6. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida natural **ZRP-NA**, atendiendo a la causa de su protección entre:
- a) Zona rural protegida natural por valores Paisajísticos **ZRP-NA-PJ**. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- b) Zona rural protegida natural por valores Ambientales **ZRP-NA-AM**. Terrenos con valores naturales, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: Red Natura 2000, LIC, ZEPA, Parques Naturales, etc..
- c) Zona rural protegida natural por valores como Parque Natural Municipal **ZRP-NA-PN**. Terrenos con valores naturales ambientales, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural.
- d) Zona rural protegida natural por valores Forestales **ZRP-NA-FO**. Terrenos con valores forestales, que se deban conservar, r porque así lo recoja el Plan de Acción Territorial Forestal, al clasificarlos como Suelo Forestal Estratégico.



- e) Zona rural protegida natural Vías Pecuarias **ZRP-NA-VP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- 7. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Riesgos **ZRP-RI**, atendiendo a la causa de su protección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Segura, etc.
- 8. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Afecciones **ZRP-AF**, atendiendo a la causa de su afección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CV**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
  - b) Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
  - c) Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas Eléctricas **ZRP-AF-LE**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
  - d) Zona rural protegida natural por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PT**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural.
- 9. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

#### ARTÍCULO 99. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas, y su adscripción a las distintas zonas que delimita el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad. EL régimen del suelo no urbanizable, así como el del suelo urbanizable sin programación queda definido en el Título IV de la Ley 5/2014 LOTUP.
2. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico.
3. A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.
4. En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.
5. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.



6. El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la ley.
7. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:
  - a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.
  - b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.
  - c) Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.
  - d) Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.
  - e) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizada por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.
  - f) Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.
  - g) Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en la ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.
  - h) No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.

## TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

### CAPÍTULO I. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

---

#### ARTÍCULO 100. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

---

1. Tal como se expone en la Memoria Justificativa, el Plan General Estructural, divide el territorio municipal en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, diferenciada los Núcleos Históricos Tradicionales, conforme a la establecida en el Catálogo de Bienes e Espacios Protegidos.
2. Las zonas primarias, en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, se ajustan a las siguientes categorías básicas:
  - a) **Uso residencial**, que podrá tener alta, media o baja densidad.
  - b) **Uso terciario**, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
  - c) **Uso industrial**, que podrá destinarse a industria pesada, media o ligera.
3. La zona residencial se subdivide, en razón a la intensidad edificatoria en:
  - ALTA DENSIDAD, con mayor de 60 viviendas por hectárea.
  - MEDIA DENSIDAD, entre 35 y 60 viviendas por hectárea.
  - BAJA DENSIDAD, con menor de 35 viviendas por hectárea.
4. Para cada una de las zonas primarias se establecen las de ordenación pormenorizada conforme al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, siendo los Usos asignados los establecidos en el citado Reglamento y en la Ley del Suelo No Urbanizable (LSNU).

#### ARTÍCULO 101. USOS GLOBALES.

---

1. De conformidad con los artículos 74 a 77 del Capítulo III, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera como uso global al predominante de las edificaciones de un área determinada, diferenciándose en las categorías residencial, industrial y terciario.
  - **Uso residencial.**- Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia 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* (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
    - Residencial *múltiple* (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.



- Uso **terciario** (TR).- Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
- Uso **turístico** (TR-T).- Determinado como una clasificación especial, siguiendo la normativa turística e incluyendo, las actividades propias relacionadas con servicios de alojamiento residencial turístico, y las vinculadas a cualquier tipo de turismo como recreativo, ocio, salud, belleza, eventos, sanitario, asistencial, etc...
- Uso **industrial** (IN).- Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

## ARTÍCULO 102. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. De conformidad con los artículos 78 a 81 del Capítulo IV, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera una zona de ordenación urbanística al área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado, y que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. A partir de las zonas obtenidas por aplicación de los criterios contenidos en el Reglamento de Zonas, se determinan para el presente Plan las ZONAS GENÉRICAS de ordenación urbanística siguientes:

ZONA		USO DOMINANTE	TIPOLOGÍA	SISTEMA DE ORDENACIÓN
CENTRO HISTÓRICO	ZUR-NH	Residencial	Manzana compacta-cerrada	Alineación a vial
ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-1 ZND-RE-1	Residencial	Manzana cerrada	Alineación a vial
DENSIDAD MEDIA	ZUR-RE-2 ZND-RE-2	Residencial	Manzana cerrada Bloque exento	Edificación aislada
BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-3 ZND-RE-3	Residencial	Bloque exento-adosado	Edificación aislada
TERCIARIO	ZUR-TR ZND-TR	Terciario	Bloque exento o aislado	Edificación aislada
TURÍSTICO	ZRC-RS-TR ZND-TR-T	Turístico	Bloque exento	Edificación aislada
INDUSTRIAL	ZUR-IN ZND-IN	Compatibilidad Industrial	Bloque exento	Edificación aislada

3. Para cada zona se establecen diversas subzonas, cuya diferencia radica en el nivel de intensidad u otras condiciones específicas que le otorgan un carácter diferenciado, que no alteran el contenido básico que identifica la zona básica, estando sus determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece con mayor detalle las Ordenanzas específicas de cada subzona.

## CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.

### ARTÍCULO 103. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

1. Para el suelo Urbano, se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:
  - Uso Residencial:
    - Núcleos Históricos (ZUR-NH)
    - Alta Densidad (ZUR-RE-1)
    - Densidad Media (ZUR-RE-2)
    - Baja Densidad (ZUR-RE-3)
  - Uso Terciario:
    - Edificaciones para usos Terciarios exclusivos (ZUR-TR)
  - Uso Industrial:
    - Edificaciones para usos Industriales exclusivos (ZUR-IN)

### ARTÍCULO 104. NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH)

1. El ámbito definido para los Núcleos Históricos delimitados en el Catalogo de Bienes y Espacios protegidos, se corresponde con las zonas de Alta Densidad de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta-cerrada, y el uso global residencial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	MÚLTIPLE	TERCIARIO		INDUSTRIAL	Los no citados
	UNITARIO	INDUSTRIAL	Talleres artesanales		
		EQUIPAMIENTOS	Dotacional		
		APARCAMIENTO			

3. A los Núcleos Históricos les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y en su Ficha específica del Catálogo de Protecciones.
4. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-NH-1 ALMORADÍ	1'6061	1'4973	0'1088	0'000	1.391	2.843	3.479
ZUR-NH-2 SALADAR	0'6254	0'3341	0'2915	0'0000	71	145	178
ZUR-NH-3 HEREDADES	0'8030	0'3833	0'4197	0'0000	92	187	229



- Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, edificabilidad neta sobre parcela, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

**ARTÍCULO 105. RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD. (ZUR-RE-1)**

- El ámbito definido como Residencial de Alta Densidad por el Plan General Estructural, corresponde a las zonas con más de 60 viviendas por hectárea, de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada, y el uso global residencial.
- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO	Compatibles en Ficha de Zona	TERCIARIO	Excepto los compatibles
	MÚLTIPLE	DOTACIONAL	Público o privado	DOTACIONAL	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado	INDUSTRIAL	

- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-RE-1.1 UE-1	1'3354	1'0016	0'3339	0'0000	286	685	716
ZUR-RE-1.2 UE-2	1'4999	1'1249	0'3750	0'0000	163	585	408
ZUR-RE-1.3 UE-4	1'7288	1'2966	0'4322	0'0000	347	333	868

- Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
- Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

**ARTÍCULO 106. RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZUR-RE-2)**

- El ámbito definido como Residencial de Media Densidad, se corresponde con las zonas entre 35 y 60 viviendas por hectárea, pudiendo ser de carácter INTENSIVO o EXTENSIVO, dependiendo de su situación en el crecimiento del entorno de casco urbano o en las urbanizaciones situadas en "extrarradio", aun cuando algunas zonas se insertan en el interior del Casco Urbano. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque adosado o manzana cerrada, y uso global residencial.
- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:



Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO	Todos los tipos (hasta un 5% del techo total)	TERCIARIO	Los no mencionados.
	MÚLTIPLE	DOTACIONAL	Según planos de ordenación pormenorizada	DOTACIONAL	Los no mencionados.
		APARCAMIENTO			

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-RE-2.1 SUREN-ENSANCHE	0'8312	0'7111	0'1201	0'0000	8.198	16.751	20.494
ZUR-RE-2.2 SUREN-3	1'0067	0'5026	0'5041	0'0000	106	216	265

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
5. Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

#### ARTÍCULO 107. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-3)

1. El ámbito definido como Residencial DE BAJA DENSIDAD, se corresponde con las zonas con menos de 35 viviendas por hectárea de carácter EXTENSIVO, situadas en las urbanizaciones emplazadas en "extrarradio o borde urbano". Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global residencial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO	Oficinas y administrativo	TERCIARIO	Los no mencionados.
	MÚLTIPLE		Deportivo- Recreativo	DOTACIONAL	Los no mencionados.
		DOTACIONAL	Según planos de ordenación pormenorizada	INDUSTRIAL	
		APARCAMIENTO			

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-RE-3.1 SUREN-SALADAR	0'3103	0'1849	0'1255	0'0000	83	170	208
ZUR-RE-3.2 PRI UE-3	0'2000	0'2000	0'0000	0'0000	121	248	304
ZUR-RE-3.3 SUREN-HEREADAS	0'3827	0,1804	0'2023	0'0000	53	108	132
ZUR-RE-3.4 SUREN-RALGUERO	0'3230	0'3069	0'0162	0'0000	78	160	196
ZUR-RE-3.5 SUZRAD-S1	0'4500	0'4050	0'0450	0'0000	1.115	2.277	2.786
ZUR-RE-3.6 SURAD	0'3108	0'2320	0'0788	0'0000	505	1.031	1.262

ZUR-RE-3.7 LOMAS DE LA JULIANA	0'0947	0'0606	0'0341	0'0000	85	174	213
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	----	-----	-----

- Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
- Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

### ARTÍCULO 108. Terciario (ZUR-TR)

- El ámbito definido como Terciario, se corresponde con las zonas periféricas destinadas a usos específicamente de carácter terciario. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación de alineación a calle, tipología edificatoria de manzana densa, y uso global terciario.
- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
TERCIARIO	Administrativo	DOTACIONAL	Según planos de ordenación pormenorizada	TERCIARIO	Los no citados.
	Comercial	INDUSTRIAL	Artésana, Industria, Almacén, Taller y Estación de Servicio.	DOTACIONAL	Los no citados.
	Recreativo	APARCAMIENTO		INDUSTRIAL	
	Hotelero				

- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-TR-1 SUZPT-1	0,3312	0,0912	0,2400	0,0000	320	653	799
ZUR-TR-2 SUZT-1	1,0000	0,0000	1,0000	0,0000	0	0	0
ZUR-TR-3 SUZT SAUT-1	0,6400	0,0000	0,6400	0,0000	0	0	0
ZUR-TR-4 SUZT SAUT-2	0,6400	0,0000	0,6400	0,0000	0	0	0

- Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
- Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

### ARTÍCULO 109. Industrial (ZUR-IN)

- El ámbito definido como Industrial de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos



totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global industrial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL	Talleres artesanales, Industria, almacén, Agropecuaria, ganadera, Taller de reparación y estación de servicio	TERCIARIO	Todos los tipos (como complementario y plenamente compatible en la zona de tolerancia terciaria) (1)	TERCIARIO	Los no mencionados
		DOTACIONAL	En la zona de tolerancia	DOTACIONAL	Los no mencionados
		APARCAMIENTOS	(2)		

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-IN SUZ-11	0,6400	0,0000	0,0000	0,6400	0	0	0

- Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
- Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

## CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

### ARTÍCULO 110. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.

1. Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana, ZND, se definen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:
  - Uso Residencial:
    - Densidad Media (ZND-RE-2)
    - Baja Densidad (ZND-RE-3)
  - Uso Terciario:
    - Edificaciones para usos Terciarios con Bloque Exento (ZND-TR)
  - Uso Turístico:
    - Edificaciones para usos Turísticos con Bloque Exento, en zona de reserva (ZRC-RS-TR-T), que podrán desarrollar su ordenación pormenorizada, cuando se cumplan los condicionantes de las Directrices Estratégicas de Evolución Urbana DEUTs.
  - Uso Industrial:
    - Edificaciones para usos industriales compatibles de carácter exclusivo o complementario (ZND-INI)
2. Los parámetros para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo, respecto a los parámetros de usos característicos, compatibles e incompatibles, de carácter estructural, corresponden a los mismos de las zonas urbanizadas (suelos urbanos), del mismo uso e intensidad.
3. Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo, se definen los parámetros de edificabilidad y aprovechamientos en el título correspondiente.

### ARTÍCULO 111. RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-2)

1. El ámbito definido como Residencial de Media Densidad, se corresponde con las zonas entre 35 y 60 viviendas por hectárea, pudiendo ser de carácter INTENSIVO o EXTENSIVO, dependiendo de su situación en el crecimiento del entorno de casco urbano o en las urbanizaciones situadas en "extrarradio", aun cuando algunas zonas se insertan en el interior del Casco Urbano. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque adosado o manzana cerrada, y uso global residencial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO	Todos los tipos (hasta un 5% del techo total)	TERCIARIO	Los no mencionados.
	MÚLTIPLE	DOTACIONAL	Según planos de ordenación pormenorizada	DOTACIONAL	Los no mencionados.



	APARCAMIENTO			
--	--------------	--	--	--

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZND-RE-2.1 SUZREN-3	0'6756	0'5405	0'1351	0'0000	1.159	2.422	2.897

4. Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

### ARTÍCULO 112. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZND-RE-3)

1. El ámbito definido como Residencial DE BAJA DENSIDAD, se corresponde con las zonas con menos de 35 viviendas por hectárea de carácter EXTENSIVO, situadas en las urbanizaciones emplazadas en "extrarradio o borde urbano". Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global residencial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO	Oficinas y administrativo	TERCIARIO	Los no mencionados.
	MÚLTIPLE		Deportivo- Recreativo	DOTACIONAL	Los no mencionados.
		DOTACIONAL	Según planos de ordenación pormenorizada	INDUSTRIAL	
		APARCAMIENTO			

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZND-RE-3.1 SUZRBD-4	0'5000	0'4000	0'1000	0'0000	1.161	2.427	2.904
ZND-RE-3.2 SUZREN-1	0'5000	0'4000	0'1000	0'0000	417	871	1.041

4. Se corresponden con niveles de intensidad entre 25 y 34 viviendas por hectárea, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

### ARTÍCULO 113. TERCIARIO (ZND-TR)

1. El ámbito definido como Terciario, se corresponde con las zonas periféricas destinadas a usos específicamente de carácter terciario. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación de alineación a calle, tipología edificatoria de manzana densa, y uso global terciario.





2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
TERCIARIO	Administrativo	DOTACIONAL	Según planos de ordenación pormenorizada	TERCIARIO	Los no citados.
	Comercial	INDUSTRIAL	Artesana, Industria, Almacén, Agropecuaria y ganadera, Taller y Estación de Servicio.	DOTACIONAL	Los no citados.
	Recreativo	APARCAMIENTO		INDUSTRIAL	
	Hotelero				

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZND-TR-1 SUZPT-1	0'3098	0'0698	0'2400	0'0000	242	507	606
ZND-TR-2 SUZT-1	0'5006	0'0000	0'5006	0'0000	0	0	0
ZND-TR-3 SUZT SAUT-1	0'6141	0'0000	0'6141	0'0000	0	0	0
ZND-TR-4 SUZT SAUT-2	0'5259	0'0000	0'5259	0'0000	0	0	0

4. Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función del Índice de Edificabilidad Neta sobre parcela, establecido para los sectores ZND-TR-2, TR-3 y TR-4, en 1'07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> solar, conforme a las ordenanzas reguladoras de los suelos equivalentes de suelo urbano, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada de dichos suelos. Las diferencias aprovechamiento, provienen de la mayor existencia o no de viales ejecutados (suelos afectos a su destino), y se compensan con mayor superficie de Red Primaria Adscrita, de modo que se mantenga el mismo aprovechamiento tipo.

#### ARTÍCULO 114. INDUSTRIAL (ZND-IN)

1. El ámbito definido como Industrial de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global industrial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL	Talleres artesanales, Industria, almacén, Agropecuaria, ganadera, Taller de reparación y estación de servicio	TERCIARIO	Todos los tipos (como complementario y plenamente compatible en la zona de tolerancia terciaria) (1)	TERCIARIO	Los no mencionados
		DOTACIONAL	En la zona de tolerancia	DOTACIONAL	Los no mencionados
		APARCAMIENTOS	(2)		

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZND-IN SUZ-11	0'5000	0'0000	0'0000	0'5000	0	0	0



5. Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.





## CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

### ARTÍCULO 115. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Son normas de aplicación directa en el Suelo No Urbanizable, las descritas en los artículos 196 a 207 (ambos inclusive) que constituyen el Capítulo I. Normas Generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable, del Título IV Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación del Libro II de la Ley 5/2014 LOTUP.

### ARTÍCULO 116. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).
2. Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a) Ley 5/2014 LOTUP)
3. De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común **ZRC** y el de protección especial **ZRP**, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística
4. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
  - a) Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG-1**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario,
  - b) Zona Rural Común Agrícola Huerta Tradicional **ZRC-AG-2**. Terrenos que presentan valores agrarios definatorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola. No se considera establecer la condición de protegida para el uso agrícola, al corresponder al espacio de alto valor económico de producción de la Huerta de la Vega Baja del Segura, que debe disponer de las condiciones suficientes de conservación que impidan su deterioro, y las incentivaciones suficientes que potencien el mantenimiento de su uso,
  - c) Zona Rural Común Agropecuaria Casas de la Huerta **ZRC-AG-3**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, y disponen de vivienda vinculada al uso agrícola, por lo que se establecen las condiciones de edificación, conforme a los criterios paisajísticos de integración. Suponen una Zona de Ordenación específica
  - d) Zona Rural Común Agropecuaria de Reserva para futuros desarrollos urbanísticos **ZRC-AG-4**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que no se pueden establecer Declaraciones de



Interés Comunitario ni otras actuaciones que en su futuro, que puedan impedir el crecimiento urbano en un desarrollo futuro.

- e) Zona rural común forestal **ZRC-FO**. Terrenos que presentan usos forestales, y/o están incluidos dentro de Plan de Acción Territorial Forestal, como Forestal Ordinario, actualmente o en el futuro.
  - f) Se clasifican como Suelo No Urbanizable Común de Reserva, con vocación turística **ZRC-RS**, de Uso Turístico: ZRC-RS-TR-T1, ZRC-RS-TR-T2 y ZRC-RS-TR-T3, en cumplimiento del apartado 1.c) del Acuerdo de la Memoria Ambiental del Plan General de Almoradí.
5. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
- a) Zona rural protegida natural **ZRP-NA**. Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
  - b) Zona rural protegida por afecciones **ZRP-AF**. Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
  - c) Zona rural protegida por riesgos **ZRP-RI**. Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
6. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida natural **ZRP-NA**, atendiendo a la causa de su protección entre:
- a) Zona rural protegida natural por valores Paisajísticos **ZRP-NA-PJ**. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
  - b) Zona rural protegida natural por valores Ambientales **ZRP-NA-AM**. Terrenos con valores naturales, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: Red Natura 2000, LIC, ZEPA, Parques Naturales, etc..
  - c) Zona rural protegida natural por valores como Parque Natural Municipal **ZRP-NA-PN**. Terrenos con valores naturales ambientales, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural.
  - d) Zona rural protegida natural por valores Forestales **ZRP-NA-FO**. Terrenos con valores forestales, que se deban conservar, r porque así lo recoja el Plan de Acción Territorial Forestal, al clasificarlos como Suelo Forestal Estratégico.
  - e) Zona rural protegida natural Vías Pecuarias **ZRP-NA-VP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
7. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Riesgos **ZRP-RI**, atendiendo a la causa de su protección entre:
- a) Zona rural protegida natural por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Segura, etc.



8. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Afecciones **ZRP-AF**, atendiendo a la causa de su afección entre:
- Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CV**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
  - Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
  - Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas Eléctricas **ZRP-AF-LE**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
  - Zona rural protegida natural por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PT**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural.
9. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

## SECCIÓN 1.- ZONA RURAL COMÚN.

### ARTÍCULO 117. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIO GENERAL (ZRC-AG-1)

- Corresponde a los suelos que aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 Ley 5/2014 LOTUP, al no encontrarse afecto a normativas sectoriales, ni disponer de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, que le confieran la condición de protección especial.
- Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 196 de la Ley 5/2014 LOTUP.
- Su uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
  - Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
  - Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal. Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
    - Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).
    - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
    - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta
    - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
  - Vivienda aislada y familiar.



- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).
  - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
  - La edificabilidad máxima se establece en 0,020 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
  - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
  - No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos en el supuesto de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.
3. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 202 a 207, en los supuestos de la Ley 5/201 LOTUP, se consideran como usos compatibles los siguientes:
- a. Generación de energía renovable
- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).
  - La altura máxima se limita a seis metros (6 m)
  - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
- b. Actividades industriales y productivas
- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).
  - La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 10 % de la parcela.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta.
  - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (10 m).
- c. Actividades terciarias o de servicios
- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).
  - La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 20 % de la parcela.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
  - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (10 m).

#### ARTÍCULO 118. ZONA RURAL COMÚN HUERTA TRADICIONAL (ZRC-AG-2)

1. Este suelo comprende aquellas áreas en las que el valor paisajístico es elevado debido a su aspecto cultural, y que corresponde a la Huerta Tradicional del río Segura.
2. Su uso dominante será el agrícola, considerándose como compatibles 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 discurrir por este suelo.



- b. **Construcciones, embalses e instalaciones agrícolas** en general, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura. Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).
  - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta
  - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
- c. **Vivienda rural** vinculada a explotación agrícola.
- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).
  - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
  - La edificabilidad máxima se establece en 0,020 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+l).
  - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
  - No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos.
- d. **Actividades terciarias o de servicios.** Se permite la realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento mediante su declaración de interés comunitario por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Únicamente podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:
1. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados.
  2. Centros recreativos, deportivos y de ocio.
  3. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.

Las condiciones de implantación de las citadas actividades serán las exigidas por la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, o normativa que la sustituya. Asimismo, las construcciones precisas para la actividad, cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).
- La superficie máxima ocupable se establece en el 20 % de la parcela.
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+l)
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en 10 metros (10 m).
- Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.



3. Se considerarán incompatibles cualquier otro uso no contemplado en los anteriores.

### ARTÍCULO 119. ZONA RURAL COMÚN CASAS DE LA HUERTA (ZRC-AG-3)

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos que presentan usos agropecuarios, y disponen de vivienda vinculada al uso agrícola, por lo que se establecen las condiciones de edificación, conforme a los criterios paisajísticos de integración. Configuran la zona de ordenación de cierre del espacio urbanizado, que da frente al espacio abierto de valor paisajístico que configura la huerta tradicional.
2. Se establece como Zona de Ordenación específica, a los efectos de regular la construcción de las casas de la huerta tradicional
3. Su uso dominante será el agrícola, por lo que deberá mantenerse zona de cultivo en el 40 % de la parcela, como mínimo, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

e. **Vivienda rural** vinculada a explotación agrícola.

- Parcela mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>).
- La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
- La edificabilidad máxima se establece en 0,035 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+l).
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
- No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos.

f. **Actividades terciarias o de servicios.** Se permite la realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento mediante su declaración de interés comunitario por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Únicamente podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

1. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados.

Las condiciones de implantación de las citadas actividades serán las exigidas por la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, o normativa que la sustituya. Asimismo, las construcciones precisas para la actividad, cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).
- La superficie máxima ocupable se establece en el 20 % de la parcela.
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+l)
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en 10 metros (10 m).
- Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

4. Se considerarán incompatibles cualquier otro uso no contemplado en los anteriores.



#### ARTÍCULO 120. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA DE RESERVA (ZRC-AG-4)

---

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos que presentan usos agropecuarios, y disponen de ubicación próxima a los suelos urbanizados o de nuevo desarrollo, y que resulta recomendable preservar de la implantación de usos o actividades que impidan los futuros crecimientos urbanísticos del municipio.
2. Se establece como Zona de Ordenación específica, a los efectos de regular el uso agropecuario, y establecer la prohibición de construcción o infraestructura permanentes.
3. Por lo tanto, en esta zona quedan prohibidas las Declaraciones de Interés Comunitario, que posibiliten la implantación de actividades que requieran construcciones o infraestructuras permanentes.
4. Se posibilitará la implantación de usos y actividades temporales y provisionales, siempre que se condicione a su ejecución "a precario", y la reconversión a uso agrícola cuando sea requerido por la administración.

#### ARTÍCULO 121. ZONA RURAL COMÚN DE RESERVA (ZRC-RS)

---

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos que no presentan valores ambientales, naturales paisajísticos, etc, correspondiendo actualmente a uso agrícola, de reciente transformación, y que como consecuencia de su disposición e idoneidad para usos turísticos específicos, se reservan para el uso residencial: ZRC-RS-RE-3.1 ZRC-RS-RE-3.2 y ZRC-RS-RE-3.3; Industrial; ZRC-RS-IN; y con vocación turística: ZRC-RS-TR-1, ZRC-RS-TR-2 y ZRC-RS-TR-3, en cumplimiento del apartado 1.c) del Acuerdo de la Memoria Ambiental del Plan General de Almoradí.
2. El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Residencial, corresponde a los suelos que configuran la zona de crecimiento entre las zonas urbanizadas y las de nuevo desarrollo o expansión urbana, que quedan dentro de las previsiones de rondas urbanas, como elementos de la red primaria: RC-RS-RE-3.1 y ZRC-RS-RE-3.3, o generando una estructura de casas de huerta, en la transición hacia el entorno del Río Segura: ZRC-RS-RE-3.2.
3. El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Industrial, corresponde a los suelos que configuran la zona de crecimiento entre las zonas urbanizadas y las de nuevo desarrollo o expansión urbana, con uso previsto Industrial: ZRC-RS-IN.
4. El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Turístico: ZRC-RS-TR-T1, dispone vocación de turismo recreativo-deportivo, vinculado a la ejecución del Campo de Golf, en el suelo colindante (con finalidad de titularidad municipal), y dentro de las sinergias del campo de golf del municipio colindante de Algorfa.
5. El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Turístico: ZRC-RS-TR-T2, dispone vocación de turismo de ocio-salud-belleza, vinculado a la ejecución de un espacio recreativo importante.
6. El ámbito de la Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, de Uso Turístico: ZRC-RS-TR-T3, dispone vocación de turismo de salud y relax, vinculado al Clúster de Salud, en relación al uso asistencial y sanitario.



7. De conformidad con el Informe del Servicio de Infraestructura Verde Paisaje de 21 de junio de 2012, se exige: *“Asimismo, los sectores aislados al sur que **queden diferidos a suelo reclasificable en las DEUT** deberían quedar secuenciados con condiciones muy estrictas de consolidación de los sectores entorno al casco.”* A tal efecto, se exige la previa aprobación de la ordenación pormenorizada de los Sectores de uso terciario del entorno del casco urbano, así como la programación, y desarrollo del sector pendiente de aprobación definitiva Sector ZND-TR-1 (SUZTRBE-1). Los otros sectores corresponden a espacios residuales parcialmente consolidados, y que se plantea su ordenación desde la ordenación pormenorizada del Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita conjuntamente, lo que posibilitaría su condición de zona urbanizada y su tramitación a través de Actuaciones Aislada o de Unidades de Ejecución, para la urbanización conjunta en ciertos ámbitos.
8. Los tres ámbitos disponen de características de usos turísticos distintos, y su ubicación viene vinculada a su adecuación al uso definido, siendo compatibles con el mantenimiento de las características ambientales y la recuperación del entorno natural. Los desarrollos de los suelos con vocación turística, deberán venir vinculados a la garantía de inversión de sus promotores.
9. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación de alineación a calle, tipología edificatoria de manzana densa, y uso global turístico, y dotacional privado o público.
10. Los Usos que se establecen para la zona de vocación residencial, son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO		DOTACIONAL	Los no mencionados.
	MÚLTIPLE	DOTACIONAL	Según planos de ordenación pormenorizada	INDUSTRIAL	
		APARCAMIENTO		I	

11. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZRC-RS-RE-3.1	0'3000	0'2700	0'0300	0'0000	821	1.716	2.054
ZRC-RS-RE-3.2	0'3000	0'2700	0'0300	0'0000	425	888	1.062
ZRC-RS-RE-3.3	0'3000	0'2700	0'0300	0'0000	411	858	1.026

12. Los Usos que se establecen para la zona con vocación industrial, se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL	Talleres artesanales, Industria, almacén, Agropecuaria, ganadera, Taller de reparación y estación de servicio	TERCIARIO	Todos los tipos (como complementario y plenamente compatible en la zona de tolerancia terciaria) (1)	TERCIARIO	Los no mencionados



Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
	DOTACIONAL	En la zona de tolerancia	DOTACIONAL	Los no mencionados
	APARCAMIENTOS	(2)		

13. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZND-IN SUZ-I1	0'5000	0'0000	0'0000	0'5000	0	0	0

14. Los Usos que se establecen para la zona de vocación turística son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES		
TURÍSTICO	Residencial	DOTACIONAL	Público o privado	TERCIARIO	Los no citados.
	Hotelero	APARCAMIENTO		INDUSTRIAL	
	Recreativo	OCIO	Actividades recreativas		
	Comercial				

15. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población turística de rotación estimado y máximo para cada zona se definirán conforme a la tipología de aplicación en el momento de redacción del Plan de Desarrollo de tipo reclassificadorio.

16. Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada, en el momento que se pueda programar dichas zonas de reserva. El uso predominante turístico, comporta la combinación de suelos destinados a establecimientos residenciales turísticos: hoteleros y residencial temporal, comerciales, de ocio, etc...

17. Estas zonas de reserva, disponen de la correspondiente Ficha de Gestión, a los efectos de su programación y desarrollo, en el momento que se cumplan con los condicionantes de las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial previsto en las presentes Normas Urbanísticas.

## ARTÍCULO 122. ZONA RURAL COMÚN FORESTAL (ZRC-FO)

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos que presentan usos forestales, y/o están incluidos dentro de Plan de Acción Territorial Forestal, como Forestal Ordinario, actualmente o en el futuro.
2. Dispondrán de la normativa que el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana PATFOR, establece para los suelos forestales ordinarios.
3. Se regulan conforme a las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el



Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010).

## SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL.

### ARTÍCULO 123. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA)

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
2. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida natural **ZRP-NA**, atendiendo a la causa de su protección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por valores Paisajísticos **ZRP-NA-PJ**. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
  - b) Zona rural protegida natural por valores Ambientales **ZRP-NA-AM**. Terrenos con valores naturales, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: Red Natura 2000, LIC, ZEPA, Parques Naturales, etc..
  - c) Zona rural protegida natural por valores como Parque Natural Municipal **ZRP-NA-PN**. Terrenos con valores naturales ambientales, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural.
  - d) Zona rural protegida natural por valores Forestales **ZRP-NA-FO**. Terrenos con valores forestales, que se deban conservar, r porque así lo recoja el Plan de Acción Territorial Forestal, al clasificarlos como Suelo Forestal Estratégico.
  - e) Zona rural protegida natural Vías Pecuarias **ZRP-NA-VP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.

### ARTÍCULO 124. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PAISAJÍSTICO (ZRP-NA-PJ)

1. Son los suelos incluidos en el Sistema de Espacios Abiertos del Estudio de Paisaje que no se encuentran incluidos en otras categorías de protección y que resulta necesario englobarlos dentro de la Infraestructura Verde del Territorio, según lo definido en el Capítulo 1 del Título III del Decreto 1/2011, de 13 de enero, Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
2. Su uso dominante será el agrícola, considerándose como compatibles 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 discurrir por este suelo.
  - b. **Infraestructuras** necesarias para el mantenimiento y preservación del uso agrícola predominante, especialmente las destinadas a riego.





- c. **Construcciones, embalses e instalaciones agrícolas** en general, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura. Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).
  - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta
  - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
3. Se considerarán incompatibles cualquier otro uso no contemplado en los anteriores así como las construcciones que se ubiquen sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, y cúspides del terreno.

#### ARTÍCULO 125. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL AMBIENTAL (ZRP-NA-AM)

1. Incluye los terrenos con valores naturales, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: Red Natura 2000, LIC, ZEPA, Parques Naturales, etc..que por su situación, características e interés ambiental son merecedores de conservación, mejora y/o mantenimiento de las condiciones actuales.
2. Se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras de conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales, así como para el disfrute público y aprovechamiento colectivo.
3. Quedan vinculadas a la legislación específica de la normativa sectorial de aplicación en función de la declaración administrativa que declara su protección.

#### ARTÍCULO 126. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PARQUE NATURAL MUNICIPAL (ZRP-NA-PN)

1. Estos suelos, disponen de valores naturales ambientales que se deben conservar, recuperar o mejorar, disponiendo como zonas de esparcimiento municipal, recogiendo dicha voluntad desde el Plan General Estructural, siendo predominante el uso recreativo publico apto para el esparcimiento del ciudadano.
2. Forman parte de las cesiones de parque público natural a obtener en la programación de los ámbitos ZRC-RS-TR-2 y ZRC-RS-TR-3. Estas cesiones tendrán el carácter de dotación de parque público natural perteneciente a la red primaria.
3. Se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras de conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales, así como para el disfrute público y aprovechamiento colectivo.

#### ARTÍCULO 127. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL FORESTAL (ZRP-NA-FO)

2. Incluye los terrenos con valores forestales, que se deban conservar, porque así lo recoja el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana PATFOR, aprobado por Decreto 58/2013, de 3 de mayo del Consell (DOCV 08.05.2013), al clasificarlos como Suelo Forestal Estratégico, por lo que de aplicación íntegra dicho Decreto.



3. Se regulan además, conforme a las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010).

### **ARTÍCULO 128. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP)**

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
2. Éstas podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.
3. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos siguientes:
  - Los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
  - Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, que deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
  - Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
4. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.
5. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, en el caso en que se autoricen ocupaciones temporales que no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquél.
6. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer restricciones temporales a los usos complementarios.
7. Tendrán la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección en toda su anchura y trazado, a excepción de los tramos que discurren sobre suelo urbano o urbanizable donde tendrán la consideración urbanística de Red Primaria Parque Público Natural, y se integrarán como paseos y alamedas con sus anchuras legales.



8. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse requerirá autorización previa del Órgano competente en la materia ajustándose en todo caso a la Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.
9. Se respetará la anchura mayor de las vías pecuarias en los casos donde exista diferencia entre la anchura existente y la legal.
10. Con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecen a los vallados de las parcelas colindantes, los siguientes condicionados:
  - a) Se establecen dos franjas de protección de la circulación por las vías pecuarias, con un ancho de 5'00 metros desde el borde del ancho legal del camino de manera que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino.
  - b) En las franjas de protección se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación con arbustos de porte menor. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 5'00 metros, (más el espacio ocupado en cambios de dirección del camino que permitan los radios de giro mínimos), se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.
11. A los caminos "tradicionales" públicos se les aplicará el grado de protección similar a las vías pecuarias que requieran por su propia naturaleza. Se respetará el ancho actual existente en su trazado y no podrá ser menor de 5 metros de anchura para, además y con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecen a los vallados de las parcelas colindantes, los siguientes condicionados:
  - a) Se establecen dos franjas de protección de la circulación por los caminos tradicionales y vías pecuarias, con un ancho de 3'00 metros desde el borde del ancho legal del camino (o de 5 metros desde el eje, cuando no exista un ancho legal mínimo), de manera que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino.
  - b) En las franjas de protección se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación con arbustos de porte menor. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 3'00 metros, (más el espacio ocupado en cambios de dirección del camino que permitan los radios de giro mínimos), se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.
  - c) La valla se adecuará en todo caso, al entorno en que se sitúe, disponiendo de un máximo de 1'5 m. de cerramiento ciego, y de 1'50 m. de cerramiento calado con un porcentaje superior al 50 % de huecos, pudiéndose establecer barreras verdes con setos o similares con plantas trepadoras.

### SECCIÓN 3.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS.

#### ARTÍCULO 129. ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI)

---

1. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Riesgos **ZRP-RI**, atendiendo a la causa de su protección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Segura, etc.

#### ARTÍCULO 130. ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-IN)

---

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Segura, Estudio de Inundabilidad del Plan General, etc..
2. Son de aplicación la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente, para los distintos tipos de suelos urbanizados, de nuevo desarrollo con o sin programación, así como las zonas rurales, con la particularidad de encontrarse Almoradí, dentro del Anexo I de municipios con Alto Riesgo de Inundación.

### SECCIÓN 4.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES.

#### ARTÍCULO 131. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF)

---

1. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Afecciones **ZRP-AF**, atendiendo a la causa de su afección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CV**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
  - b) Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
  - c) Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas Eléctricas **ZRP-AF-LE**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
  - d) Zona rural protegida natural por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PT**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural.

#### ARTÍCULO 132. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS (ZRP-AF-CV)

---

1. A los terrenos correspondientes al suelo de dominio público y afecciones, de las carreteras de carácter estatal o metropolitano dependientes de la Generalitat Valenciana, se aplicarán las normas correspondientes de carácter sectorial que resulten de aplicación.
2. Para los viarios identificados como redes primarias viarios, serán de aplicación la normativa específica de carácter sectorial, aplicable en función del titular del viario.



3. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras con las siguientes limitaciones en su calificación:
  - a. la zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
  - b. la zona de afección – protección, comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación se podrá calificar como espacios libres o parcelas privadas que no implique edificación, ni computan en los estándares de los sectores colindantes.
  - c. la zona de afección comprendida entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección – protección, se podrá calificar libremente con sujeción a este Plan General.
4. Las edificaciones, instalaciones y talas o, plantaciones arbóreas, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas más delante de conformidad con la Ley de Carreteras y su Reglamento.
5. Precisarán previa a la obtención de la Licencia Municipal, la autorización o informe de la Jefatura Regional de Carreteras u Organismo competente.

#### REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS

- Conforme lo dispuesto en la Ley 25/ 1988, de 29 de julio, **LEY DE CARRETERAS** (B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1988) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el **REGLAMENTO DE CARRETERAS** (B.O.E. Nº 228, DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1994), se establecen para las carreteras de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:

##### ▪ **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

##### ▪ **LIMITACIONES:**





- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

▪ **ZONA DE SERVIDUMBRE.**

- La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

▪ **LIMITACIONES:**

- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

▪ **ZONA DE AFECCIÓN.**

- La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

▪ **LIMITACIONES:**

- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS

2. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA(D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991)
3. La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, a fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario Estado establece (art. 31 L6/1991) las siguientes zonas y limitaciones:

▪ **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

- La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.
- La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcional, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.
- En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas



desde la arista exterior de la explanación: **ocho metros** en autopistas, **cinco** en autovías y vías rápidas, **tres** en las restantes carreteras.

- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

#### ▪ LIMITACIONES:

- En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.
- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

#### ▪ ZONA DE PROTECCIÓN.

- Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.
- En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.
- En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: **Cien metros** en autopistas, autovías y vías rápidas, **cincuenta metros** en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y **veinticinco metros** en las restantes carreteras.
- En las zonas de protección no podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
- Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.



- El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Consellería competente en materia de carreteras.
  - En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- **LIMITACIONES:**
- En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.
  - Los propietarios de los terrenos situados en zonas de protección vendrán obligados a soportar las servidumbres que, en su caso, puedan establecerse sobre sus terrenos para el emplazamiento de instalaciones o la realización de actividades públicas directamente relacionadas con la construcción o el mantenimiento de las vías. La imposición de dichas servidumbres será objeto de compensación con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.
  - Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.
  - La realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el artículo 33.4, en las zonas de protección de vías del sistema viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía.
  - En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.
  - Las licencias urbanísticas que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta Ley.
- **RESERVA.**
- La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.
- **LIMITACIONES:**
- Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.



**ARTÍCULO 133. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CAUCES (ZRP-AF-CA)**

2. El uso previsto para este tipo de suelo es el que dimana de su propia condición, estando regulado por la normativa vigente de carácter sectorial que resulta de aplicación.
3. El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 4.1 a) de la Ley 10/2004, 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. B.O.E. 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
4. Se subdivide esta zona en tres subzonas, en función de la protección correspondiente en:
  - a. Protección Cauces y Barrancos.
  - b. Protección Zonas Inundables.
  - c. Protección de pozos.
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 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. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los Planes Parciales correspondientes como Zonas Verdes o Espacios Libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las normas.



11. De acuerdo con el artículo 5.2.m,9.c, de la Ley 5/2014 LOTUP, se establece, colindantes a los cauces, en los suelos urbanizable terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión como corredores verdes (infraestructura Verde), que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.

#### ARTÍCULO 134. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE LÍNEAS ELÉCTRICAS (ZRP-AF-LE)

3. No supone propiamente una clasificación o calificación urbanística de los terrenos por los que discurren las líneas eléctricas, correspondiendo a los ámbitos de protección de las líneas eléctricas conforme a su legislación específica, que añaden un condicionado especial a la normativa propia de cada clase de suelo.
4. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, LEY DEL SECTOR ELÉCTRICO (B.O.E. nº 285, de 28 de noviembre de 1997), y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
5. Conforme se establece en el Art. 56 y Disposición Adicional decimocuarta de la L/54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley y se registrará por lo dispuesto en la misma.
6. Las servidumbres serán del tipo:
  - AÉREA.- comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía existentes.
  - SUBTERRÁNEA.- comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.
7. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.
8. Ocupa las servidumbres que los vigentes reglamentos de alta y media tensión fijan para las redes de transporte y distribución, siendo los usos admitidos en este suelo los que fija dicho reglamento.
9. De acuerdo con lo dispuesto en el por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09, con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretendan construir, será:  $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$ , con un mínimo de 5 m. (siendo los valores de  $D_{el}$  los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).

**Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas**

Tensión más elevada de la red $U_s$ (kV)	$D_{el}$ (m)	$D_{pp}$ (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

10. La distancia mínima entre árboles o masa de arbolado y la proyección horizontal de líneas eléctricas será:  $D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el}$ , con un mínimo de 2 m. (siendo los valores de  $D_{el}$  los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).
11. En las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrán construirse edificios, instalaciones industriales ni plantación de árboles.
12. La servidumbre de paso de energía eléctrica, tanto aéreo como subterráneo, estará constituida a favor de la red de transporte, distribución y suministro, incluye aquellas líneas y equipos de telecomunicación que por ellas puedan transcurrir, tanto si lo son para el servicio propio de la explotación eléctrica, como para el servicio de telecomunicaciones públicas y, sin perjuicio del justiprecio que, en su caso, pudiera corresponder, de agravarse esta servidumbre.
13. La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.



## TÍTULO V.- CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

### CAPÍTULO I: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.

---

#### ARTÍCULO 136. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

---

1. Conforme al artículo 69 de la Ley 5/2014 LOTUP, Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.
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 (artículo 139 LOTUP).
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no confiere derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

#### ARTÍCULO 137. DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

---

1. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano, vienen fijados por los artículos 20 y 21 de la LUV, y artículos 7 a 9 de la Ley 8/2007 del Suelo.
2. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable, vienen fijados por los artículos 22 y 23 de la LUV y artículos 7 a 9 de la Ley 8/2007 del Suelo.
3. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable, vienen fijados en el artículo 24 de la LUV y artículos 7 a 9 de la Ley 8/2007 del Suelo.
4. El derecho al aprovechamiento urbanístico se hace efectivo por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la Legislación Urbanística y en el Plan General.
5. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.
6. En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o excedente de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento.
7. 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.

8. 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.

## CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

---

### ARTÍCULO 138. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

---

1. Conforme al artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan General Estructural, establece los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial, fijando las cesiones de suelo de red primaria, así como entre estas, las que deban ser ejecutadas con cargo a sectores concretos.
2. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento.
3. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.
4. No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de la ley 5/2014 LOTUP.
5. En las áreas de reparto delimitadas para los ámbitos donde existen edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 193.3 de la Ley 5/2014 LOTUP.

### ARTÍCULO 139. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

---

1. Las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado o parcialmente consolidado, se delimitan de manera análoga a lo descrito para el suelo urbanizable, considerando de igual modo la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria Estructural a aquéllas.
2. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el



plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de la ley 5/2014 LOTUP.

3. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.
4. Conforme al artículo 76, de la Ley 5/2014 LOTUP, se seguirán para los ámbitos de actuaciones aisladas, las siguientes reglas generales de equidistribución:
  - a. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.
  - b. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.
  - c. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.
  - d. Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

#### **ARTÍCULO 140. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

1. Conforme se determina en el artículo 74 de la Ley 5/2014 LOTUP, el plan de pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo



- público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.
2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de la ley 5/2014 LOTUP, podrá modificar la delimitación de las áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.
  3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

#### **ARTÍCULO 141. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE**

1. En suelo urbanizable, el Plan General determina para cada sector un aprovechamiento diferenciado, a fin de ponderar las circunstancias específicas que afectan a cada uno de ellos, diferenciando los correspondientes a los sectores clasificados en el planeamiento vigente homologados en proceso de desarrollo o tramitación, de los de nuevo desarrollo.
2. Para los terrenos de la red primaria adscrita se fija el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados a los que se adscriben. En cualquier caso el aprovechamiento tipo de los diferentes sectores, no supera la edificabilidad bruta del sector correspondiente, de manera que la diferencia entre ambos coeficientes permite la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización.
3. Para la atribución del aprovechamiento tipo a cada sector, se ha observado la proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada uno de ellos, igualando los rendimientos de los diferentes sectores de nueva formulación.
4. Para los terrenos de la red primaria inscrita en sectores de desarrollo, se fija el mismo aprovechamiento tipo del sector donde está incluido o funcionalmente vinculado, entendiéndose por sector funcionalmente vinculado aquél que está físicamente unido o enlazado a la red primaria.
5. Los suelos dotacionales no vinculados funcionalmente a ningún sector de suelo urbanizable, pero colindantes a suelos urbanos, y que se clasifican como suelo urbanizable, se les atribuye el aprovechamiento tipo del área de reparto resultante del sector en que se integran a efectos de su gestión.
6. El Plan General Estructural, establece la delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable, con los sectores que la conforman y adscribe la superficie de Red Primaria necesaria a los efectos de equilibrar los aprovechamientos. Los elementos de Red



primaria adscritos, se indica su necesaria ejecución o no a cargo de los sectores incluidos en el Área de Reparto.

7. Estas Áreas de Reparto, conforme el artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan de Ordenación Pormenorizada o el Plan de desarrollo que complete y defina la ordenación pormenorizada, podrá efectuar ajustes en la delimitación del Área de Reparto, con los siguientes condicionantes:
  - a) Ser motivados a la mayor conveniencia de la modificación de su delimitación, como consecuencia de un mejor trazado de elementos de la Red Primaria que se adscriben a los sectores que conforman el Área de Reparto, o requerir la ejecución de un elemento de red primaria al que se encuentre vinculado su desarrollo..
  - b) Deberá ajustarse a elementos de la red primaria, y no dejar espacios residuales carentes de gestión independiente.
  - c) Mantener los usos característicos, índices de edificabilidad bruta, y condicionantes paisajísticos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.
  - d) Podrán ajustarse, modificando la delimitación de los sectores para una mejor adecuación a los condicionantes topográficos o al cumplimiento de exigencias sectoriales para su desarrollo, o modificando los elementos de la Red Primaria de dotaciones, adscritos siempre que suponga la sustitución de elementos de red primaria no vinculados funcionalmente, por los que se hayan cedido con anterioridad con reserva de aprovechamiento, por necesidades de la administración pública.

#### **ARTÍCULO 142. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.**

1. En suelo urbano con urbanización consolidada: zonas urbanizadas, el aprovechamiento tipo se determinará refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, considerando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas, o hasta alcanzar la edificabilidad máxima autorizada.
2. Se establece como edificabilidad mínima para las zonas de edificación residencial intensiva- alta densidad (ZUR-RE-NH y ZUR-RE-1), la que se obtiene por aplicación de la altura máxima establecida para cada manzana conforme se determina en los planos de ordenación para cada zona o subzona, y el fondo máximo establecido para cada una de las zonas o subzonas; siendo coincidentes la máxima con la mínima.
3. Para las zonas extensivas-baja densidad (ZUR-RE-3) y las semi extensivas-media densidad (ZUR-RE-2), la edificabilidad mínima corresponderá al 95% de la máxima obtenida por aplicación de su normativa específica, de manera que el aprovechamiento subjetivo será equivalente A LA EDIFICABILIDAD MÍNIMA PONDERADA, pudiendo aumentarse mediante la adquisición del excedente de aprovechamiento, mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento, y en su caso por adquisición de su valor económico.
4. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento tipo resulta análogo a la edificabilidad bruta media de la unidad de ejecución, deduciendo del área de reparto los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiendo





por tales al dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.

5. En las ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
- a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo que, con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinoso o manifiestamente inadecuada, no resulte necesaria la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.
  - b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
  - c) Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
    - En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento respecto de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
    - En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
    - En el caso de edificaciones consolidadas, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
  - d) Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento



urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.

6. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".
7. En todo caso, el aprovechamiento tipo comportará para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permite la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

#### ARTÍCULO 143. COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Considerando que en las áreas de reparto, la ordenación urbanística prevé usos tipológicamente suficientemente diferenciados que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, para el cálculo del aprovechamiento tipo se introducen coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.
2. Los coeficientes empleados, parten del cuadro siguiente, correspondiente a Almoradí para la Valoración de los Estudios de Mercado conforme a las Ponencias de Valores del Catastro.
3. A los usos terciarios integrados en edificaciones de uso predominantemente residencial se aplica el coeficiente equivalente al 100% del correspondiente a cada zona.
4. Del análisis de los precios recientes de mercado, y en la situación actual, se disponen los siguientes coeficientes de homogeneización de usos:

Uso Residencial Plurifamiliar (Manzana Compacta o Bloque Exento) .....	1'00
Uso Residencial Unifamiliar (Vivienda aislada, Pareada o en Fila) .....	1'20
Uso Residencial Vivienda de Protección Oficial .....	0'80
Uso Terciario .....	1'00
Uso Industrial .....	0'75

5. Los coeficientes correctores se han utilizado al objeto de obtener valores de aprovechamiento homogéneos para todo el término municipal, y efectuar los ajustes correspondientes a los diferentes sectores de suelo urbanizable, en orden a equilibrar las cesiones, no obstante para cada área de reparto, se aplicarán los coeficientes definitivos, que serán fijados siempre al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio. Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recalcu lo justificado.

#### ARTÍCULO 144. APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.

1. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto.

A. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO (ZONAS URBANIZADAS ZUR):





2. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto en el Suelo Urbano – Zonas Urbanizadas, (ZUR), corresponde al aprovechamiento materializable en cada Actuación Aislada o Integrada .
3. Conforme a las técnicas de gestión urbanística de la Ley 5/2014 LOTUP: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías para el conjunto de la sociedad. En relación con estas últimas, y en el marco de la legislación estatal, el porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración, en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, es el 10 % en los sectores de suelo urbanizable, el 15 % para los sectores no previstos en el planeamiento general, en las actuaciones en suelo urbano el 5 % sobre los incrementos de aprovechamiento urbanístico respecto al vigente y el 0 % en el resto de supuestos.
4. En consecuencia, en el suelo urbano corresponde a los propietarios el 100% del aprovechamiento lucrativo del sector, o unidad de ejecución en la que se encuentre, conforme a la ordenación pormenorizada, excepto en los caso de incremento del aprovechamiento urbanístico.

B. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE (ZONAS DE NUEVO DESARROLLO ZND):

1. Se dispone de las Áreas de Reparto de los Suelos Urbanizables en tramitación conforme a la normativa vigente en base a las que se tramitan.
2. Se dispone de las Áreas de Reparto de los nuevos Suelo Urbanizables, definidos “ex novo”, o redelimitados por el Plan General, respecto a la Homologación Global de las Normas Subsidiarias.

ÁREA URBANÍSTICA	DENOMINACIÓN	SUP. SECTOR (m²)	SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m²)	EDIF (m²t)	EDIF. PONDERADA (UA)	ÁREA DE REPARTO	AT APROV. TIPO (m²t/m²s)	Ai APROV. TIPO (UA/m²s)
ZND-RE-2.1	SUZREN-3 (*)	310.461,69	32.734,49	124.667,93	124.667,93	343.196,18	0,3632556	0,3632556
ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	373.770,01	140.702,46	186.885,00	186.885,00	514.472,47	0,3632556	0,3632556
ZND-RE-3.2	SUZREN-1	134.064,62	50.467,46	67.032,31	67.032,31	184.532,08	0,3632556	0,3632556
ZND-RE	URBANIZABLE RESIDENCIAL ZND-RE	818.296,32	223.904,41	378.585,25	378.585,25	1.042.200,72	0,3632556	0,3632556
ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1 (*)	447.274,04	128.971,04	223.637,02	209.324,25	576.245,08	0,3880936	0,3632556
ZND-TR-2	SUZT-1 (SIN ZONA INUNDABLE)	205.993,31	97.767,96	110.342,98	110.342,98	303.761,27	0,3632556	0,3632556
ZND-TR-3	SUZT SAUT-1	138.727,79	112.227,70	91.160,99	91.160,99	250.955,49	0,3632556	0,3632556
ZND-TR-4	SUZT SAUT-2	61.020,74	33.508,63	34.338,32	34.338,32	94.529,37	0,3632556	0,3632556
ZND-TR	URBANIZABLE TERCARIO ZND-TR	853.015,88	372.475,34	459.479,31	445.166,54	1.225.491,21	0,3749348	0,3632556
ZND-IN	SUZ-I1	169.283,57	5.473,10	84.641,78	63.481,34	174.756,67	0,4843408	0,3632556
ZND-IN	URBANIZABLE INDUSTRIAL ZND-IN	169.283,57	5.473,10	84.641,78	63.481,34	174.756,67	0,4843408	0,3632556
ZND	TOTAL URBANIZABLE (ZNR)	1.840.595,76	601.852,84	922.706,34	887.233,13	2.442.448,60	0,3777792	0,3632556



- (\*) Existe una transferencia de aprovechamiento desde el Sector ZND-TR-1 (SUZTRBE-1 SUZPT-1), de 13.524'24 m<sup>2</sup> de uso residencial de vivienda libre, y 71.563'85 m<sup>2</sup> de uso residencial de Vivienda protegida, al Sector ZND-RE-2.1 (SUZREN-3), dentro de la misma Área de Reparto, que configuran ambos Sectores, como consecuencia de las variaciones a introducir a resultas de las limitaciones de ocupación del suelo por los riesgos de Inundabilidad descritos en el Informe de PATRICOVA, y de limitación de alturas, por el Informe de Paisaje, para el Sector ZND-TR-1.

C. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO DE RESERVA EN ZONA RURAL COMÚN (ZONAS RURAL COMÚN DE RESERVA ZRC-RS):

1. Se dispone de las Áreas de Reparto de los Suelos de reserva en Suelos No Urbanizables, conforme a las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto, de conforme a la normativa vigente en base a las que se tramitan.
2. Se dispone de las Áreas de Reparto de dichos suelos a los efectos de su conversión en nuevos Suelo Urbanizables, Zonas de Nuevo Desarrollo, cuya programación es compatible con los criterios medioambientales y paisajísticos del Plan General, quedando su desarrollo pospuesto al cumplimiento de los criterios de ocupación del suelo y a las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto.

ÁREA URBANÍSTICA	DENOMINACIÓN	SUP. SECTOR (m <sup>2</sup> )	SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> )	EDIF (m <sup>2</sup> t)	EDIF. PONDERADA (UA)	ÁREA DE REPARTO	AT APROV. TIPO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	At APROV. TIPO (UA/m <sup>2</sup> s)
ZRC-RS-RE-3.1	SUZBD-1B	425.585,77	111.866,76	148.955,02	158.147,67	537.452,53	0,2771501	0,2942542
ZRC-RS-RE-3.2	SUZREN-2	505.124,64	132.773,84	176.793,62	187.704,32	637.898,48	0,2771501	0,2942542
ZRC-RS-RE-3.3	SUZR-2	195.724,53	51.446,90	68.503,59	72.731,24	247.171,43	0,2771501	0,2942542
ZRC-RS-RE	RURAL RESERVA RESID. ZRC-RS-RE	1.126.434,94	296.087,51	394.252,23	418.583,22	1.422.522,45	0,2771501	0,2942542
ZRC-RS-TR-T1	SUZTRA-2 TURÍSTICO	799.943,39	227.666,71	279.980,19		1.027.610,10	0,2724576	
ZRC-RS-TR-T2	SUZTRA-3 TURÍSTICO	799.943,39	227.666,71	279.980,19		1.027.610,10	0,2724576	
ZRC-RS-TR-T3	SUZTRA-4 TURÍSTICO	701.440,96	199.632,57	245.504,34		901.073,53	0,2724576	
ZRC-RS-TR	RÚRAL RESERVA TURÍSTICO ZRC-RS-TR	2.301.327,74	654.965,99	805.464,71		2.956.293,73	0,2626263	
ZRC-RS-IN	SUZ-I1	160.053,10	43.919,89	80.026,55	60.019,91	203.972,99	0,3781819	0,2836364
ZRC-RS-IN	RÚRAL RESERVA INDUSTRIAL ZRS-RS-IN	160.053,10	43.919,89	80.026,55	60.019,91	203.972,99	0,3781819	0,2836364
ZND	TOTAL NO URBANIZABLE DE RESERVA ZRR	3.587.815,78	994.973,39	1.279.743,49		4.582.789,17	0,2698298	



## TÍTULO VI.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

### ARTÍCULO 145. PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1. Conforme se determina en el DECRETO-LEY 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, por el que se modifican, el DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.[2007/6487] (DOCV número 5517 de fecha 22.05.2007)6491/2007, y la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana LOTUP. [2014/7303] (DOGV número 7329 de fecha 31.07.2014).
2. En el artículo 33 de la Ley 5/2014, LOTUP, se dispone que *“conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, **en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano.** No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan, en los términos que reglamentariamente se determinen. Cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesaridad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona. “*
3. La disposición transitoria Sexta de la citada Ley 5/2014 LOTUP, determina que *“de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se deja en suspenso hasta el 28 de junio de 2017 la aplicación de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida prevista en la legislación urbanística, en los términos previstos en la citada ley estatal. **En el caso de planes generales, planes parciales o de planes de reforma interior en tramitación y que no hayan alcanzado su aprobación definitiva antes de la entrada en vigor de esta ley, la administración promotora podrá eliminar la reserva prevista para vivienda de protección pública, siempre que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley citada en el apartado anterior.** “*
4. El apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley8/2013, establece: *“b) Que dichos instrumentos de ordenación **no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta Ley** o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.”*, como es el caso del Plan General Estructural de Almoradí.



5. No obstante, se establecen los siguientes condicionantes de reserva en cumplimiento de la lo establecido por el artículo 7 del citado Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo."
6. Cabe por lo tanto aplicar el artículo 4 que establece:

"La reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con protección pública, se calculará atendiendo a los siguientes criterios:

1. En los casos en que se proceda a la redacción de un plan general de ordenación urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [ P + 2 Ppt ]$$

Donde:

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Pp.: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento."

Para el supuesto del Plan General de Almoradí, supone:

$$R = ITD \times ( P + 2 Ppt )$$

Siendo:

Área de Estudio 10: ITD = 1'960 m<sup>2</sup> techo protegido/habitante

Población del municipio del último padrón actualizado: P = 19.598 habitantes

Población Total del Municipio prevista por el Plan General: Ppt = 32.497 habitantes.

Luego la necesidad de superficie destinada a vivienda protegida supone:

$R = 1'960 \times (19.598 + 2 \times 32.497) = 165.799'89 \text{ m}^2$  techo destinado a uso de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.

Si comparamos dicha superficie con la prevista en los suelos urbanizables, así como los urbanos vacantes, que tienen capacidad de acoger vivienda sujeta a algún tipo de protección, se dispone de un total de  $383.516'28 + 411.091'48 = 794.607'76 \text{ m}^2$  de uso residencial, lo que supone asignar un porcentaje medio destinado a vivienda protegida del orden de:

$$165.799'89 \text{ m}^2 \text{ VPP} / 794.607'76 \text{ m}^2 = \mathbf{20'87 \%}$$

Este valor medio se distribuirá entre las distintas unidades de ejecución en un 11'00 %, del suelo vacante, y entre los distintos sectores de suelo urbanizable residencial del orden del 25 %, (excepto en el Sector ZND-RE-2.1, que asume por transferencia el suelo residencial destinado a Vivienda Protegida que no cabe en el Sector ZND-TR-1), con lo que el cómputo total superará el mínimo exigido.

La determinación de las cantidades de vivienda protegida a asignar a cada zona son:





NOMBRE LOTUP	SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD PENDIENTE		NÚMERO		COEF.	EDIF	Nº VIV
		DELIMITADA	m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	VIV.	HAB.	VPP.	m <sup>2</sup>	VPP.
ZUR-NH.1	SURCH-CENTRO HISTÓRICO ZUR-NH-1	119.300,80	1.197,68	898,26	7	15	11 %	98,81	1
ZUR-NH.2	SURNT EL SALADAR ZUR-NN-2	27.301,52	434,54	217,27	2	4	11 %	23,90	0
ZUR-NH.3	SURNT HEREDADES ZUR NH-3	30.660,35	5.535,08	2.767,54	21	45	11 %	304,43	3
ZUR-RE-1.1	UE-1	36.870,00	49.035,20	36.776,40	286	597	11 %	4.045,40	40
ZUR-RE-1.2	UE-2	19.892,00	27.936,04	20.952,03	163	340	11 %	2.304,72	23
ZUR-RE-1.3	UE-4	34.362,92	59.404,92	44.553,69	346	723	11 %	4.900,91	49
ZUR-RE-2.1	SUREN-ENSANCHE	1.479.963,84	150.767,01	113.402,99	881	1.841	11 %	12.474,33	124
ZUR-RE-2.2	SUREN-3	27.058,52	17.444,43	11.629,62	90	189	11 %	1.279,26	12
ZUR-RE-3.1	SUREN EL SALADAR	57.879,12	4.336,26	2.168,13	17	35	11 %	238,49	2
ZUR-RE-3.2	PRI Suelo Consolidado (UE3)	77.931,35	12.350,87	12.350,87	96	200	11 %	1.358,60	13
ZUR-RE-3.3	SUREN HEREDADES	37.716,16	12.349,93	6.174,96	48	100	11 %	679,25	6
ZUR-RE-3.4	SUREN EL RALGUERO	32.824,37	0,00	0,00	0	0	11 %	0,00	0
ZUR-RE-3.5	SUZRAD-S1 (Aprobado Definitivamente)	317.404,00	142.831,01	131.697,01	1.023	2.138	11 %	14.486,67	144
ZUR-RE-3.6	SURAD	279.192,10	28.339,73	26.922,74	209	437	11 %	2.961,50	29
ZUR-RE-3.7	SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA	180.608,30	644,40	579,96	5	9	11 %	63,80	0
ZUR-RE	<b>TOTAL URBANO RESIDENCIAL ZUR-RE</b>	<b>2.758.965,35</b>	<b>512.607,10</b>	<b>411.091,48</b>	<b>3.194</b>	<b>6.673</b>	<b>11 %</b>	<b>45.220,06</b>	<b>446</b>
ZND-RE-2.1	SUZREN-3	310.461,69	209.756,02	149.179,27	1.159	2.422	48 %	22.524,48	715
ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	373.770,01	186.885,00	149.508,00	1.161	2.427	25 %	15.860,25	373
ZND-RE-3.2	SUZREN-1	134.064,62	67.032,31	53.625,85	417	871	25 %	12.150,54	134
ZND-RE	<b>URBANIZABLE RESIDENCIAL ZND-RE</b>	<b>818.296,32</b>	<b>463.673,34</b>	<b>352.313,12</b>	<b>2.737</b>	<b>5.719</b>	<b>25 %</b>	<b>47.034,10</b>	<b>1.223</b>
ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1	447.274,04	138.548,93	31.203,16	1.681	3.530	0 %	0,00	0
	<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>1.265.570,36</b>	<b>602.222,27</b>	<b>383.516,28</b>	<b>2.927</b>	<b>6.116</b>	<b>25 %</b>	<b>122.347,31</b>	<b>1.223</b>
	<b>TOTAL SUELO URBANO - URBANIZABLE</b>	<b>4.024.535,71</b>	<b>1.114.829,37</b>	<b>794.607,76</b>	<b>6.120</b>	<b>12.789</b>		<b>167.567,37</b>	<b>1.669</b>

7. Lo que supone una superficie de 167.567'37 m<sup>2</sup> t superior a la necesaria de 165.799'89 m<sup>2</sup>.

## TÍTULO VII.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

### CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.

---

#### ARTÍCULO 146. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR.

---

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
2. Los suelos urbanizables pendiente de ordenación pormenorizada y los ya ordenados pormenorizadamente por estar el planeamiento de desarrollo en tramitación, se dividen en sectores en el Plan General Estructural; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales, o la modificación de la ordenación mediante Planes de Reforma Interior.
3. Los suelos urbanos que requieran establecer condiciones de reforma interior como consecuencia de la obsolescencia de la urbanización existente se divide en Unidades de Ejecución (propios de la ordenación pormenorizada), y cuando el objetivo es mejorar la ordenación existente, se divide en sectores en el Plan General. La Sectorización permite la ordenación mediante Planes Parciales de Reforma Interior.
4. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.
5. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.

### CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.

---

#### ARTÍCULO 147. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

---

1. Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial o el Plan Parcial de Reforma Interior, la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad,



así como las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:

- a. 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.
- b. Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.
- c. Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.
- d. Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.
- e. 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.
- f. Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

**ARTÍCULO 148. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.**

A. SECTORES CON PLAN PARCIAL CON APROBACIÓN MUNICIPAL, PROGRAMA ADJUDICADO, PENDIENTE DE APROBACIÓN DEFINITIVA O EN PROCESO DE MODIFICACIÓN.- para todos ellos se contemplan las condiciones concretas de su situación, respetando su ordenación y aprovechamientos.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
ZUR-RE-3.5	SUZ	SUZRAP S1	317.404,00 m <sup>2</sup>	<p>El sector se encuentra limitado al este por la AP7, al oeste por la CV 901 y al sur por el actual casco urbano, en concreto por la urbanización de El Bañet.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, equipamientos y viarios a su costa.</p> <p>Los viarios dan continuidad a los viarios existentes en el Bañet, por su límite sur y protegiéndose de las infraestructuras con zonas verdes.</p> <p>Dispone de aprobación definitiva, y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento de Almoradí en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2009.</p>
ZND-TR-1	SUZ	SUZTRBE 1	447.274,04 m <sup>2</sup>	<p>El sector se encuentra limitado al norte por la AP7, y al sur con otros sectores urbanizables y con zonas verdes de carácter estructural.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa.</p> <p>Los viarios dan continuidad a los viarios colindantes.</p> <p>Su situación está pendiente de aprobación definitiva, se ha expuesto a información pública, la alternativa técnica de su PAI, ha superando los trámites del Ayuntamiento, pero falta resolver la aprobación definitiva por parte de Conselleria (DOCV _25-02-2008).</p>



<p>ZUR-TR-7 ZND-TR-3</p>	<p>SUZ</p>	<p>SUZT SAUT 1</p>	<p>46.093,66 m<sup>2</sup> 138.727,79 m<sup>2</sup></p>	<p>El sector se sitúa en la zona noreste del casco urbano, muy próximo con el límite este del término municipal. Se caracteriza por estar estructurado al oeste por la CV-912 y al sur por la CV-901</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa, incluyendo parte de la nueva ronda urbana por la que está atravesado (prolongación de la CV-912). El resto de los viarios secundarios dan continuidad a los viarios colindantes.</p> <p>Viene determinada por su situación estratégica dentro del Área Metropolitana, y la facilidad de accesos.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>Con aprobación definitiva desde la aprobación de la homologación de las NNSS de 2004, está pendiente de ejecución la urbanización.</p> <p>Dispone de parte del sector urbanizado y consolidado, por lo que se desglosa dicha ámbito.</p>
<p>ZUR-TR-8 ZND-TR-4</p>	<p>SUZ</p>	<p>SUZT SAUT 2</p>	<p>172.793,30 m<sup>2</sup> 61.020,74 m<sup>2</sup></p>	<p>El sector se sitúa en la zona noreste del casco urbano, muy próximo con el límite este del término municipal. Se caracteriza por estar estructurado al este por la CV-912.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa, incluyendo parte de la nueva ronda urbana por la que está atravesado (prolongación de la CV-912). El resto de los viarios secundarios dan continuidad a los viarios colindantes.</p> <p>Viene determinada por su situación estratégica dentro del Área Metropolitana, y la facilidad de accesos.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>Con aprobación definitiva desde la aprobación de la homologación de las NNSS de 2004, está pendiente de ejecución la urbanización.</p> <p>Dispone de parte del sector urbanizado y consolidado, por lo que se desglosa dicha ámbito.</p>
<p>ZUR-TR-4</p>	<p>SUZ</p>	<p>SUZT SAUT 3</p>	<p>129.712,00 m<sup>2</sup></p>	<p>El sector se sitúa en la zona sureste del casco urbano, colindante con el límite este del término municipal. Se caracteriza por estar atravesado por la ronda urbana propuesta, y a su vez crea la prolongación de la Av del Dr. Marañón, actual CV-9231, facilitando uno de los accesos directos a la población.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa, incluyendo parte de la nueva ronda urbana por la que está atravesado.</p> <p>Viene determinada por su situación estratégica dentro del Área Metropolitana, y la facilidad de accesos.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>El sector delimitado coincide con el del plan parcial aprobado definitivamente, cuyas determinaciones se recogen básicamente en el presente documento, C.T.U. 01/03/2007 y B.O.P. 29/05/2007. Está pendiente de ejecución de su urbanización.</p>



ZUR-TR-5	SUZ	SUZT SAUT 4	48.884,00 m <sup>2</sup>	<p>El sector se sitúa al sur del término municipal, colindante con el asentamiento residencial El Ralguero. Se caracteriza por estar próximo a la CV-935, vía de comunicación que le facilita un mejor acceso.</p> <p>Su función es la de ampliar la trama urbana, en este caso dotando a la zona de El Ralguero de una zona terciaria, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa, dentro de su ámbito.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>El sector delimitado coincide con el del plan parcial aprobado definitivamente, cuyas determinaciones se recogen básicamente en el presente documento, C.T.U. 25/07/2002 y B.O.P. 05/07/2004. Está pendiente de ejecución de su urbanización.</p>
ZUR-TR-6	SUZ	SUZT S2	68.848,16 m <sup>2</sup>	<p>El sector se sitúa en la zona noreste del casco urbano, muy próximo con el límite este del término municipal. Se caracteriza por estar estructurado al sur por la CV-901.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa dentro de su ámbito, incluyendo parte de la nueva ronda urbana por la que está atravesado (prolongación de la CV-912). El resto de los viarios secundarios dan continuidad a los viarios colindantes.</p> <p>Viene determinada por su situación estratégica dentro del Área Metropolitana, y la facilidad de accesos.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>Se encuentra aprobado definitivamente desde las NN.SS., programado y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento de Almoradí en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2009</p>

B. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO.- a los nuevos sectores se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
ZND-RE-2.1	SUZ	SUZREN 3	310.461,69 m <sup>2</sup>	<p>El sector se delimita para completar la trama urbana del casco urbano de Almoradí, en su límite noroeste.</p> <p>Completa la trama urbana residencial del casco urbano y resuelve las zonas verdes a su costa, equipamientos y viarios que continúan la trama del ensanche, y acceso principal a la población en su linde noroeste, de conexión del casco urbano, con la nueva zona terciaria comercial.</p>
ZND-RE-3.1	SUZ	SUZRBD 4	373.770,01 m <sup>2</sup>	<p>Este sector forma parte del borde urbano oeste del casco, colmatando la trama urbana y resolviendo los viarios perimetrales de borde, así como la ejecución a su costa las zonas verdes que formarán parte de la dotación exigida, y las zonas verdes que formarán parte del borde urbano.</p>
ZND-RE-3.2	SUZ	SUZREN 1	134.064,62 m <sup>2</sup>	<p>El sector se delimita para completar la trama urbana del casco urbano de Almoradí, en su límite sureste.</p>



				<p>Completa la trama urbana residencial del casco urbano y resuelve las zonas verdes a su costa, equipamientos y viarios que continúan la trama del ensanche, y acceso principal a la población en su linde este.</p>
ZND-TR-2	SUZ	SUZI 1	205.993,31 m <sup>2</sup>	<p>El sector completa la trama urbana de carácter terciario de la zona norte de la población. Conjuntamente con los otros sectores terciarios, forma una zona de atracción metropolitana de uso terciario, por su fácil conexión con la AP7, y de fácil acceso a la población a la población a través de la CV-912.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle, además deberá resolver los accesos y conexión a las carreteras a las que da frente, y la ampliación del viario estructural de conexión al casco urbano, como acceso al casco urbano, y conexión de servicios.</p> <p>Se excluyen los suelos afectados por riesgo de inundación conforme al Informe de Patricova, que se incorporan a la Infraestructura Verde como Parque.</p>
ZND-IN	SUZ	SUZI	169.283,57 m <sup>2</sup>	<p>El sector se delimita con la función de ampliar la capacidad del suelo industrial del Sector Las Maromas.</p> <p>Debe resolver las conexiones desde el enlace de la CV914 así como su facilidad de acceso. Se realizará a su costa estas conexiones así como los equipamientos y zonas verdes que necesite.</p>

## CAPÍTULO II. PLANES DE REFORMA INTERIOR.

### ARTÍCULO 149. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR

1. La delimitación de los sectores para el desarrollo de los Planes de reforma Interior, se realiza atendiendo a las directrices relativas a la ordenación prevista en el artículo 40 de la Ley 5/2014 LOTUP.
2. En cualquier caso, la sectorización atiende al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de cada sector se ajusta a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo.

### ARTÍCULO 150. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

1. No se han considerado la existencia de ningún ámbito que requiera actuaciones de reforma interior, salvo la consideración de ordenación volumétrica de la manzana de la UE-3, que engloba la hilera de viviendas del Camino de Catral, y la parte posterior de las mismas, con frente a la zona de espacios libres: zona verde, y zona deportiva.



2. Se podrán delimitar ámbito para las actuaciones de reforma interior y mejora en suelo urbano, para los cambios en la ordenación pormenorizada, modificación de los aprovechamientos lucrativos, ampliación del suelo dedicado al uso público, o funciones de urbanización o reurbanización.
3. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establecerá los ámbitos de desarrollo y obtención de las conexiones de red primaria de comunicaciones establecidas en los viarios urbanos que lo integran, mediante ámbitos de Reforma Interior PRIs.

#### **ARTÍCULO 151. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA.**

---

1. En los Planes de Reforma Interior, serán de aplicación los mismos criterios establecidos para los Planes parciales.





## CAPÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.

---

### ARTÍCULO 152. ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.

---

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o previstas por el Plan General, Planes Parciales o de Reforma Interior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. La ordenación pormenorizada puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Su regulación viene definida en el artículo 41 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. En suelo urbano, se establecen como ámbitos de desarrollo de Estudios de Detalle, las manzanas de tipología ENSANCHE, definidas en los planos de ordenación pormenorizada, pudiéndose desarrollar en aquellas que dispongan de profundidad de manzana superior a 50 metros, que posibiliten la reordenación de la volumetría permitida por el Plan General, obteniendo mayor espacio con destino público.
4. Deberán justificarse en el desarrollo de los Estudios de Detalle el incremento de las plazas de aparcamiento disponible.
5. En los Planes de Desarrollo que den cobertura a los Estudios de Detalles, se deberán fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas. Podrá establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación, siendo preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.
6. 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.

### ARTÍCULO 153. OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

---

1. En suelo urbano y en los ámbitos delimitados por el Plan General, se desarrollarán Estudios de Detalle, que tendrán por objeto la recuperación del espacio interior de

