

# TEXTO CONSOLIDADO

## PLANEAMIENTO VIGENTE EN TIBI (ALICANTE) II PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

---

PROMUEVE



Ajuntament de Tibi  
diciembre 2022



**GENERALITAT  
VALENCIANA**  
Conselleria de Política  
Territorial, Obres Públiques  
i Mobilitat

REDACTA

**planifica**

Planifica Ingenieros y Arquitectos Coop V

---



Ajuntament de Tibi

## ÍNDICE

<b>II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA .....</b>	<b>3</b>
5. TEXTO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS (INCLUYE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN) .....	3
6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ORDENACIÓN .....	172

Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica



## II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### 5. TEXTO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS (INCLUYE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN)

ESQUEMA DEL DOCUMENTO NORMAS URBANÍSTICAS DEL TEXTO CONSOLIDADO DE TIBI

## Planeamiento general

Texto Consolidado de las Normas Subsidiarias de Tibi (BOP  
03/06/2005)

Modificadas por:

Modificación Puntual nº6 NNSS (se introduce un nuevo art.70)

Modificación Puntual nº5 NNSS

Modifica los art.17, 29, 32, 35.

Se añade un nuevo título: "III.1.2.5. Zona de vivienda unifamiliar en edificación abierta"

Se añade Ficha de Planeamiento y Gestión de la UA Martín Carbonell, el programa de implementación de las medidas de integración paisajística y se modifican las Fichas de las Zonas de Ordenación del Casco Urbano.

Modificación Puntual nº10 NNSS (modifica el art. 61)

Homologación Sectorial Modificativa, Modificación NNSS nº3, ámbito Plan Parcial Finca Terol

Establece un Anexo de las NNSS (que incluye fichas de los sectores que establece)

## Planeamiento diferido

Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias:  
Homologación y Plan Parcial Industrial Maigmó. (BOP  
04/02/2000)

Modificada por:

Modificación PP Industrial Maigmó

Modifica el título "3 Zonificación"

Modifica los art. 1 y 13 del título "4 normativa específica"

Añade cuadro de superficies y una ficha urbanística como anexo

Mod puntual nº1 de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial polígono industrial

Modifica el art. 7, 14 y 15 del Plan Parcial del Polígono Industrial "El Maigmó"

Mod puntual nº2 de las NNUU del PP del Polígono Industrial El Maigmó

Modifica el art. 7, 8, 9, 11 y 15 del Plan Parcial del Polígono Industrial "El Maigmó"



Ajuntament de Tibi

Plan Parcial Maigmó (CTU 07/02/1969)

Plan Parcial Bonaire (CPU 23/01/1976)

Plan Parcial Cruz de Maigmó (CPU 23/01/1976)

Plan Parcial Finca Terol Sector 1, 2 y 3 del Suelo Urbanizable de Finca Terol

Plan Parcial Finca Terol Sector 4 del Suelo Urbanizable de Finca Terol (BOP 18/02/2003)

Plan Especial de Ordenación Urbana Pinares del Meclí.

En ninguna de las modificaciones sufridas por este Plan se altera la normativa urbanística del ámbito:

Mod nº1 PP Pinares del Mecli. Subsanación material en mediciones topográficas (CPU 20/10/1978)

Mod nº2 PP Pinares del Mecli (CPU 05/03/1979).



## ÍNDICE DEL DOCUMENTO NORMAS URBANÍSTICAS DEL TEXTO CONSOLIDADO DE TIBI

Texto Consolidado de las Normas Subsidiarias de Tibi	6
Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias: Homologación y Plan Parcial Industrial Maigmó.	62
Plan Parcial Maigmó	76
Plan Parcial Bonaire	77
Plan Parcial Cruz de Maigmó	82
Plan Parcial Finca Terol Sector 1, 2 y 3 del Suelo Urbanizable de Finca Terol	85
Plan Parcial Finca Terol Sector 4 del Suelo Urbanizable de Finca Terol	127
Plan Especial de Ordenación Urbana Pinares de Tibi Plan Especial de Ordenación Urbana Pinares del Meclí y Plan Especial de Ordenación Urbana Pinares de Tibi	169



# PLANEAMIENTO GENERAL

## Texto Consolidado de las Normas Subsidiarias de Tibi

### I. Normas de carácter general

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

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo, tanto públicas como privadas, en el término municipal de Tibi.

La aplicación de las presentes normas corresponde al Ayuntamiento de Tibi, y, subsidiariamente a la Comisión Provincial de Urbanismo. Como disposiciones complementarias para lo no previsto en estas normas estará a lo dispuesto por el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, a sus Reglamentos de Planeamiento, Disciplina y Gestión Urbanística y a las Normas Complementarias y aprobadas por O.M. de 26 de diciembre de 1977, así como a las disposiciones posteriores que completen, modifiquen o sustituyan a las citadas.

#### **Artículo 2. Licencias.**

Los actos de edificación y uso del suelo, tanto de carácter privado como público, que se pretendan realizar en el término municipal de Tibi habrán de contar con la autorización previa del Ayuntamiento.

Se entienden están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Asimismo, es preciso obtener licencia para:

- a) La apertura de caminos y senderos.
- b) Movimientos de tierra tales como desbroces, desmontes, explanación excavación y terraplenado (salvo actos programados en un Proyecto de Urbanización de edificación aprobado y autorizado).
- c) La extracción de áridos.
- d) La realización de pozos artesianos y la construcción de embalses de obra o prefabricados.
- e) La instalación de tuberías o canales.
- f) La instalación de tuberías o acequias de distribución de agua.
- g) La tala de árboles, la realización de cortafuegos y cualquier otra actividad que afecte a las características naturales del terreno.

La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetas también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin ésta, la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad u obra.



Ajuntament de Tibi

Los actos de edificación calificados como obras mayores (obras de nueva planta superior a 5 m<sup>2</sup> de superficie construida, reforma sustancial o estructural de las existentes, demoliciones, instalaciones industriales, y las no incluidas en el artículo 3 posterior) observarán la siguiente tramitación previa:

- a) La solicitud de licencia, se hará mediante instancia al Ayuntamiento acompañada de:
  - 1) Tres ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el colegio profesional respectivo.
  - 2) Documento de calificación empresarial.
  - 3) Licencia fiscal.
  - 4) En caso de proyectos de edificación que se refieran a suelo no urbanizable normal, será imprescindible adjuntar a la petición los siguientes documentos:
    - a) Estudio topográfico, realizado por técnico competente, en el cual se haga constar, la superficie del terreno, las distintas cotas de nivel, y las distancias a linderos, caminos o carreteras.
    - b) Título justificativo de propiedad del terreno.
    - c) En su caso y siempre que se considere conveniente, Certificación Registral, en el que se haga constar tanto la superficie anterior, como la total y plena titularidad de dominio de los terrenos en cuestión.
  - 5) Otros documentos que procedieran en su caso.
    - a) Cuando el proyecto deba ser conocido además por otros organismos, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo. En el momento de presentación en el Ayuntamiento del proyecto de obras se abonarán por el peticionario las tasas correspondientes, si no se obtuviera posteriormente la licencia, le sería reembolsado el 90% de las tasas abonadas.
    - b) El Ayuntamiento recabará los informes que sean preceptivos en cada caso y resolverá la solicitud presentada, en los plazos al efecto por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan vulnerados con la actuación pretendida. Las licencias las otorgará el Pleno de la Corporación, pudiendo este delegar al efecto en el Alcalde por un plazo de tiempo concreto y renovable. En caso de que exista informe desfavorable del secretario de la Corporación o de Técnico municipal acerca de otorgamiento de alguna licencia, la competencia para su concesión será exclusivamente del Pleno.
    - c) La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente diligenciado cada uno de sus documentos, y previo pago de las tasas correspondientes.

El citado ejemplar del Proyecto deberá estar siempre en la obra mientras dure esta, a disposición de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento.

### **Artículo 3. Obras menores.**

A efectos de tramitación y concesión de estas licencias, se distinguen dos tipos:

- a) Obras menores que no precisan intervención técnica.

Son aquellas que se realizan sobre edificaciones ya existentes, o de nueva planta sobre anejas a éstas, que por su importancia o por no implicar modificación de estructura no precisan de



Ajuntament de Tibi

proyecto técnico, como por ejemplo: colocación de sanitarios, cambios de tabiques, solados y alicatados, maestrados y enlucidos, cielos rasos y escayolas, reparaciones eléctricas y fontanería, pinturas y empapelados, decoraciones en general, rejas y aceras, cambio de huecos exteriores de puertas y ventanas siempre que guarden las mismas dimensiones que las existentes y no afecten a los muros de carga y estructura, reparaciones de goteras y tejados en general, chimeneas y cocinas con chimenea hogar, vallado de solares, tuberías y desagües de fecales y pluviales, adecentamiento de fachadas, barbacoas, kioscos prefabricados desmontables, fosas sépticas y aligibes separados de la construcción, etc.

b) Obras menores que precisan intervención técnica.

Las obras de nueva planta o ampliación de edificio existente que supongan modificación o ampliación del sistema estructural, como por ejemplo: veladores cubiertos y cobertizos, ampliación de terraza cubierta, voladizos, piscinas, pistas de tenis, marquesinas y riurau, aleros y cornisas, sustitución de vigas de carga, armaduras, derribos, excavaciones y movimientos de tierra junto a edificios existentes, casetas de aperos o labranza en suelo no urbanizable normal superiores a 5 m<sup>2</sup>, ampliación de viviendas.

Para la tramitación de estas obras, se requieren los documentos reseñados con el número 2 y 3 del apartado a) anterior, y en el caso de obras que precisan intervención técnica además los siguientes, plano de situación, memoria y resumen de presupuesto por triplicado.

Tales licencias, se concederán por Decreto de Alcaldía.

Las obras no incluidas en el artículo anterior habrán de obtener asimismo autorización municipal, que podrá otorgarse mediante Decreto de la Alcaldía, presentando solicitud al respecto donde se concrete el emplazamiento y la clase de obras a realizar.

#### **Artículo 4. Licencias de ocupación.**

Al término de cualquier obra mayor, y antes de ponerla en uso deberá solicitarse del Ayuntamiento Licencia de Ocupación, que se concederá previa inspección y aprobación de que la misma se ajusta a proyecto aprobado y a las condiciones impuestas, en su caso, en la licencia de edificación, esta será requisito previo, para la otorgación del oportuno enganche a la red de aguas potables municipal.

#### **Artículo 5. Infracciones urbanísticas.**

Los actos de edificación y uso del suelo que se realicen sin autorización municipal, o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por el Alcalde. En los dos meses siguientes a la orden de paralización, los promotores habrán de solicitar la legalización de los mismos. De no ser así, o no poder legalizarse, el Ayuntamiento ordenará su demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad, ejecutándose la orden subsidiariamente por medios municipales y a costa del promotor, si este no cumplimentara tal orden. El plazo máximo para iniciar estas actuaciones será el de 4 años desde la total terminación de la obra.

Paralelamente a estas actuaciones, y sin perjuicio de las mismas, el alcalde ordenará incoar expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al técnico y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.



## **Artículo 6. Caducidad de las licencias.**

Las licencias caducarán cuando transcurra un año desde su otorgamiento sin haber hecho uso de ellas o, cuando iniciadas las obras se paralicen durante dicho plazo por causa imputable al promotor. La solicitud de renovación de licencia habrá de ser suscrita por el promotor y técnico director de las obras y se resolverá por el Ayuntamiento de acuerdo con la situación urbanística vigente en el momento de solicitar la renovación. En caso de ser concedida, motivará el nuevo abono de tasas municipales.

## **Artículo 7. Indivisibilidad.**

Como condición para obtener Licencia municipal de edificación habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad el compromiso de indivisibilidad de la parcela mínima o, en su caso, de la afectada por el volumen que se pretenda construir, atendiéndose a lo dispuesto en el artículo 95 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

## **Artículo 8. Tipos de suelo.**

A partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término municipal de Tibi, el territorio del mismo quedará clasificado en alguno de los siguientes tipos de suelo: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable, siéndoles de aplicación su respectiva normativa específica expresada en las presentes Normas Urbanísticas.

## **II. Normas para la redacción de proyectos de urbanización.**

### **Artículo 9. Objeto.**

Las normas de Urbanización contenidas del presente capítulo, establecen las exigencias a tener en cuenta en la redacción de Proyectos de Urbanización o de otras ordinarias, ya sea para realizar las previsiones establecidas por las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, ya para realizar las de los Planes Parciales en el Suelo Apto para Urbanizar.

### **Artículo 10. Abastecimiento de agua.**

Se justificará mediante los documentos necesarios en cada caso la disponibilidad de caudal suficiente, así como el título que garantice la disponibilidad de suministro ininterrumpido y la titularidad de los derechos sobre las aguas a utilizar. También deberá garantizarse la potabilidad del agua mediante análisis químicos y bacteriológicos.

La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día.

El diámetro mínimo admisible en la red general será de 80 mm. situándose las tuberías bajo zonas verdes o aceras.

El contador de agua se instalará en la fachada del edificio, poniendo el propietario una llave de dicho contador a disposición del Ayuntamiento.

### **Artículo 11. Saneamiento.**

Podrá adoptarse el sistema unitario o el separativo de aguas negras y Pluviales, en función de la topografía, caudal a evacuar y economía de la instalación y servicio. El trazado se situará bajo aceras o zonas verdes. Si se opta por realizar el sistema de evacuación de aguas pluviales por superficie, habrá de preverse un esfuerzo en los laterales de las calzadas resistente a la abrasión. Las cuencas receptoras de cada red no podrán sobrepasar las 0,8 Ha.



Ajuntament de Tibi

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronque de ramales y, como máximo, a 50 m entre sí en las alineaciones rectas.

La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1,50 m, pudiendo autorizarse la instalación en una misma zanja de la red de distribución de agua potable, debiendo en este caso situarse por encima de la red de alcantarillado, y la separación libre entre ambas no podrá ser inferior a 0,50 m.

El vertido podrá realizarse en el colector existente, a un cauce público o al mismo terreno, siempre que se garantice en este último caso la permeabilidad del terreno, y, en todos ellos, la contaminación de las áreas afectadas mediante previa depuración.

### **Artículo 12. Suministro de energía eléctrica.**

La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguran el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no cruce terrenos propios.

La dotación mínima por vivienda o local de 100 m<sup>2</sup> o fracción será de 3 kw. Para usos industriales, deportivos y públicos en general se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

Las líneas de distribución en M.T. de las urbanizaciones de nueva implantación deberán ser subterráneas.

El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá de sujetarse a la normativa del Ministerio de Industria y Energía.

### **Artículo 13. Alumbrado público.**

Los niveles de iluminación del sistema viario observarán los siguientes mínimos:

Travesías urbanas de carreteras y calles de ancho superior a 20 m: 10 Lux.

Restantes vías rodadas: 4 Lux.

### **Artículo 14. Sistema viario.**

En Suelo Urbano el trazado y ancho de viario será el establecido en el correspondiente plano de Alineaciones y Tipología del Suelo.

En los Planes Parciales (Suelo Apto para Urbanizar), se trazarán los esquemas de circulación, estableciéndose los accesos necesarios desde las carreteras, que no podrán ser directos desde éstas a las parcelas.

La edificación en los márgenes de las carreteras que atraviesen el término municipal guardará una distancia de 18 m desde el borde de las mismas, observándose los demás requisitos y servidumbres establecidos en la ley y Reglamento de Carreteras, que se especifican en el artículo 64 de las presentes Normas.

### **Artículo 15. Pavimentación.**

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc. Del tráfico previsto. Deberá justificarse en cada caso el tipo de firme y espesor del mismo utilizado.



Ajuntament de Tibi

### III. Normas específicas para cada tipo de suelo.

#### III.1. Suelo urbano.

##### III.1.1. Normas generales.

#### **Artículo 16. Objeto y ámbito.**

Las Normas incluidas en el epígrafe III.1. tienen por objeto regular la edificación y el uso del suelo en el que las presentes normas subsidiarias clasifican como Suelo Urbano.

El suelo Urbano que se cree en el futuro mediante la aprobación de los correspondientes Planes Parciales contará con sus normas específicas previstas en dichos planes, sirviendo las presentes como supletorias de aquellas en lo no previsto por las mismas.

#### **Artículo 17. Definiciones. (modificado por la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias)**

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, se expresan a continuación los significados de una serie de conceptos usuales empleados en las mismas:

##### SOLAR

Superficie de suelo urbano apto para edificación que reúna los siguientes requisitos:

- a) Que tenga señaladas las alineaciones y rasantes.
- b) Que la vía o vías a las que se dé frente la parcela en cuestión tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y alumbrado público.
- c) Que la parcela disponga de abastecimiento de agua, de energía eléctrica y de red de saneamiento.

##### ALINEACIONES OFICIALES

Las que fijan como tales las presentes Normas Subsidiarias delimitan la parcela edificable respecto a los espacios libres exteriores.

##### RETRANQUEOS

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada, y también entre la edificación y los linderos de la parcela.

##### RASANTES OFICIALES

Vienen determinadas por los perfiles longitudinales de las vías y plazas definidas en las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento fijará la rasante oficial en cada punto concreto cuando ello sea solicitado, y obligatoriamente a efectos edificatorios.

##### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical desde la rasante oficial de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente en la calle o la gran longitud de fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de medición de este parámetro.



Ajuntament de Tibi

En edificios con frente a dos vías públicas que no formen esquina o chafalán, la altura se determinará independientemente para cada una de las fachadas, considerando el solar a estos solos efectos dividido en dos por su mitad.

Esta misma regla es de aplicación para solares con frente a una sola calle y lindante con el límite de suelo urbano o espacios públicos.

En edificación aislada la altura se determinará desde la rasante media del terreno en la zona coincidente con la situación de la edificación.

Se mantienen las reglas de medición de alturas establecidas en los planes parciales de urbanizaciones residenciales existentes.

#### ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta.

#### PLANTA BAJA

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de suelo o, en su caso, de la solera, se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

#### PLANTA SÓTANO

Se considera planta sótano aquella que está situada por debajo de la definida como planta baja.

#### *VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELA.*

*La altura máxima de los vallados opacos será de 1,40 m desde la cota natural de terreno o acera, pudiendo alcanzar los 2,20 m con elementos calados de cerrajería o fábrica.*

*Esta regulación es de aplicación en todo el término, manteniendo su vigencia lo regulado específicamente en cada plan parcial.*

#### **Artículo 18. Estudios de detalle**

Podrán redactarse Estudio de Detalle en suelo con los fines establecidos en el artículo 26 L.R.A.U. y siempre que no se incremente el aprovechamiento previsto por las NN.UU

Las zonas previstas para la redacción de estudios de detalle son las siguientes:

Todas las manzanas de casco urbano limitadas por el suelo no urbanizable de especial protección rodeado por el casco urbano y las calles avinguda L'Alacanti, carrer el Raval, carrer Major, carrer els Llorers y avinguda Les Lloletes.

#### **Artículo 19. Sistema de actuación.**

El sistema de actuación se elegirá en cada caso, según los siguientes criterios:

a) El Ayuntamiento determinará el sistema de actuación, si bien el así establecido podrá ser sustituido, a instancias de los propietarios afectados, por otro más acorde con los intereses de éstos.

b) Cuando se trata de iniciar el sistema de expropiación, bien por ser actuaciones aisladas, o bien por que así sea decidido por el Ayuntamiento. El justiprecio de las mismas podrá repercutirse en contribuciones especiales entre los propietarios de terrenos especialmente beneficiados por la



Ajuntament de Tibi



actuación, a tenor de lo dispuesto en los artículos 134.2 y 145 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. También se repercutirán mediante contribuciones especiales los costos de las obras de urbanización que se realicen.

Cuando se trate de espacios libres o equipamientos cuyo beneficio sea general para todo el municipio, el ámbito de afección comprenderá a todo el suelo urbano íntegramente del caso de la población, los gastos repercutibles serán los de expropiación y ajardinamiento.

#### **Artículo 20. Posibilidad de edificación.**

En el suelo urbano no se podrá emprender la edificación si la parcela en cuestión no tiene la condición de solar, e igualmente no se hubiera procedido previamente a la distribución equitativa de cargas y beneficios mediante el oportuno sistema de actuación de la zona que afecte, de acuerdo a lo reglamentado en el artículo anterior.

No obstante, podrá autorizarse el comienzo de la edificación aunque la parcela no esté dotada de todos los servicios definitivos de la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando la forma de las parcelas en una manzana dificulte la normal edificación en la misma, se tramitará un proyecto de Normalización de Fincas, que podrá redactarse a iniciativa municipal o privada, y que contendrá los fines y determinaciones expresados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 21. Condiciones higiénico sanitarias.**

Las unidades de vivienda deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el Ámbito de la Comunidad Valenciana, HD 91, o ley que la sustituya.

La altura máxima permitida para piezas habitables sin ascensor será de 12 m, medidos desde la acera en el eje del portal hasta el nivel del suelo en la última planta.

La anchura mínima de escaleras en viviendas multifamiliares será de 1 metro.

La altura libre mínima de plantas será de 2,50 m, la de las plantas bajas será de 2,70m.

Las fachadas de los edificios en el casco urbano (es decir en el Suelo Urbano de uso residencial excluidas las Urbanizaciones) deberán ser colores blancos u ocres claros, bien lisos o revocos, no se permitirán mármoles o terrazos, salvo en zócalos de la planta baja, y de altura máxima de 80 cm, en ningún caso materiales como aluminio, latón o chapas metálicas.

Por encima de la altura reguladora se admitirán, la construcción de una planta ático cuando se autorice expresamente en cada zona, la vertiente del tejado, elementos auxiliares no habitables, como torreones de servicio, chimeneas, depósitos de agua, etc., que estarán situados por debajo del plano inclinado a 45 grados sobre la horizontal que parta de la fachada en su altura máxima permitida.

La planta ático, cuando su construcción este permitida, cumplirán la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado cien por cien (45 grados), apoyándose en la cara superior del forjado de la última planta, pudiendo iniciarse la cubierta desde la línea de vuelo o desde la fachada.



Ajuntament de Tibi

En el supuesto de construcción de planta ático, no se permitirá por encima de estas otras construcciones ni instalaciones (cuartos de maquinaria de ascensor, torreones de escaleras, depósitos de agua...), salvo antenas, chimeneas y elementos análogos.

Las medianeras o parámetros al descubierto, deberán tratarse de forma que su calidad y aspecto sean análogos a los de la fachada, las que queden al descubierto por cambio o calificación de la parcela colindante, constituirán fachada.

Las cubiertas deberán realizarse en teja árabe y aleros vistos, quedan prohibidos otros materiales como uralita, teja plana, etc.

## **Artículo 22. Zonas del suelo urbano.**

A efectos de tipología y condiciones de edificabilidad se dividen las áreas de Suelo Urbano susceptibles de edificación privada en las siguientes zonas:

Zona de edificación cerrada.

Zona de vivienda adosada.

Zona de ciudad jardín.

Zonas de urbanizaciones residenciales.

### **III. 1.2. Normas específicas para cada zona**

#### **III. 1.2.1. Zona de edificación cerrada**

## **Artículo 23. Tipología de edificación.**

El tipo de edificación para esta zona es el de manzana cerrada compacta. Dispondrá de patios interiores de parcela con fines de ventilación e iluminación cuyos diámetros no podrán ser inferiores a 3 m.

## **Artículo 24. Usos permitidos.**

Se permitirán los usos residencial, comercial, servicios industrial artesanal y público. Se entiende por industria artesanal aquellas que es compatible con la vivienda, no ocupando a más de 10 operarios, ni sobrepasando su maquinaria la potencia de 10 c.v., y no entra dentro del concepto de molesta, insalubre, nociva o peligrosa, según la definición que de los mismos se contiene en el Reglamento aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre.

Se admiten los garajes públicos, con servicios de mantenimiento (no de carburantes), en plantas bajas, sótanos, semisótanos, o edificios exclusivos.

Las condiciones de diseño que deberán cumplir los garajes serán las reguladas en el Capítulo III de las normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91).

## **Artículo 25. Parcela mínima.**

La superficie mínima para que una parcela sea apta para la edificación será de 80 m<sup>2</sup>, y de 60 m<sup>2</sup> si la parcela en cuestión se halla entre edificaciones construidas.

La fachada mínima será de 6 m, y de 3.5 m si estuviera incurso en la excepción del párrafo anterior



Ajuntament de Tibi

Las parcelas existentes, con dimensión de fachada y superficie inferior a la establecida podrán ser edificadas siempre que se sitúen entre dos edificaciones existentes, entre edificación existente y vial, y cuando no sea posible su reparcelación.

#### **Artículo 26. Alturas.**

En la zona de Edificación Cerrada grafiada en el plano de Zonificación correspondiente, la altura máxima de la edificación será de 3 plantas + ático, incluida la planta baja, con una altura máxima de coronación de 10 m, medidos según lo descrito en el artículo 17.

Se permite la construcción de ático por encima de la altura máxima, con las condiciones expresadas en el artículo 21.

#### **Artículo 27. Sótanos.**

Se admitirá la construcción de sótano siempre que tenga ventilación suficiente, no se dedique a piezas habitables y la altura libre no sea inferior a 2 metros.

#### **Artículo 28. Voladizos.**

Se permiten balcones y demás voladizos abiertos con una profundidad máxima de 0.40 m. La altura mínima de los balcones y voladizos será de 3,5 m sobre el nivel de la acera.

Se separarán 0,60 m de las medianeras y podrán ocupar como máximo una longitud equivalente al 60% de la de fachada.

#### **III.1.2.2. Zona de edificación adosada.**

#### **Artículo 29. Tipología de edificación. (modificado por la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias)**

*La edificación se alinearán a vial ocupando la totalidad de la parcela. Se permite la tipología de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.*

*En aquellos solares con frente a una sola vía y con fondo de parcela superior a 30 m se permite la tipología de bloque abierto, mediante la creación de espacios libres en el interior de la parcela desde los que tendrán acceso los bloques de edificación interiores. En este caso cumplirán con las siguientes condiciones:*

*Los bloques de edificación recayentes a viarios se alinearan a vial.*

*Los bloques de edificación interiores guardarán un retranqueo de 3 m a linderos y la distancia mínima entre los distintos bloques de edificación dentro de la misma parcela será de 6 m.*

#### **Artículo 30. Usos permitidos.**

Se permitirán los usos residencial, comercial, servicios industrial artesanal y público.

Se entiende por industria artesanal aquellas que es compatible con la vivienda, no ocupando a más de 10 operarios, ni sobrepasando su maquinaria la potencia de 10 c.v., y no entra dentro del concepto de molesta, insalubre, nociva o peligrosa, según la definición que de los mismos se contiene en el Reglamento aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre.

Se admiten los garajes que den servicio a las viviendas, situándose en plantas bajas y sótanos del edificio. Se admiten los garajes públicos, con servicios de mantenimiento (no de carburantes), en edificios exclusivos y retranqueados.



Ajuntament de Tibi

Las condiciones de diseño que deberán cumplir los garajes serán las reguladas en el Capítulo III de las normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91).

### **Artículo 31. Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será de 100 m<sup>2</sup>. La fachada mínima será de 6 metros.

### **Artículo 32. Altura máxima. (modificado por la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias)**

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas, incluida la baja, con una altura máxima de coronación de 7 metros, conforme a lo descrito en el artículo 17.

Se permite la construcción de ático por encima de la altura máxima, siempre y cuando cumplan la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado cien por cien (45 grados), apoyándose en la cara superior del forjado de la última planta, pudiendo iniciarse la cubierta desde la línea de vuelo o desde la fachada.

*En el ámbito de la unidad de actuación delimitada en la C\ Martín Carbonell se establece una altura máxima de planta baja más dos plantas piso (B+II), no permitiéndose en esta zona la construcción de áticos. La altura máxima reguladora se establece en este caso en 10 metros medidos conforme a lo establecido en el artículo 17.*

### **Artículo 33. Sótanos y vuelos.**

Se admitirá la construcción de sótano siempre que tenga ventilación suficiente, no se dedique a piezas habitables y la altura libre no sea inferior a 2 metros.

En calles de ancho inferior a 8 m se admiten balcones y demás voladizos abiertos con un saliente máximo de 40 cm.

En calles de ancho comprendido entre 8 y 12 m se permite todo tipo de vuelos con ancho máximo de 80 cm y con una longitud máxima igual al 60% de la longitud de la fachada.

En calles de ancho superior a 12 m se permite todo tipo de vuelos con ancho máximo de 100 cm y con una longitud máxima igual al 60% de la longitud de la fachada.

La altura mínima de los cuerpos volados será de 3,5 m sobre el nivel de la acera y se separarán 0,60 m de las medianeras.

#### III.1.2.3. Zona de vivienda unifamiliar aislada

### **Artículo 34. Tipología de edificación.**

Constituye una edificación extensiva, unifamiliar, que ocupa parte de una parcela, guardando retranqueos.

### **Artículo 35. Usos permitidos. (modificado por la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias)**

*Uso Dominante: residencial unifamiliar con una vivienda por parcela.*

*Usos Compatibles (salvo en la UE de C\ Martín Carbonell): comercial, servicios, industrial artesanal y residencial público. Se entiende por industria artesanal aquellas que son compatibles con la vivienda, no ocupando a más de 10 operarios, ni sobrepasando su maquinaria la potencia de 10 c.v., y no entra dentro del concepto de molesta, insalubre, nociva o peligrosa, según la*



Ajuntament de Tibi

*definición que de los mismos se contiene en el Decreto 54/1990 de 26 de marzo, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.*

*En el ámbito de la unidad de ejecución de la calle Martín Carbonell los usos compatibles son los siguientes: residencial público en edificio exclusivo, administrativo y servicios.*

#### **Artículo 36. Parcela mínima.**

La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>, salvo en zona recayente a la calle E, que será de 350 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 37. Retranqueos.**

La edificación guardará unos retranqueos de 3 m. a fachada y demás linderos, salvo en la zona recayente a la calle E, que será de 5 m.

#### **Artículo 38. Alturas máximas.**

Será de dos plantas, incluida la baja, con una altura máxima de coronación de 7 metros.

Se permite la construcción de ático por encima de la altura máxima, con las condiciones expresadas en el artículo 21.

#### **Artículo 39. Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima será de 0,55 m<sup>2</sup> por cada metro cuadrado de parcela neta.

#### **Artículo 40. Sótanos.**

Se admitirá la construcción de sótano siempre que tenga ventilación suficiente, no se dedique a piezas habitables, la altura libre no sea inferior a 2 metros y tenga un uso aparejado al de la edificación respectiva.

#### **III.1.2.4. Zonas de urbanizaciones residenciales.**

##### **Artículo 41. Concepto y régimen urbanístico,**

Constituyen estas zonas las áreas con Plan Parcial aprobado y ejecutado mayoritariamente que han sido clasificadas como suelo Urbano en las presentes Normas Subsidiarias.

Urbanización Maigmó, Urbanización Bon Aire, y la Urbanización Pinares del Meclí en la parte izquierda de la carretera en dirección al núcleo urbano de Tibi.

Se respetan las magnitudes y tipología establecidas en sus respectivos Planes Parciales. Al no tener en algunos casos establecidos retranqueos, se fijan con carácter subsidiario unos retranqueos de 5 metros a fachada y linderos.

##### **III.1.2.5. Zona de vivienda unifamiliar en edificación abierta. (añadido por la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias)**

*- Tipología: Vivienda unifamiliar.*

*Se permite más de una vivienda por parcela con la condición de que la superficie mínima sea igual a 250 x el nº de viviendas.*

*- Usos:*

*Dominante: residencial unifamiliar con una vivienda por parcela.*



*Compatibles: comercial, servicios, industrial artesanal y residencial público. Se entiende por industria artesanal aquellas que son compatibles con la vivienda, no ocupando a más de 10 operarios, ni sobrepasando su maquinaria la potencia de 10 c.v., y no entra dentro del concepto de molesta, insalubre, nociva o peligrosa, según la definición que de los mismos se contiene en el Decreto 54/1990 de 26 de marzo, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.*

*- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.*

*- Fachada mínima: 12 m.*

*- Altura máxima: Planta baja + 2 plantas.*

*- Índice de edificabilidad neta: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*- Ocupación máxima: 60 %.*

*- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos con un saliente máximo de 40 cm, debiendo separarse 60 cm de las medianeras y situarse como mínimo a 3 m sobre el nivel de acera. La longitud de los vuelos no podrá superar el 60% de la de fachada*

*- Retranqueos a fachada: No se establecen retranqueos a fachada, pudiendo disponerse la edificación alineada a esta o retranqueada.*

*- Retranqueos a linderos: cuando se edifique con más de una altura se establece un retranqueo mínimo de 3 m. Cuando existan construcciones colindantes con medianeras al descubierto la edificación podrá adosarse a estas para taparlas sin superar su altura.*

*Se permite la redacción estudio de detalle de esta manzana para la ordenación volumétrica de la misma.*

### III. 2. Suelo apto para urbanizar.

#### III.2.1. Normas generales

##### **Artículo 42. Concepto.**

Se clasifica como suelo apto para urbanizar el que es susceptible de tal fin correspondiente a áreas con Plan Parcial aprobado pero no lo suficientemente ejecutado, a nuevos sectores, o incluso a áreas con Plan Parcial aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 y que en un plazo considerable se han mantenido sin actividad urbanizadora, por lo que habrán de ser redactados los nuevos Planes Parciales.

##### **Artículo 43. Limitaciones de carácter general.**

Hasta que no se aprueben los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, el suelo apto para urbanizar estará sujeto a las siguientes limitaciones:

a) No podrá ser urbanizado, salvo que las obras sean objeto de planes Especiales de ejecución de infraestructura o de elementos determinantes del desarrollo urbano.

b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras justificadas de carácter provisional que no hubieran de dificultar la ejecución de los planes, con informe favorable previo a la Comisión Provincial de urbanismo, y compromiso registral del propietario de aceptar la demolición de lo construido sin indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

c) Costear la urbanización, a través del correspondiente sistema de actuación.



#### **Artículo 44. Obligaciones de los propietarios de suelo apto para urbanizar.**

Además de las limitaciones contenidas en el artículo anterior, una vez que se haya redactado y aprobado el correspondiente Plan Parcial, y en el contexto de la ejecución del mismo, los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar deberán:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o en su caso, del órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios al servicio del polígono.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, para el Patrimonio Municipal de Suelo, el diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro del ámbito de cada Plan Parcial, esto es, el diez por ciento de la edificabilidad neta, con su parcela correspondiente según el coeficiente de edificabilidad correspondiente.
- c) Costear la urbanización, a través del correspondiente sistema de actuación.

#### **III.2.2. Normas para la redacción de planes parciales.**

##### **Artículo 45. Objeto.**

Como primer instrumento de desarrollo de las determinaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias para el Suelo Apto para Urbanizar, se redactarán Planes Parciales.

Las Normas incluidas en el presente epígrafe tienen por objeto el establecimiento de directrices básicas mínimas que habrán de observarse en la redacción de los citados Planes Parciales.

##### **Artículo 46. Sector.**

El sector constituye la unidad de Planeamiento Parcial.

La dimensión mínima del mismo será de 5 Ha.

Los límites de cada sector serán homogéneos, procurando que coincidan los hitos físicos perfectamente identificables.

Los sectores en el ámbito procedente del Plan Parcial Finca Terol, son los definidos en los planos de ordenación estructural del citado ámbito y en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

##### **Artículo 47. Dotaciones mínimas.**

Para el establecimiento en los Planes Parciales de reservas para dotaciones, se estará lo dispuesto al efecto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

##### **Artículo 48. Sistema viario.**

Los Planes Parciales contendrán el trazado de la red viaria del sector, estableciendo los accesos necesarios desde la red viaria general señalada en las Normas Subsidiarias.

Las vías de penetración desde la red viaria señalada en las Normas Subsidiarias al sistema viario propio del sector serán de una anchura mínima de 12 metros. El resto de viario rodado interior tendrá un ancho mínimo de 8 metros.



Ajuntament de Tibi

### **Artículo 49. Urbanización.**

Los Planes Parciales contendrán los esquemas del trazado y características de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica. Los Proyectos de Urbanización que desarrollan estas previsiones, y sin cuya aprobación y ejecución previa o simultánea no podrán otorgarse licencias de edificación, observarán las directrices establecidas en los artículos 9 al 15 de las presentes Normas Urbanísticas.

### **Artículo 50. Planes parciales de iniciativa particular.**

Cuando se trate de Planes Parciales promovidos por iniciativa particular, se observarán, además de los anteriormente enumerados, los siguientes requisitos:

- a) Contenido documental complementario: justificación de la necesidad o conveniencia de la actuación urbanística, y relación detallada de los propietarios afectados por la misma con nombres y domicilios.
- b) Compromisos y garantías a que se refiere el artículo 47 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, formulados en escritura pública y suscritos por el promotor o promotores.
- c) Compromiso de conservación de la urbanización por los propietarios de los terrenos ordenados mediante la constitución de una Entidad de Conservación en los términos prevenidos en los artículos 68 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística. Este compromiso se hará constar en las transmisiones de terrenos que se realicen, y su constancia en los respectivos títulos de propiedad será requisito previo ineludible para el otorgamiento de licencias de edificación por el Ayuntamiento.

### III.2.3. Normas de edificación

#### **Artículo 51. Objeto y clasificación.**

A los efectos de asignación de normativa de edificación se distinguen, dentro del Suelo Apto para Urbanizar, tres clases, en función de las circunstancias urbanísticas que recaen sobre cada una de dichas áreas:

- Suelo con Plan Parcial aprobado pero no suficientemente ejecutado (Urbanización Pinares del Meclí en el margen derecho de la carretera en dirección al núcleo de Tibi, y Cruz del Maigmó. Conservan la normativa de sus respectivos Planes Parciales.
- Suelo residencial con Plan Parcial no ejecutado en absoluto, que no se respeta en las Normas Subsidiarias (Urbanización Pinares de Tibi), o sin Plan Parcial aprobado.
- Zona Industrial. Se establecen a continuación las magnitudes básicas de edificabilidad de las citadas en los apartados b y c, que habrán de observar los respectivos Planes Parciales que las desarrollen. Para una mayor simplificación se designan las dos clases citadas con las denominaciones, respectivamente de Zonas residenciales y Zona Industrial.

Se aplicará como normativa supletoria los artículos 17, 18 y 19 de las presentes Normas Urbanísticas.

Los sectores definidos en el ámbito del antiguo Plan Parcial Finca Terol, identificados como sectores números 1, 2, 3 y 4, en el correspondiente plano de ordenación estructural (o-2), se regulan por las Normas Urbanísticas contenidas en el anexo a las normas urbanísticas relativo al suelo urbanizable de Terol y por las disposiciones de las fichas de planeamiento y gestión correspondientes.



Ajuntament de Tibi

### **Artículo 52. Tipos de edificación.**

- a) Zonas Residenciales: vivienda unifamiliar, aislada o adosada.
- b) Zona Industrial: naves exentas.

### **Artículo 53. Usos.**

- a) Zonas Residenciales: residencial, recreativo, comercial, público.
- b) Zona Industrial: Industria, comercio y servicios.

### **Artículo 54. Parcela mínima.**

- a) Zonas Residenciales: 800 m<sup>2</sup>, en cada caso de agrupaciones de viviendas adosadas la parcela mínima será la que resulte de multiplicar la cifra anterior por el número de viviendas que se agrupen.
- b) Zona Industrial: 1000 m<sup>2</sup>.

En ambos casos la superficie mínima se entiende sobre parcela neta, esto es, deducidas superficies de viario y equipamientos.

### **Artículo 55. Edificabilidad máxima.**

- a) Zonas Residenciales: 0,25 m<sup>2</sup> por cada metro cuadrado de parcela neta.
- b) Zona Industrial: 1 m<sup>2</sup> por cada metro cuadrado de parcela neta.

No computarán los sótanos, ni los cuerpos con más de dos lados abiertos.

### **Artículo 56. Alturas máximas.**

- a) Zonas Residenciales: dos plantas, sin que la altura de coronación medida en el punto medio de cada uno de los parámetros de fachada pueda exceder en ningún caso de los 7 metros, desde el nivel del suelo hasta la cara inferior del último forjado.
- b) Zona Industrial:

La altura de coronación de los soportes y arranque del plano intradós, de la estructura de la cubierta, no superará los 10 metros (10 mts).

La altura máxima de la línea o plano de cumbrera no deberá superar los doce metros (12 mts)

### **Artículo 57. Retranqueo.**

- a) Zonas Residenciales: 5 metros a fachada y linderos; en caso de agrupaciones: 10 metros a fachada y 5 a linderos.
- b) Zona Industrial:

Retranqueos a fachada > ó = 5 mts.

Retranqueos a resto de linderos > ó = 2,5 mts.



Ajuntament de Tibi

### III.3. Suelo no urbanizable.

#### **Artículo 58. Conceptos y clases.**

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos a los que las Normas Subsidiarias no incluyen en ninguno de los demás tipos de suelo (Urbano y Apto para Urbanizar), por estimarse que su destino es, precisamente, el de ser preservados del proceso urbanizador.

Se divide en Suelo no Urbanizable Protegido y en Suelo no Urbanizable Normal

#### III.3.1. Suelo no urbanizable protegido

##### **Artículo 59. Concepto y áreas que lo integran.**

El suelo No Urbanizable protegido es el que por sus calidades ecológicas, ambientales o paisajísticas está sujeto a un régimen más estricto, a fin de impedir cualquier degradación de los valores citados.

Se distinguen cinco áreas de suelo No Urbanizable Protegido grafada en los correspondientes planos:

- a) Monte Maigmó: se prohíbe en el mismo cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras y tala de arbolado, salvo las concesiones anuales de explotación maderera otorgadas por el Ayuntamiento, previo informe de Icona o el organismo competente en su caso.
- b) zona de pantano: se prohíbe en la misma cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras, tala de arbolado, construcción salvo las obras de defensa y mantenimiento del Pantano y las condiciones de su actual acceso.
- c) zona de castillo: se prohíbe en la misma cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras, tala de arbolado, construcción salvo las de restauración del Castillo.
- d) el acuífero: su delimitación y protección se contienen en el artículo 65 de las presentes Normas Urbanísticas.
- e) zona de Penya Roja, Racó de Faba, Font del Llop, El Toll, Ameradores y cualquier otro suelo protegido: se prohíbe en el mismo cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras y tala de arbolado, salvo el propio de labores agrícolas actuales.
- f) Especial protección de aguas de aguas subterráneas: dada la supraexplotación de los acuíferos del Término Municipal de Tibi, salvo con aquellos artesianos que realice el Excmo. Ayuntamiento de Tibi con el fin de asegurar el consumo de los habitantes, queda prohibida la realización de pozos artesianos, salvo los estrictamente permitidos por la Ley de Aguas para consumo particular; en este caso, la concesión de Licencia Municipal de Obras a tal fin, se concederá previo informe del I.G.M.E. a realizar por el interesado, en el que se hará constar la no vinculación del caudal de éste a la merma de otros ya existentes. El Ayuntamiento, podrá constatar informes periciales contradictorios al respecto, si existieran indicios justificables de perjuicio en este sentido.

#### III.3.2. Suelo no urbanizable normal

##### **Artículo 60. Limitaciones de carácter general.**

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable normal, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes, estarán sujetos a las siguientes limitaciones:



Ajuntament de Tibi

- a) Como norma general, y salvo la excepción contenida en el artículo siguiente, solo podrán destinarse a usos agrícolas, forestales, ganaderos o extractivos. Las construcciones o edificaciones que se realicen deberán estar vinculados a dichas actividades.
- b) Los movimientos de tierras que se realicen deberán ser tratados adecuadamente, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.
- c) Las talas de arbolado estarán sujetas a licencia municipal, con la obligación de reposición de tantos ejemplares como se destruyan. En todo caso, el Ayuntamiento observará un criterio muy estricto al respecto, pudiendo denegar la autorización solicitada cuando la cantidad o calidad de la actuación solicitada ofreciere duda razonable respecto a la posible alteración negativa de las condiciones naturales del paisaje.
- d) Se prohíben las parcelaciones urbanísticas.
- e) Las edificaciones cuando se realicen observarán los criterios necesarios en cuanto a composición, materiales y estética en general para su adecuada integración en el medio natural donde se erijan.

Se someterán al procedimiento de evaluación o estimación de impacto ambiental los usos y aprovechamientos contemplados en el Decreto que desarrolla la Ley Valenciana de Impacto Ambiental o que lo exija la legislación sectorial.

Las zonas en las que se realicen movimientos de tierra, carga de productos pulverulentos al aire libre, etc., se regarán para evitar al levantamiento de polvo. Los riegos se realizarán como mínimo a media mañana y media tarde en verano y a media mañana en invierno.

Los materiales pulverulentos que se almacenen en la zona para uso posterior (cemento, tierra de relleno, etc.) deberán estar ensacados o disponer de almacenamientos adecuados que eviten su levantamiento por el viento durante las operaciones de carga, descarga o almacenamiento. El acopio de materiales se realizará en el interior de las parcelas respetando la vegetación.

Durante las obras se limpiarán los viales asfaltados que se ensucien de barro. Esta limpieza se realizará sobre todo después de lluvias.

Los motores de combustión interna se dotarán de silenciadores homologados por las empresas constructoras de los mismos y cumplirán los límites de emisión fijados en la legislación vigente.

Los residuos que se generen durante la construcción y funcionamiento de las actuaciones se clasificarán en inertes, asimilables a urbanos y especiales, debiéndose gestionar cada uno de ellos de acuerdo a sus características específicas y al marco legislativo regulador de la gestión de los mismos.

Será de estricta aplicación en el ámbito ordenado las determinaciones del Plan Integral de residuos de la Comunidad Valenciana.

El suelo existente en la zona afectada por labores mineras se acopiará para su posterior uso en la restauración del área.

El suelo se acopiará en montones en forma de artesa de menos de 2 metros de altura. En los montones se realizarán prácticas agrícolas para mantener la productividad y fertilidad del mismo. Conforme con la Declaración de Impacto Ambiental de 31 de marzo de 2000.



Ajuntament de Tibi

En la documentación a presentar por el promotor de las explotaciones mineras para solicitar las preceptivas autorizaciones municipales deberá contener la situación y características del área de acopio del suelo. (\*)

Se respetarán los drenajes menores existentes en la zona para minimizar el riesgo de inundación.

Las aguas residuales que se generen deberán tratarse como mínimo en una fosa séptica compacta debiendo contar cualquier vertido de aguas residuales con preceptiva autorización del organismo de Cuenca.

Las actuaciones que se realicen deberán justificar su abastecimiento de agua y la disponibilidad de caudales y volúmenes para un adecuado abastecimiento.

Las especies vegetales que se utilicen en los ajardinamientos, revegetaciones, restauraciones, etc., pertenecerán a la serie climática de la región y serán plantas ornamentales introducidas desde antiguo en la zona. En la restauración de las canteras y extracciones solamente se utilizarán especies de la serie climática y se incluirán pies de las especies citadas como endémicas o interesantes en el capítulo 4.

Las líneas aéreas de media tensión se dotarán de sistemas ahuyenta pájaros y la separación entre conductores y postes metálicos serán superior a 2 metros.

En todas las obras que se realicen deberán aplicarse estrictamente la vigente legislación de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En caso de algún descubrimiento arqueológico paleontológico o bien cultural suspensión de las obras y se comunicará a los organismos competentes al descubrimiento.

El municipio redactará un plan de emergencia frente a incendios forestales al cual se irá adecuado a las posibles actuaciones que se realicen en la zona.

Las actuaciones que se realicen en la zona deberán contar con sistemas de prevención de incendios forestales.

El programa de vigilancia ambiental del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental será de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 61. Usos y actividades permitidas. (modificado por la Modificación Puntual nº10 de las Normas Subsidiarias)**

Reiterando que los usos adecuados para el Suelo no Urbanizable son el agrícola, forestal, ganadero y extractivo, se permiten las siguientes excepciones:

a) Obras aparejadas a la ejecución o mantenimiento de carreteras redes de servicios y demás obras públicas, respondiendo siempre a las determinaciones del correspondiente proyecto aprobado por los organismos competentes.

b) Edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social, siguiendo el trámite señalado en el artículo siguiente, y con sujeción en todo caso a las determinaciones siguientes:

parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>, altura máxima: 2 plantas y 10 metros; retranqueos o linderos: 15 metros, observando si se trata de fachada a carreteras las distancias expresadas en el artículo 66 de las presentes Normas; máxima ocupación en planta por la edificación: 5 % de la parcela.



Ajuntament de Tibi

c) Viviendas unifamiliares aisladas, siguiendo asimismo el trámite señalado en el artículo siguiente, y con sujeción en todo caso a las determinaciones siguientes:

Parcela mínima; 5.000 m<sup>2</sup>; altura máxima: 2 plantas; 7 metros; retranqueos a linderos: 10 metros, observando si se trata de fachada a carreteras las distancias expresadas en el artículo de las presentes Normas; máxima ocupación en planta por la edificación: 5% de la parcela; no constituirán núcleo de población, según la definición que del mismo se realiza en el artículo 63 de las presentes Normas Urbanísticas.

*d) Cementerio Municipal: “Normativa Urbanística Especial para el Cementerio Municipal”.*

*\* La clasificación de la parcela para la “Zona de Ampliación de Cementerio” es Suelo No Urbanizable Normal y calificación de Dotacional perteneciente a la Red Primaria destinada a Infraestructura-servicio Cementerio.*

*\* El ámbito para la Clasificación de Suelo No Urbanizable Normal y calificación de Dotacional perteneciente a la Red Primaria destinada a Infraestructuraservicio Cementerio tiene una superficie total de 13.272,18 m<sup>2</sup> (tal y como se refleja en el plano 9.1), de los cuales la superficie ocupada para implantación del “Equipamiento del Cementerio” es de 5.070,00 m<sup>2</sup> y el resto correspondiente a una superficie de 8.202,18 m<sup>2</sup> forman parte de la franja afectada por del ámbito de protección de 25 m según se establece en la normativa vigente (apartado 2 del artículo 42 del Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell).*

*\* En esta franja perteneciente al ámbito de protección del cementerio se mantienen los usos urbanísticos admitidos para el Suelo con Clasificación “Suelo No Urbanizable Normal” de las presentes NNSS, salvo que dentro de este perímetro de protección de 25 metros debe estar libre de toda clase de construcciones, en aplicación del apartado 2 del artículo 42 del decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell.*

*En este artículo se incluyen las condiciones para la implantación del equipamiento del Cementerio Municipal en el ámbito propuesto.*

*Las medidas de integración paisajística se centran en seis grandes grupos con las que se pretende ordenar el paisaje en el ámbito del cementerio municipal.*

*\* Integrar los elementos de la Infraestructura Verde como entornos de carácter abierto.*

*\* Compatibilizar la presencia de masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés con el cementerio municipal, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes.*

*\* Armonizar las nuevas edificaciones con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además deben tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.*

*\* Urbanización del ámbito y tratamiento de los bordes adecuados a las condiciones topográficas abancaladas del entorno y a las fuertes pendientes y masas de arbolado existentes en el ámbito de la zona de protección ubicada al sur de la zona destinada a cementerio, que deben ser respetadas como zonas libres.*



Ajuntament de Tibi

*\* Mantener las características agrícolas o forestales actuales en la totalidad de la zona de protección de 25 metros alrededor del área dotacional, preservando la topografía, vegetación, muros, caminos y otros elementos propios de este paisaje.*

*\* Adoptar un sistema de movilidad sostenible, mediante la mejora de la red de itinerarios que favorezcan al peatón y la promoción de uso de vehículos no motorizados.*

*A continuación se establece una normativa para la adecuación al medio físico de las construcciones, así como la regulación de los espacios libres en el cementerio municipal.*

#### *d.1) Normativa para la urbanización interior:*

*\* La red viaria interna se adaptará a la topografía del terreno, evitándose movimientos de tierra innecesarios.*

*\* Con el fin de facilitar la movilidad de los viandantes, se garantizará una acera libre de 2.50m de anchura mínima, así como un carril independiente para bicicletas, el cual estará conectado a los itinerarios con continuidad más allá del espacio del cementerio.*

*\* En la elección de los pavimentos se tendrá en consideración el carácter del entorno, sus colores y texturas, según su función.*

*\* En los pasos peatonales interiores se recomienda el uso de pavimentos adoquinados, piedra o tierra compactada, combinados con tratamientos superficiales de hormigón visto (cepillado, fratasado, impreso...)*

*\* Las fuentes de luz elegidas atenderán a los siguientes criterios: temperatura del color, índice de reproducción cromática, consumo energético, flujo y eficacia luminosa, no contaminación lumínica en función de que el espectro de luz emitido se encuentre más o menos separado de la radiación ultravioleta. Se orientarán de manera que se evite la contaminación lumínica cenital.*

*\* Las canalizaciones interiores de las parcelas serán subterráneas para todos los servicios.*

*\* El acerado en las zonas en contacto con los espacios integrados en la Infraestructura Verde municipal se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.*

*\* En zonas ajardinadas asociadas al viario la pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrazas y ajardinadas.*

*\* Se seleccionarán especies naturales de la zona u ornamentales adaptadas, combinando tamaños y colores así como especies caducas y perennes.*

*\* Las especies vegetales utilizadas en la ejecución de las zonas verdes serán preferentemente autóctonas o naturalizadas. Las especies autóctonas no podrán superar, en ningún caso, el 20% de los ejemplares plantados.*

*\* Se identificarán por técnico competente todos los pies de árboles y arbustos que pueden verse afectados por las obras (tanto para el vial, espacios libres, como para la adecuación de las parcelas y las construcciones) determinándose preferentemente su conservación in situ o bien su traslado a otras zonas del cementerio.*

*\* Las actuaciones a seguir para las especies vegetales autóctonas, una vez realizado el inventario de elementos vegetales existentes en el terreno, serán:*



- *en primer lugar, se especificarán aquellos pies que deben permanecer in situ, sin posibilidad de traslado.*
- *o en segundo lugar, en el caso de que sea imposible, se determinará el posible trasplante de determinados pies a otras zonas del sector, unidad o parcela que no vayan a ser edificadas.*
- *o en tercer lugar, cuando no sea posible reubicarlos en el mismo sector, unidad o parcela, se pondrán a disposición del Ayuntamiento de Tibi que, mediante informe técnico, determinará en qué lugar del municipio serán trasladados dichos pies por parte del promotor del proyecto constructivo.*
- *o En los ajardinamientos públicos o privados, se prohíbe la utilización de especies vegetales consideradas como invasoras en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies invasoras, así como en el Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana y en la Orden 10/2014, de 25 de mayo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se modifican los anexos del Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana, y se regulan las condiciones de tenencia de especies animales exóticas invasoras, o legislación que los sustituya. En el caso de que, con carácter previo al desarrollo de las actuaciones, existan pies de alguna de estas especies vegetales, serán retirados, triturados y trasladados a vertedero autorizado*

*d.2) Normativa para la construcción del cementerio:*

- \* En el proyecto de edificación se analizarán las necesidades objetivas en cuanto a cantidad, distribución, uniformidad, rendimiento, localización y calidad del alumbrado.*
- \* Las actuaciones se implantarán de manera coherente con la topografía y direcciones principales de la trama parcelaria evitando las vertientes de pendientes acusadas y se aprovecharán los desniveles del terreno para evitar desmontes y terraplenes excesivos.*
- \* Se utilizará la vegetación para integrar el conjunto en el paisaje del entorno preservando la vegetación preexistente de interés, como formaciones de ribera, árboles monumentales, alineaciones de carreteras y caminos, pinadas, etc.*
- \* En el ámbito del uso cementerio, la ocupación por las construcciones será como máximo del 80% y la superficie de parcela no ocupada por la edificación mantendrá sus características naturales propias; en caso de inexistencia de vegetación o de escaso valor de la misma la parcela se ajardinará con especies autóctonas, pudiéndose utilizar esta zona como aparcamientos, pasos peatonales y de bicicletas, ajardinamientos, accesos, etc.*
- \* En el caso de que no haya otra alternativa se modificará la topografía de forma adecuada con pensando los movimientos de tierras para evitar las modificaciones topográficas de grandes dimensiones e impacto visual importante así como reproduciendo las formas naturales y orgánicas del terreno para alterar en menor medida en la fisonomía del paisaje.*
- \* Con el fin de garantizar el cumplimiento de la adecuación al medio físico de cualquier actuación en la parcela será necesario presentar de manera conjunta a la solicitud de licencia/obra pública la siguiente documentación:*



- plano topográfico, suscrito por técnico competente, en el que se refleje las líneas de nivel, la vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico.

- breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.

- reportaje fotográfico del estado actual de la parcela desde todos los puntos de vista.

- montaje sobre fotografía de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela.

\* Cualquier actuación que se proponga garantizará el mantenimiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a las imágenes exteriores del centro tradicional de Tibi así como de los elementos más significativos del entorno del municipio, como es la sierra del Maigmo, Riu Verd,...

\* Todas las edificaciones son susceptibles de albergar instalaciones de energía renovable, ya sea mini-eólica o solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá garantizar la integración paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las medidas de integración adoptadas.

\* Rociado periódico de agua en los momentos que se produzcan movimientos de tierra importantes con el fin de reducir la formación de partículas en suspensión sin llegar a encharcar la zona de actuación.

\* Los muros de los cerramientos de parcela así como los de contención serán de mampostería irregular de piedra caliza en seco careada o concertada de tonos acordes al entorno. En el caso de zonas no opacas, el cerramiento se completará con elementos vegetales acorde con el arbolado agrario previo de la zona.

\* En la zona dotacional se continuará con la tipología de edificación en nichos con cubierta a una o dos aguas.

\* La máxima altura reguladora se fija en 7 metros y 2 plantas por considerar esta cota adecuada entre los usos permitidos y la interferencia visual de la zona.

\* Las edificaciones tendrán tratamiento de fachada en todos sus paramentos.

\* Los materiales de acabados deberán ser pétreos (piedra, caliza) preferentemente, admitiéndose morteros o aplacados de tonos blancos arenas y tierras. Se prohíbe el uso de revestimientos con acabados brillantes metálicos o reflectantes.

\* No se permitirán material a cada vista sin un adecuado acabado, como enfoscados sin tratamiento superficial tintado, cerámica hueca sin revestir, grapas y cualquier otro elemento de fijación sin tratamiento anticorrosión o cables vistos.

\* No se utilizarán revestimientos reflectantes en los cerramientos de fachada, evitando materiales opacos susceptibles de reflejos apreciables de puntos exteriores al cementerio.

\* Las superficies acristaladas no supondrán más de un 60% de la envolvente aérea del edificio, para limitar reflejos. Se prohíbe el uso de vidrios coloreados (tonos azules, rojos, amarillos) y, únicamente se permite la utilización de vidrios de control solar en tonos grises.



Ajuntament de Tibi

*\* Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, pero no podrán verter sobre sus fachadas. Los revestimientos de las cubiertas no accesibles serán vegetales o de gravas en tonos grises.*

*\* Se prohíbe el uso de cualquier tipo de balaustrada, bien de cerámica bien de hormigón.*

*\* Las carpinterías exteriores serán bien de aluminio lacado o anodizado, en acabados mate y colores grises, bien de madera. Los parasoles tendrán el tono de las carpinterías.*

*\* Las edificaciones auxiliares tendrán la misma consideración en cuanto a estética e integración que la edificación principal.*

*\* Las pérgolas no excederán de 4 metros de altura y se construirán preferentemente en madera o material similar con cobertura realizada con material vegetal.*

*\* Antes de la ejecución de la obra del cementerio deberá obtenerse de la Confederación Hidrográfica autorización por situarse en la zona de policía del barranco de Alt y autorización para el vertido de las aguas pluviales y/o residuales salvo que se conecten a la red de alcantarillado.*

*\* Las aguas residuales generadas en el ámbito del cementerio deberán ser adecuadamente tratadas, preferentemente mediante la conexión a la red municipal de alcantarillado. No obstante considerando las características de la instalación se podrá optar por un sistema individualizado de tratamiento de aguas residuales ajustado al volumen y distribución de la generación de las mismas y al carácter aislado de la instalación, contando en su caso con la autorización para el vertido de las aguas residuales y pluviales.*

## **Artículo 62. Tramitación.**

Para la obtención de licencia de edificación en Suelo no Urbanizable Normal se observarán los siguientes procedimientos, según los casos:

a) Cobertizos no habitables de menos de 5 m<sup>2</sup> construidos, talas de arbolado y cerramiento de parcela: se regirá el trámite indicado en el artículo 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Viviendas familiares o instalaciones vinculadas a una explotación agrícola, pecuaria, forestal, ganadera o extractiva: trámite indicado en el artículo 2 de las presentes Normas Urbanísticas; las instalaciones que los requieran solicitarán asimismo la licencia de apertura según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

c) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social trámite establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, correspondiendo posteriormente al otorgamiento o denegación de la licencia al Ayuntamiento.

d) Viviendas unifamiliares aisladas no aparejadas a explotación agrícola, pecuaria, forestal, ganadera o extractiva: trámite descrito en el apartado anterior (c).

## **Artículo 63. Núcleo de población.**

A los efectos establecidos en la legislación urbanística vigente, el núcleo de población define por las magnitudes de la parcela máxima y retranqueos mínimos señalados en el apartado c) del artículo 60 de las presentes Normas Urbanísticas, además de por la existencia de elementos de urbanización comunes propios de Zonas Urbanas, como encintado de aceras, red de alumbrado público y redes de abastecimiento de agua o electricidad.



Ajuntament de Tibi

Por lo tanto, incurrirá en la categoría de núcleo de población la parcela que no reúna la superficie mínima citada, o no guarde respecto a la edificación que se proyecte en ella los retranqueos mínimos, o participe de los elementos de urbanización referidos.

#### IV. Normas finales.

##### **Artículo 64. Servidumbres.**

Son zonas a preservar de construcciones, además de la normativa propia de cada uso de suelo, todas aquellas en las que existan servidumbres establecidas por Ley, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de paso de ganado, redes de abastecimiento, etc.

##### **Artículo 65. Protección del acuífero.**

El acuífero que alimenta el manantial del Ull de la Font se delimita en el plano número 11 de los de información urbanística. Debido a su gran trascendencia para el pueblo, se somete a las siguientes normas de protección:

- a) Dentro de dicho perímetro queda prohibida cualquier nueva obra de captación de aguas.
- b) Las edificaciones que se realicen dentro del perímetro señalado y que no estén obligadas por las presentes normas a disponer de red de alcantarillado, deberán prever la construcción de una fosa séptica y pozo absorbente, de dimensiones adecuadas a los habitantes de la edificación.
- c) Se prohíben dentro de dicho perímetro las actividades o instalaciones industriales molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o, en general, que puedan contaminar el acuífero por emanaciones o filtraciones.

##### **Artículo 66. Edificaciones próximas a carreteras.**

Salvo en el suelo urbano de núcleo del pueblo de Tibi, las edificaciones o instalaciones que se proyecten dando frente a las carreteras provinciales o comarcales que atraviesen el término municipal, guardarán las distancias establecidas en la Ley de Carreteras y su Reglamento, de las que cabe resaltar las siguientes limitaciones, sin perjuicio de la aplicabilidad integral de todos los preceptos de las citadas normas:

- a) Se requiere, además de lo dispuesto en la normativa específica para cada tipo de suelo, licencia de la Diputación Provincial para realizar cualquier uso, obra o actividad urbanística en una franja de 30 metros de distancia medidos perpendicularmente a la carretera y desde el borde de la misma.
- b) No se permitirá edificación o instalación alguna en una franja de 18 metros de distancia medidos perpendicularmente a la carretera y desde el borde de la calzada misma.
- c) No se permitirán cerramientos de parcela en una franja de 8 metros de distancia medidos perpendicularmente a la carretera y desde el borde de la calzada de la misma.

##### **Artículo 67. Edificios fuera de ordenación.**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a las presentes Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con las determinaciones contenidas en las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.



Ajuntament de Tibi

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

#### **Artículo 68. Revisión de las Normas Subsidiarias.**

Se procederá a la revisión de las presentes Normas Subsidiarias cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Transcurso del plazo de 15 años desde su aprobación definitiva.
- b) Ejecución de más de las  $\frac{3}{4}$  partes del Suelo Apto para Urbanizar.
- c) Superación de la cifra de 1.500 habitantes de población de derecho.
- d) Cuando se desvirtúen sustancialmente las premisas sobre las que se basan las presentes Normas Subsidiarias expresadas básicamente en el apartado I.3 de la Memoria y así fuera reconocido por el Ayuntamiento y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo. O cuando alguna disposición legal así lo estableciere.

#### **Artículo 69.**

Las alineaciones, anchura de calles y rasantes, serán las que figuran en los Planos de Ordenación de Alineaciones y Tipologías del Suelo.

En las calles existentes se respetarán las alineaciones actuales.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido por los artículos 59.2 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la Actividad Urbanística y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### **Artículo 70.- «Fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública» (nuevo artículo introducido por la Modificación Puntual nº6 de las Normas Subsidiarias)**

*La PREVISIÓN DEL PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA contenida en el presente artículo, se considera contenido y determinación propia de la ordenación estructural, conforme los artículos 36.1.i y 46.4 de la Ley 16/2005 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.*

*Conforme a lo dispuesto en el artº 149 del DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, [ROGTU], la fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública, se contendrá en las Normas Urbanísticas de carácter estructural del Plan General.*

*La edificabilidad de VPP que resulta de la aplicación de la ORDEN de 28 de julio 2008, es inferior a la existente actualmente dentro del casco urbano (modificación puntual número 5 «Martin Carbonell Ivañez») y en la urbanización más próxima al núcleo urbano de Tibi (Plan parcial Pinares de Meclí II), por lo cual se propone mantener la reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública en 24.517,07 m<sup>2</sup>t y no disminuirla a la que establece la Orden.*



Ajuntament de Tibi

Las previsiones mínimas de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA por sectores en las N.N.S.S. vigentes serán las siguientes:

SECTORES	NOMBRE	APROV. OBJ. RESID. M2T	EDIF. VPP M2T
TEROL 1	TEROL 1	55.876,00 M2T	0 M2T
TEROL 2	TEROL 2	8.365,00 M2T	0 M2T
TEROL 3	TEROL 3	24.478,00 M2T	0 M2T
TEROL 4	TEROL 4	210.315,00 M2T	0 M2T
MECLI 1	MECLI 1	166.763,66 M2T	0 M2T
MECLI 2	MECLI 2	91.468,00 M2T	22.867,00 M2T
CASCO URBANO	MARTIN CARBONELL	27.501,30 M2T	1.650,07 M2T
EL ALJIBE	EL ALJIBE PENDIENTE DE PROGRAMACION -		
LLOMETA	LLOMETA PENDIENTE DE PROGRAMACION -		
TOTAL			24.517,07 M2T

#### Promoción pública y privada

La promoción de las viviendas podrá ser pública o privada, pero en ambos casos, el porcentaje mínimo obtenido para cada sector, según la tabla anterior, se materializará con viviendas acogidas al régimen de Viviendas Protegidas de Precio General.

En cualquier caso, las promociones que lleven a cabo administraciones o empresas públicas, se acogerán al régimen de Viviendas Protegidas de Precio General. Las promociones acogidas al régimen Viviendas Protegidas de Precio Concertado quedan reservadas exclusivamente para la iniciativa privada.

#### Tipologías aplicables a la VPP de promoción pública

Los requisitos de diseño exigibles a las promociones públicas de VPP en régimen general son los siguientes:

- Las tipologías adecuadas para la construcción de VPP serán las de:

residencial plurifamiliar en edificación en manzana cerrada entre medianeras o bloque abierto, unifamiliar aislada y/o adosada.

- Los espacios comunes y de distribución de todos los edificios de VPP de promoción pública serán accesibles, es decir, cumplirán las prescripciones del NIVEL ADAPTADO del Decreto 39/2004 sobre accesibilidad.

- Instalación solar térmica según CTE, con apoyo de gas ciudad u otras alternativas existentes.

- Criterios de sostenibilidad y medioambientales, tanto de la edificación como del espacio libre del solar.

- Viviendas preferentemente de uno y/o dos dormitorios.

- En residencial plurifamiliar en edificación en manzana cerrada entre medianeras o bloque abierto se debe reservar al menos un local comercial en planta baja.

- Una plaza y media de aparcamiento por vivienda.



Ajuntament de Tibi

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (añadida por la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias)

<b>IDENTIFICACIÓN</b>		<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN C/ MARTÍN CARBONELL</b>
<i>SITUACIÓN: Casco Urbano. Según plano adjunto de delimitación de Sector</i>		
	<i>Superficie Bruta del Sector</i>	<i>28.638,77 m<sup>2</sup></i>
	<i>Áreas excluidas por estar consolidadas por edificación</i>	<i>1.105,59 m<sup>2</sup></i>
	<i>Superficie computable del sector</i>	<i>27.533,18 m<sup>2</sup></i>
<i>Ordenación pormenorizada. Definida en modificación puntual Nº 5 de NN SS</i>		

<b>USOS</b>	
<b>USO GLOBAL</b>	Residencial
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Los definidos en la ficha de ordenación de cada zona: comercial, servicios, industrial artesanal (excepto zona AIS, público...
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	Industrial

<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>		
Admitidas	<b>Manzana Cerrada Compacta, Bloque exento y bloque adosado</b>	
Carácter	Excluyente	
	Alternativo	
	Compatible	Según ordenación del Plan Parcial

<b>PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO</b>	
<b>IEB (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	<i>0,9035</i>
<b>Densidad (viv/Ha)</b>	<i>no aplicable</i>
<i>Edificabilidad Residencial deducidas áreas excluidas</i>	<b>24.875,79 m<sup>2</sup>t</b>
<i>Edificabilidad Terciaria compatible con la residencial (art. 208.6 ROGTU)</i>	
<i>Aprovechamiento corregido con coeficientes</i>	<b>24.710,79 UA</b>

<b>Área de Reparto</b>	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN C/ MARTÍN CARBONELL</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b>	<b>0,94205 UA/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Delimitación de Unidades de ejecución</b>	<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA</b>

<b>Condiciones de CONEXIÓN e INTEGRACIÓN del SECTOR</b>
<b>SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO:</b> <i>Inmediata e independiente de otros sectores</i>
<b>RED VIARIA:</b> <i>Se considera una superficie de viario existente afecto a su destino de 1.302,44 m<sup>2</sup>, no considerándose la calle Martín Carbonell por no haberse compensado a los propietarios en el momento de su ejecución</i>



<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA:</b> <i>Conexión a la red municipal de agua potable.</i>	
<b>EVACUACIÓN DE AGUAS:</b>	<b>PLUVIALES:</b> <i>a cauces públicos</i>
	<b>RESIDUALES:</b> <i>Ejecutará la red de evacuación en el ámbito del sector para su conexión con la red municipal de saneamiento existente.</i>
<b>OTRAS CONDICIONES:</b> <i>no se admitirán trazados aéreos de nuevas instalaciones a través de este sector o los contiguos.</i>	
<b>DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y SU EJECUCIÓN:</b> <i>Deberá ejecutar como condición de conexión del sector la rotonda en la CV 810 y sus enlaces.</i>	

PROGRAMAS DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (añadido por la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias)

<b>1. Adecuación a la pendiente natural del terreno</b>		
Descripción	La ordenación se adecuará a la topografía existente, y a las curvas de nivel, algo que es técnicamente posible pues se trata de una zona suavemente escalonada, que requerirá los mínimos movimientos de tierra para regularizar estas terrazas y dejar unos taludes adecuados en altura y con tratamiento específico para evitar fenómenos erosivos. Además se ajustará a caminos y trazados existentes, como es el caso de la CV- 810 con el objetivo de que no se produzcan cambios notables en las referencias paisajísticas de la población.	
	Presupuesto	-
	Temporalidad	Esta medida se implementará en la fase de diseño del proyecto de ejecución y sobre todo en la de ejecución de las obras.
	Responsable	Redactor del Proyecto de Ejecución y responsables de la ejecución de la obras de urbanización.



## 2. Medidas de mitigación de la intrusión visual durante de las obras.

Descripción	Durante el proceso de la obra, se vigilará y prevendrá la aparición de escombreras incontroladas, materiales abandonados o restos de las excavaciones en las proximidades de las obras. Los materiales estériles servirán para el relleno de zanjas, motas, o viales, etc., según convenga. Además, se deberá evitar la profusión de carteles y paneles publicitarios y/o luminosos. Quedan excluidos los carteles en obras, exigidos por la legislación sectorial vigente. Se exigirán las mismas condiciones en este sentido para la ejecución de las edificaciones.	
	Presupuesto	-
	Temporalidad	Esta medida se implementará en la fase de ejecución de las obras de urbanización y de edificación.
	Responsable	Contratista de las obras de urbanización y de edificación



<b>3. Protección y conservación de la vegetación existente.</b>		
Descripción	<p>Se conservarán los árboles de porte medio y buena salud presentes en la zona de actuación, tanto los dispersos en banales de cultivo (almendros y olivos principalmente), como los que se encuentran en solares y terrenos baldíos.</p> <p>Se ha estimado un perímetro de tronco aproximado de 30/40 cm. El trasplante de los almendros (<i>Prunus amygdalus</i>) se realizará a raíz desnuda en la época de parada vegetativa, durante los meses de invierno y una vez hayan perdido las hojas en su totalidad. Para el caso de los olivos, se realizará preferentemente en primavera u otoño, evitando los días de temperaturas extremas. En ambos casos, procederá realizando una poda severa de la parte aérea, tratando los cortes con productos cicatrizantes. El material vegetal procedente del desbroce y limpieza inicial del terreno será acumulado por separado y transportado hasta un vertedero autorizado. Durante las obras deberán delimitarse zonas concretas para la circulación y aparcamiento de camiones, hormigoneras, excavadoras, apisonadoras etc., evitando en cualquier caso el deterioro de la vegetación adyacente a la propia obra. En el mismo sentido, deberán habilitarse contenedores para la recogida de los escombros producidos en las obras, no permitiéndose su amontonamiento en el suelo, que facilite la dispersión de los mismos por el área de actuación y fuera de la misma.</p> <p>Aquellos ejemplares que se vean afectados por las obras, se trasplantarán a los espacios reservados para zonas verdes, siempre que sea técnicamente posible.</p>	
	Presupuesto	El presupuesto estimado para el trasplante de 17 ejemplares de olivos y almendros resulta un total de 4.793,66 €
	Temporalidad	Esta medida se implementará en la fase de diseño y de ejecución de la urbanización.
	Responsable	Redactor del Proyecto de Urbanización. Contratista de las obras de urbanización.



#### 4. Diseño de alineaciones arbóreas.

Descripción	<p>La plantación de arbolado permite mejorar la calidad ambiental además de proporcionar un valor paisajístico añadido al entorno. Pero para ello debe realizarse de forma correcta atendiendo a las siguientes premisas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilización de especies autóctonas en primer lugar, o bien naturalizadas y adaptadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona.</li> <li>- Elección correcta de las especies según su porte, atendiendo al ancho de los viales y su distancia a las edificaciones.</li> <li>- Combinar las especies arbóreas con las arbustivas con el fin de proporcionar distintos volúmenes y cromatismos.</li> </ul>	
	<p>Criterios específicos, se plantean dos posibilidades:</p> <p>1. Diseño por continuidad: En el paisaje contiguo a la zona de estudio encontramos gran cantidad de pinos (<i>Pinus halepensis</i>). En base a ello, y con el fin de realizar un diseño homogéneo, se proponen alineaciones utilizando esta especie, que presenta una contrastada rusticidad y un claro valor ornamental.</p> <p>2. Diseño en base a una diversificación: Se propone establecer un diseño de alineaciones heterogéneo por calle, según una especie en cada caso, es decir, una calle, una especie. No se mezclarán especies arbóreas dentro de la misma alineación.</p> <p>Propuesta de especies a utilizar:</p> <p>Especies Arbóreas: melia (<i>Melia azedarach</i>), ciruelo rojo (<i>Prunuscerassifera atropurpurea</i>), robinia (<i>Robinia pseudoacacia umbraculifera</i>), platano (<i>Platanusxhispanica</i>), casuarinas (<i>Casuarina cunninghamiana</i> y <i>Casuarina equisetifolia</i>), almez (<i>Celtis australis</i>), ciprés común (<i>Cupressus sempervirens</i>) y pino (<i>Pinus ha/epensis</i>).</p> <p>Especies Arbustivas: lentisco (<i>Pistacia lentiscus</i>), coscoja (<i>Quercuscoccifera</i>), palmito (<i>Chamaerops humilis</i>), acebuche (<i>Olea europaeavar. sylvestris</i>), lavanda (<i>Lavandula spp.</i>), y romero (<i>Rosmarinusofficinalis</i>).</p> <p>Criterios de mantenimiento:</p> <p>Se deberá efectuar un programa de mantenimiento de las plantaciones para asegurar su correcta funcionalidad y su perdurabilidad en el tiempo, mediante riegos de implantación y de apoyo, y las pertinentes medidas culturales como puedan ser podas y recortes, aporcados, entutorado, protectores ... así como la dotación de sistema de riego por goteo.</p>	
	Presupuesto	-
	Temporalidad	Esta medida se implementará en la fase de diseño y de ejecución de la urbanización.
Responsable	Redactor del Proyecto de Urbanización. Contratista de las obras de urbanización.	



### 5. Directrices de ajardinamiento en zonas verdes

Descripción	<p>En el área de actuación se han reservado una serie de zonas destinadas a la implantación de jardines y zonas verdes, para las cuales se establecen los siguientes criterios de diseño:</p> <p><b>Planificación:</b> Todas las actuaciones de jardinería deberán ser planificadas por técnicos competentes, identificando los fines de las mismas y justificando su uso, evitando en cualquier caso la improvisación.</p> <p><b>Zonificación:</b> El área a ajardinar, deberá ser dividida en varias zonas, distribuyendo en ellas las especies de exigencias similares, y diferenciando claramente los usos de cada una (juegos, esparcimiento, descanso, ... )</p> <p><b>Evolución:</b> Estos espacios se caracterizan por un continuo cambio, por lo que se tendrá en cuenta el desarrollo de las especies a medio y largo plazo.</p> <p><b>Naturalidad:</b> El diseño de los distintos niveles deberá ir acorde con el desarrollo intrínseco de cada especie, de modo que se disminuyan al máximo las podas y recortes, dando paso a las formas propias de cada planta, evitando los actuales mantenimientos inadecuados que desequilibran el estado vital y acortan la longevidad.</p> <p><b>Accesibilidad:</b> En todos los diseños se respetarán las pautas de accesibilidad, haciendo posible el uso de estas instalaciones a cualquier persona, independientemente de su condición física .Así, atendiendo a la normativa vigente, la anchura del espacio libre destinado a la circulación de peatones será de 1,5 - 2,0 metros, mientras que la altura mínima libre peatonal será de 2,20 metros; los bordillos tendrán una altura máxima de 14cm y deberán protegerse los alcorques con rejillas, tapas de madera o pavimentos drenantes ligados con resinas, siempre enrasados al suelo.</p> <p><b>Sostenibilidad:</b> Clima y suelo. Los factores edafoclimáticos influyen de forma directa en la elección de las especies, por lo que se escogerán aquellas de tipo mediterráneo, preferentemente autóctonas en la medida de lo posible. Cubiertas vegetales. Se evitará en todo caso el uso de césped debido a sus altas necesidades hídricas' y de mantenimiento; podrá ser sustituido por cubiertas inertes y acolchados ornamentales, y también por plantas cobertoras y rastreras no invasivas. Riego. Las instalaciones de riego serán mediante el sistema de riego localizado dada su alta eficiencia y autonomía, en la modalidad enterrado o superficial.</p>	
	Presupuesto	Esta medida se implementará en la fase de diseño y de ejecución de la urbanización.
	Temporalidad	Redactor del Proyecto de Urbanización. Contratista de las obras de urbanización.



### 6. Prevención de la contaminación lumínica.

<p>Descripción</p>	<p>Se deberán regular las instalaciones y los aparatos de alumbrado exterior e interior, por lo que respecta a la contaminación lumínica que pueden producir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Objetivos:</b> Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores mediante el ahorro de energía, sin mengua de la seguridad. Evitar la intrusión lumínica y, en todo caso, minimizar sus molestias y sus perjuicios. Prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.</li> <li>• <b>Limitaciones y prohibiciones:</b> Las luminarias integrales o monocromáticas, con un flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50% de éste. Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal. Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna. Durante las obras, las torres de luces instaladas para iluminar la zona de actividad serán apagadas al finalizar la jornada laboral, manteniendo la mínima iluminación para garantizar la seguridad. Lo mismo ocurrirá con los proyectores que iluminen de abajo hacia arriba, en caso de existir. Quedan prohibidas las lámparas cuya emisión en el ultravioleta(UV), por debajo de los 400 nm, sea superior al 15% de la radiancia total. El uso de tubos fluorescentes será admisible si están dispuestos en luminarias similares a las empotrables al techo, y dirigidas totalmente hacia el suelo. Los fluorescentes serán de luz cálida o temperatura de color inferior a 3.800 K. En el caso de las luminarias de uso en los viales de acceso al tráfico rodado, deberán de cumplirse las siguientes características:        Altura: no superior a 5 metros.        Potencia: no superior a 150 w.        Nivel de iluminación: no superior a 20 lux.</li> <li>• <b>Características de las instalaciones y aparatos de iluminación:</b> Las instalaciones y los aparatos de iluminación se han de diseñar e instalar de manera tal que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía, y han de contar con los componentes necesarios para este fin. Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado. Los componentes de los alumbrados se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga. De acuerdo con criterios de ahorro energético, se ha de priorizar en los alumbrados públicos exteriores la utilización preferente de lámparas con tecnología LED. Las luminarias utilizadas serán cerradas o apantalladas. Se han de adoptar los programas de mantenimiento necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación.</li> </ul>
--------------------	--



Ajuntament de Tibi

Presupuesto	-
Temporalidad	Esta medida se implementará en la fase de diseño del Proyecto de urbanización, así como en la ejecución de las obras.
Responsable	Equipo redactor del Proyecto de urbanización. Contratistas de la ejecución de las obras de urbanización.



**6. Condiciones para la integración de las edificaciones.**

Descripción	<p>La orientación de las edificaciones procurará adoptar criterios de bioclimatismo, básicos, para tratar de conseguir el confort térmico adecuado con el mínimo uso de energía externa.</p> <p>Se procurará el acabado de los edificios con colores que queden integrados en el paisaje urbano del entorno. Debido a la heterogeneidad existente en la escena urbana, no es posible exigir un modelo arquitectónico determinado. No obstante, la tipología constructiva se adaptará a la existente en el entorno próximo, para evitar contrastes notables que puedan derivar en impactos visuales.</p> <p>A la hora de establecer las alturas de las edificaciones, se buscará la coherencia en todas las edificaciones, futuras y existentes, evitando crear apantallamientos por excesiva altura de aquellos edificios situados en primera línea con respecto a los viales, o líneas envolventes escalonadas. Las alturas de las edificaciones así como el resto de elementos verticales de la actuación evitarán competir con los elementos visuales característicos, y evitarán cortar la línea que resulta del perfil urbano. Sobre todo quedará prohibido cualquier apantallamiento o alteración de visión obtenida de la Torre de la Iglesia, como elemento dominante en este perfil urbano.</p> <p>Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidos los patios y las fachadas traseras, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.</p> <p>Se evitará la proliferación de elementos como aparatos de aire acondicionado en fachadas, tratando de integrarse este tipo de instalaciones y otras similares en la edificación.</p>	
	Presupuesto	-
	Temporalidad	Las condiciones básicas deben recogerse en el documento de planeamiento, y además, esta medida se implementará en cada proyecto de edificación.
	Responsable	Redactor del documento de planeamiento así como redactor de cada proyecto de edificación. En última instancia contratista de la obra de edificación.



### 7. Consideraciones para el establecimiento de nuevos miradores.

Descripción	<p>Esta propuesta, en la línea de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, trata de establecer nuevos miradores paisajísticos asociados a cada actuación. El caso de la actuación que se pretende con la modificación puntual nº 5 ofrece esta posibilidad, de manera que las zonas verdes, o los viales que se ubican al sur del sector ofrecerían unas vistas del entorno inmediato al núcleo urbano pero por su ubicación también ofrece buenas visuales en los planos medios y lejanos. Se propone ubicar un mirador paisajístico reconocido como tal, identificado y dotado con elementos para la interpretación del paisaje. El vial sur (calle en proyecto) incorporará a la hora del diseño y ejecución definitiva una atención especial, en base a su posición como posible mirador paisajístico, así como las condiciones de acabados, decoro y ornamento estético, teniendo en cuenta que se convierte en el futuro borde urbano del núcleo.</p>	
	Presupuesto	-
	Temporalidad	Esta medida se implementará en la fase de diseño del Proyecto de urbanización, así como en la ejecución de las obras.
	Responsable	Equipo redactor del Proyecto de urbanización. Contratistas de la ejecución de las obras de urbanización.

### FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN

(modificadas por la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias)

*Se redactan las fichas de cada zona de ordenación para todo el ámbito del casco urbano, recogiendo las particularidades establecidas en el ámbito del sector de C\ Martín Carbonell y otras zonas del casco urbano.*



<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN CERRADA</b>		<b>CÓDIGO: EMC</b>
<b>MUNICIPIO:</b>		<b>PLAN:</b>
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
<b>ALINEACIÓN A VIAL</b>	<b>MANZANA CERRADA COMPACTA</b>	<b>RESIDENCIAL</b>

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<i>Uso DOMINANTE</i>	<i>Usos COMPATIBLES</i>	<i>Usos INCOMPATIBLES</i>
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>COMERCIAL</b>	
	<b>SERVICIOS</b>	
	<b>INDUSTRIAL ARTESANAL</b>	
	<b>PÚBLICO</b>	
	<b>GARAJES PÚBLICOS (art.24)</b>	

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
<i>Parcela mínima (art.25)</i>	<b>80m2 / 60m2</b>	<i>Alineación a viario</i>	
<i>Frente mínimo de parcela (art)</i>	<b>6m / 3,5m</b>		
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
<i>Coefficiente de ocupación</i>	<b>100%</b>	<i>Número máximo de plantas</i>	<b>3</b>
		<i>Altura máxima reguladora</i>	<b>10 m</b>
		<i>Áticos (art.21)</i>	<b>si</b>
		<i>Sótanos</i>	<b>si</b>
		<i>Cuerpos volados</i>	<b>Art.28 NN.SS</b>

<b>OTRAS CONDICIONES</b>

\* Se mantiene la nomenclatura vigente en las NN SS.



<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS *</b>		<b>CÓDIGO: ADO</b>
<b>MUNICIPIO:</b>		<b>PLAN:</b>
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
<b>ALINEACIÓN A VIAL</b>	<b>BLOQUE ADOSADO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<i>Uso DOMINANTE</i>	<i>Usos COMPATIBLES</i>	<i>Usos INCOMPATIBLES</i>
<i>RESIDENCIAL: múltiple</i>	<i>COMERCIAL</i>	
	<i>SERVICIOS</i>	
	<i>INDUSTRIAL ARTESANAL</i>	
	<i>PÚBLICO</i>	
	<i>GARAJES PÚBLICOS (art.24)</i>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
<i>Parcela mínima</i>	<i>100m2</i>	<i>Alineación a viario</i>	
<i>Frente mínimo de parcela</i>	<i>6m</i>		
<i>Círculo inscrito mínimo</i>			
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
<i>Coefficiente de ocupación</i>	<i>100%</i>	<i>Número máximo de plantas</i>	<i>2</i>
		<i>Altura máxima reguladora</i>	<i>7 m</i>
		<i>Áticos (art.21)</i>	<i>si</i>
		<i>Sótanos</i>	<i>si</i>
		<i>Cuerpos volados</i>	<i>Art.33 NN.SS</i>
		<i>Aprovechamientos bajo cubierta</i>	<i>no</i>
<b>APLIACIÓN EXCLUSIVA EN EL ÁMBITO DE LA UE MARTÍN CARBONELL</b>			
		<i>Número máximo de plantas</i>	<i>3</i>
		<i>Altura máxima reguladora</i>	<i>10,00 m</i>
		<i>Áticos</i>	<i>no</i>

<b>OTRAS CONDICIONES</b>

\* Se mantiene la nomenclatura vigente en las NN SS.



Ajuntament de Tibi

<i>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</i>		<i>CÓDIGO: AIS</i>
<i>MUNICIPIO: TIBI</i>		<i>PLAN:</i>
<i>SISTEMA DE ORDENACIÓN</i>	<i>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</i>	<i>USO GLOBAL</i>
<i>EDIFICACIÓN AISLADA</i>	<i>BLOQUE EXENTO</i>	<i>RESIDENCIAL</i>

<i>USOS PORMENORIZADOS</i>			
<i>Uso DOMINANTE</i>	<i>Usos COMPATIBLES</i>	<i>Usos INCOMPATIBLES</i>	
<i>RESIDENCIAL: unitario</i>	<i>COMERCIAL *</i>	<i>INDUSTRIAL NO ARTESANAL</i>	
	<i>SERVICIOS PERSONALES</i>	<i>EN EL ÁMBITO DE MARTÍN CARBONELL</i>	
	<i>ADMINISTRATIVO</i>		
	<i>RESIDENCIAL PÚBLICO</i>	<i>COMERCIAL</i>	
	<i>INDUSTRIAL ARTESANAL</i>	<i>INDUSTRIAL ARTESANAL</i>	

<i>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</i>			
<i>PARCELA</i>		<i>POSICIÓN de la edificación</i>	
<i>Parcela mínima</i>	<i>250 m2</i>	<i>Distancia mínima a fachada y demás linderos</i>	<i>3 m</i>
<i>Parcela mínima zona recayente a calle E</i>	<i>350 m2</i>	<i>Distancia mínima a fachada y demás linderos en zona</i>	<i>5 m</i>
<i>INTENSIDAD</i>		<i>VOLUMEN y FORMA</i>	
<i>Coefficiente de ocupación</i>	<i>0,55</i>	<i>Número máximo de plantas</i>	<i>2</i>
		<i>Altura máxima reguladora</i>	<i>7 m</i>
		<i>Áticos</i>	<i>si</i>
		<i>Sótanos</i>	<i>si</i>
		<i>Aprovechamientos bajo cubierta</i>	<i>NO</i>

<i>OTRAS CONDICIONES</i>
<i>Los usos comercial e industrial artesanal están prohibidos en el ámbito del sector de Martín Carbonell, siendo compatible el residencial público en edificio exclusivo</i>

\* Se mantiene la nomenclatura vigente en las NN SS.



<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>CÓDIGO: EDAU</b>
<b>MUNICIPIO: TIBI</b>		<b>PLAN:</b>
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
<b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	<b>BLOQUE EXENTO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
<i>Uso DOMINANTE</i>	<i>Usos COMPATIBLES</i>	<i>Usos INCOMPATIBLES</i>	
<i>RESIDENCIAL: UNITARIO</i>	<i>COMERCIAL</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	
	<i>SERVICIOS</i>		
	<i>INDUSTRIAL ARTESANAL</i>		
	<i>PÚBLICO</i>		

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<i>PARCELA</i>		<i>POSICIÓN de la edificación</i>	
<i>Parcela mínima</i>	<i>250 m<sup>2</sup></i>	<i>Distancia mínima al linde</i>	<i>-----</i>
<i>Frente mínimo de parcela</i>	<i>12 m</i>	<i>Distancia mínima a</i>	<i>3 m*</i>
<i>INTENSIDAD</i>		<i>VOLUMEN y FORMA</i>	
<i>Coefficiente de edificabilidad</i>	<i>1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</i>	<i>Número máximo de plantas</i>	<i>3</i>
<i>Coefficiente de ocupación</i>	<i>60%</i>	<i>Altura máxima reguladora</i>	<i>10,30 m</i>
		<i>Áticos</i>	<i>No</i>
		<i>Sótanos</i>	<i>Si</i>
		<i>Cuerpos volados</i>	<i>Art 28 NN.SS</i>

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<i>* Cuando se edifique con más de una altura se establece un retranqueo mínimo de 3 m Cuando existan construcciones colindantes con medianeras al descubierto la edificación podrá adosarse a estas para taparlas sin superar su altura.</i>



Ajuntament de Tibi

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN AL SUELO URBANIZABLE DE “TEROL”. Determinaciones aplicables al Suelo Urbanizable de “Terol”. (establecido por la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias)

### **1.- Identificación del ámbito y clasificación del suelo.**

*El ámbito objeto de este documento lo constituye el Suelo Urbanizable definido por las Normas Subsidiarias vigentes en el Municipio de Tibi, procedente del Plan Parcial “Finca Terol”.*

*En dicho ámbito, identificado en los planos correspondientes, este documento redefine la clasificación del suelo, su calificación y división en zonas de ordenación, la división de sectores susceptibles de planeamiento parcial, las áreas de reparto y aprovechamiento tipo y los elementos integrantes de la Red estructural de dotaciones públicas.*

*En el ámbito resultan las siguientes superficies:*

*Suelo no urbanizable de protección de cauces: 138.821 m<sup>2</sup>*

*Suelo no urbanizable común: 45.952 m<sup>2</sup>*

*Suelo urbanizable: 1.971.212 m<sup>2</sup>*

*Total ámbito: 2.155.985 m<sup>2</sup>*

### **2.- Delimitación de sectores.**

*Y en el Suelo Urbanizable definido anteriormente, a su vez distinguimos:*

*- Incluido en la Red Estructural de Dotaciones públicas:*

*(no incluido en ningún sector, pero adscrito a ellos) 66.352 m<sup>2</sup>s*

*- Incluido en Sectores para su desarrollo*

*Mediante Plan/es Parcial/es: 1.904.860 m<sup>2</sup>s*

*Que se divide en los siguientes sectores:*

*Sector I: 305.540 m<sup>2</sup>*

*Sector II: 50.288 m<sup>2</sup>*

*Sector III: 152.770 m<sup>2</sup>*

*Sector IV: 1.396.262 m<sup>2</sup>*

*Total superficie bruta sectores: 1.904.860 m<sup>2</sup>*

*Total suelo urbanizable: 1.971.212 m<sup>2</sup>s*

### **3.- Bienes de dominio público supramunicipales.**

*“Las zonas de protección de carreteras, no ocupadas por viario y grafiadas como tales en los planos correspondientes, forma parte de la Red Estructural de Infraestructura viaria como espacio de reserva, y a tal efecto el planeamiento de desarrollo mantendrá tal calificación de*



Ajuntament de Tibi

espacios libres de reserva viaria, que no será computable a efectos del cumplimiento de los estándares reglamentarios”.

los Planes Parciales que ordenen pormenorizadamente los sectores por los que discurre la vía pecuaria, dejarán libre el espacio necesario para el recorrido de la misma.

Esta superficie no será computable para el cumplimiento de estándares.

#### 4.- Áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.

Las Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

1.- En estos suelos se prevé un área de reparto para los 4 sectores delimitados, sin perjuicio de que los Planes Parciales puedan subdividirla en unidades de ejecución, cuando tal extremo se recoja en la correspondiente ficha de gestión y se cumplan todas las condiciones establecidas para ello.

2.- El aprovechamiento tipo del área de reparto se establece dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área por la superficie de ésta incluyendo el suelo de la red primaria de dotaciones adscrito. El aprovechamiento tipo de cada sector se recoge en su correspondiente ficha.

3.- El presente documento delimita una sola área de reparto constituida por todo el Suelo Urbanizable, procedente del Plan Parcial “Finca Terol”, incluyendo los sectores delimitados y el Suelo perteneciente a la Red Estructural de dotaciones comunitarias no incluida en ningún sector.

Se establece para todos los sectores un I.E.B. de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de lo que resultan los siguientes aprovechamientos:

SECTOR Nº	SUPERFICIES COMPUTABLES DE LAS ÁREAS DE REPARTO OBJETIVO		TOTAL EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO
	-S.C.A.R.-(M2)	I.E.B.	(M2 TECHO)
I	305.540	0,2	61.108
II	50.288	0,2	10.058
III	(152.770-12.941) = 139.727	0,2	27.945
IV	(1.396.262-13.922) = 1.382.442	0,2	276.488
RED ESTRUCTURAL NO INCLUIDA EN SECTORES (P.Q.L. Y P.R.V.)	66.352		
<b>TOTALES</b>	<b>1.944.349</b>		<b>375.599</b>

El Suelo Dotacional Público existente (S.D.E.) ya afecto al uso está constituido exclusivamente por los suelos ocupados por la carretera de Tibi a Ibi, que supone una superficie de 26.863 m<sup>2</sup> incluidos en el área de reparto.

Por tanto:

$$A.T. = \frac{A.O.}{(S.A.R.)-(S.D.E.)} = \frac{375.599 \text{ m}^2}{1.971.212 \text{ m}^2 - 26.863 \text{ m}^2}$$



Ajuntament de Tibi

$$AT = 0,19317 M^2/M^2$$

*A.T. Aprovechamiento tipo*

*A.O. Aprovechamiento objetivo*

*S.A.R. Superficie áreas de reparto*

*S.D.E. Superficie dotacional existente*

## **5. - División en zonas de ordenación.**

*En el territorio ordenado e incluido en sectores se define una única Zona de Ordenación Urbanística con sujeción a los siguientes parámetros globales:*

*Zona 1.-*

*Sistema de ordenación: por edificación aislada Tipologías edificatorias: bloque exento y adosado*

*Uso global: residencial unitario y múltiple Uso compatible: Terciario*

*En cuanto a definiciones, determinaciones y parámetros se estará al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.*

*Los Planes Parciales que desarrollen los sectores delimitados, se ajustarán a tales determinaciones reglamentarias y a lo dispuesto por las correspondientes fichas de planeamiento y gestión y, partiendo del respeto a los parámetros globales allí definidos, la ordenación pormenorizada de que definan concretará las subzonas de ordenación urbanística en su ámbito a partir de la combinación de las variables posibles de las zonas definidas, y a tal efecto, las subzonas se asimilarán a las siguientes de entre las que define el citado reglamento:*

*AIS.- Viviendas aisladas*

*ADO.- Viviendas adosadas*

*EDA.- edificación Abierta.*

*TVC.- Terciario Volumen Contenedor.*

*Así mismo el planeamiento de desarrollo deberá cumplir la demás normativa aplicable y los parámetros que con carácter estructural en este documento se definen.*

*En particular se estará a las siguientes limitaciones:*

*Altura máxima reguladora: 8 metros*

*Nº máximo de plantas: II*

*Aprovechamiento bajo cubierta: Computará a efectos de edificabilidad neta.*

## **6.- Red primaria de dotaciones públicas.**

*En el ámbito de Suelo Urbanizable de este documento, se incluyen también las siguientes dotaciones, pertenecientes a la Red Estructural de dotaciones públicas:*

*Parque público: 63.255 m<sup>2</sup>s*



Ajuntament de Tibi

*Red viaria + reserva (interurbana): Constituidos por el espacio destinado a la carretera de Ibi a Tibi CV 805 y sus zonas de protección definidas por la Ley de carreteras así como los elementos de enlace con los suelos urbanizables proyectados.*

*Red viaria primaria (urbana): Constituida por el viario de estructuración interior a los suelos urbanizables definidos en este documento de homologación.*

*Red primaria de instalaciones: Constituida por los siguientes Elementos*

- 1.- un depósito regulador abastecimiento de agua potable.*
- 2.- Sistema general de depuración de la red de alcantarillado.*

## **7.- Fichas de planeamiento y gestión.**

*Se aportan las correspondientes fichas de Planeamiento y Gestión que, de conformidad con la propuesta de planeamiento que ahora se realiza, determinan las condiciones de programación, obras, unidades de ejecución, adscripción de las distintas obras públicas, condiciones de conexión, etc. Siempre de conformidad con las condiciones de planeamiento que en este documento se proponen y las disposiciones de la L.R.A.U., del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana y del PATRICOVA.*

## **8.- Otras condiciones.**

*A.- Actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada de "Terol".*

*Delimitación de sectores definitivos de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial.*

- 1.- El suelo urbanizable pendiente de ordenación pormenorizada se divide en sectores; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales que abarcarán como mínimo un sector.*
- 2.- Se puede elaborar un plan parcial para un sector o englobando varios sectores completos; pero está prohibido que englobe fragmentariamente un trozo o parte de sector excluyendo el resto. Sin embargo, no es obligatorio que el ámbito del sector coincida con el ámbito de cada actuación urbanística. Dentro de un mismo sector pueden preverse varias unidades de ejecución, susceptibles de programación, gestión y urbanización autónoma.*
- 3.- Los límites de los distintos sectores, son los que se grafían en los planos de Ordenación. Aquellos sectores incluyen la zona prevista como "reserva de suelo" Los sectores delimitados incorporan parte de la red estructural como computable o no computables, de manera:*

*B.- Desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.*

*B.1.- Planes Parciales.*

- 1.- Los Planes Parciales de Ordenación desarrollarán el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y han de contener las determinaciones previstas en los artículos 21 y concordantes de la LRAU y las expresamente contenidas en estas Normas y demás documentos del planeamiento general que le sean aplicables.*
- 2.- También deberán señalar la delimitación de las unidades de ejecución.*



Ajuntament de Tibi

*3.- Los planes Parciales de iniciativa privada deberán elaborarse en desarrollo de un Programa, en los términos establecidos por el artículo 52.1 A) de la LRAU.*

*4.- Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.*

*5.- Podrán formularse Planes Parciales de mejora de la ordenación pormenorizada del Plan General para el suelo urbanizable respetando lo dispuesto por el artículo 21.2 de la LRAU.*

#### *B.2.- Criterios de ordenación.*

*Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:*

*a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines plazas y calles de tamaños y formas variadas.*

*b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.*

*c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.*

*d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.*

*e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.*

*f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.*

*g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.*

*h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.*

*i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.*

*j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.*

#### *B.3.- Reservas de suelo para dotaciones.*

*1.- La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el art. 22 de la LRAU y el Anexo del R.P.U.C.V.*



Ajuntament de Tibi

*2.- La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.*

*La edificabilidad y parámetros urbanísticos serán los definidos en el informe de la Consellería de fecha 12 de noviembre de 2001.*

#### *B.4.- Parques y jardines públicos.*

*1.- El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos y se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.*

*2.- Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares arroyos, vaguadas, etc. Se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.*

*3.- Las agrupaciones se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones de plan. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.*

#### *B.5.- Condiciones de diseño de la red viaria.*

*1.- El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará, el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.*

*2.- La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.*

*3.- En el estudio de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones si procede.*

*4.- Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas.*

*El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.*

*5.- La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.*

#### *B.6.- Condiciones de estacionamiento.*

*1.- El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.*

*2.- El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente al veinticinco por ciento de las exigidas.*



Ajuntament de Tibi

*3.- Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.*

*4.- El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.*

*5.- Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas.*

*Cuando éstos sean imprescindibles, se arborarán con especies de porte, formando una malla regular.*



## FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION DE LOS SECTORES 1,2,3 Y 4.

<i>FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</i>		<i>Nº1</i>
<i>IDENTIFICACIÓN</i>		
<i>SITUACIÓN Según plano adjunto de delimitación de Sectores</i>		
	<i>Código del Sector</i>	<i>1</i>
	<i>Nombre</i>	<i>SECTOR 1</i>
	<i>Superficie Bruta del Sector</i>	<i>305.540 M2</i>
	<i>Superficie computable del Sector</i>	<i>305.540 M2</i>
	<i>Ordenación PORMENORIZADA A DEFINIR</i>	<i>POR PLAN PARCIAL</i>

<i>USOS</i>	
<i>USO GLOBAL</i>	<i>Residencial</i>
<i>USOS COMPATIBLES</i>	<i>Terciario</i>
<i>USOS INCOMPATIBLES</i>	<i>Industrial</i>

<i>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</i>		
<i>Admitidas</i>	<i>Bloque exento, bloque adosado y TVC</i>	
<i>Carácter</i>	<i>Excluyente</i>	
	<i>Alternativo</i>	
	<i>Compatible</i>	<i>Según la Ordenación Pormenorizada del P.Parcial</i>

<i>IEB (mts/m2t)</i>	<i>Densidad (Viv/Ha)</i>	<i>Área de Reparto</i>	<i>Aprovechamiento Tipo (m2t/m2s)</i>
<i>0,2 (*)</i>	<i>12</i>	<i>SU TEROL</i>	<i>0,19317</i>
<i>(*) IET mín 3% máx 25% IER máx 97%</i>		<i>% DE PARTICIPACIÓN</i>	
		<i>16,27%</i>	

<i>Condiciones de CONEXIÓN E INTEGRACIÓN SECTOR 1</i>	
<i>SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO: inmediata e independiente de los demas Sectores</i>	
<i>RED VIARIA: Los viales de red primaria incluidos en el sector se urbanizarán en su totalidad, incluso los elementos de conexión.</i>	
<i>ABASTECIMIENTO DE AGUA: Desde el punto de suministro hasta el sector o desde los sectores contiguos si se garantiza la capacidad de la red. En caso de que su desarrollo sea anterior a los otros sectores ejecutará el depósito regulador de agua perteneciente a la red primaria, en otro caso, contribuye a su ejecución proporcionalmente, con independencia de que se puedan repercutir los gastos proporcionalmente a los otros sectores.</i>	
<i>EVACUACIÓN DE AGUAS</i>	<i>Pluviales: a cauces públicos</i>  <i>Residuales: Ejecutar la red de evacuación, depuración en el ámbito del sector y vertido a la red básica o cauces públicos para su recuperación para riego.</i>  <i>Ejecutará proporcionalmente la estación de depuración de la Red Primaria, general para todos los sectores, si se desarrolla con</i>



	<p><i>anterioridad a los otros sectores deberá ejecutarla a su cargo con independencia de que se puedan repercutir los gastos proporcionalmente a los otros sectores.</i></p>
<p><i>OTRAS CONDICIONES: No se admiten trazados aéreos de nuevas instalaciones a través de este Sector, o los contiguos.</i></p>	
<p><b><i>DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EN SU EJECUCIÓN</i></b></p> <p><i>La red viaria básica es modificable en su trazado mediante el Plan Parcial, pero sin reducir longitud ni anchura, ni alterar los puntos de conexión.</i></p> <p><i>Si su desarrollo se produce con anterioridad al Sector 4 y 2, ejecutará la red primaria que discurre por el Sector 2 y 4, y la totalidad de la rotonda centro y los enlaces de la misma con independencia de que se puedan repercutir los gastos proporcionalmente a otros sectores colindantes.</i></p> <p><i>Se deberá reservar una parcela de 6.000 m2 en la ordenación pormenorizada con destino a SED para satisfacer las necesidades de Educación Infantil y Primaria, según informe Conselleria de Cultura y Educación de fecha 28-02-2001. Los parámetros urbanísticos serán los definidos en el informe de la Conselleria de fecha 12 de noviembre de 2001 (Exp. UO1/018-A)</i></p> <p><i>Mediante el Plan Parcial o Programa de Actuación se podrá dividir el sector en varias unidades de ejecución autónomas que permitirán un mejor desarrollo del mismo y a su vez, se podrán subdividir dichas unidades en otras, siempre que cumplan con lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento.</i></p> <p><i>Con carácter previo a la programación de los terrenos incluidos en el sector se efectuará "estudio de inundabilidad" y aquellos que resulten afectados por el mismo se contemplará el contenido y alcance determinado en el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de carácter Sectorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana) cuando se produzca la afección de terrenos por el estudio de inundabilidad previo.</i></p>	



<i>FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</i>		<i>Nº2</i>
<i>IDENTIFICACIÓN</i>		
<i>SITUACIÓN Según plano adjunto de delimitación de Sectores</i>		
	<i>Código del Sector</i>	<i>2</i>
	<i>Nombre</i>	<i>SECTOR 2</i>
	<i>Superficie Bruta del Sector</i>	<i>50.288 M2</i>
	<i>Superficie computable del Sector</i>	<i>50.288 M2</i>
	<i>Ordenación PORMENORIZADA A DEFINIR</i>	<i>POR PLAN PARCIAL</i>

<i>USOS</i>	
<i>USO GLOBAL</i>	<i>Residencial</i>
<i>USOS COMPATIBLES</i>	<i>Terciario</i>
<i>USOS INCOMPATIBLES</i>	<i>Industrial</i>

<i>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</i>		
<i>Admitidas</i>	<i>Bloque exento, bloque adosado y TVC</i>	
<i>Carácter</i>	<i>Excluyente</i>	
	<i>Alternativo</i>	
	<i>Compatible</i>	<i>Según la Ordenación Pormenorizada del P.Parcial</i>

<i>IEB (mts/m2t)</i>	<i>Densidad (Viv/Ha)</i>	<i>Área de Reparto</i>	<i>Aprovechamiento Tipo (m2t/m2s)</i>
<i>0,2</i>	<i>12</i>	<i>SU TEROL</i>	<i>0,19317</i>
<i>(*) IET mín 3% máx 25% IER máx 97%</i>		<i>% DE PARTICIPACIÓN</i>	<i>2,68%</i>

<i>Condiciones de CONEXIÓN E INTEGRACIÓN SECTOR 2</i>	
<i>SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO: inmediata e independiente de los demas Sectores</i>	
<i>RED VIARIA: Los viales de red primaria incluidos en el sector se urbanizarán en su totalidad, incluso los elementos de conexión.</i>	
<i>ABASTECIMIENTO DE AGUA: Desde el punto de suministro hasta el sector o desde los sectores contiguos si se garantiza la capacidad de la red.</i>	
<i>EVACUACIÓN DE AGUAS</i>	<i>Pluviales: a cauces públicos</i>  <i>Residuales: Ejecutar la red de evacuación, depuración en el ámbito del sector y vertido a la red básica o cauces públicos para su recuperación para riego.</i> <i>Ejecutará proporcionalmente la estación de depuración de la Red Primaria, general para todos los sectores.</i>
<i>OTRAS CONDICIONES: No se admiten trazados aéreos de nuevas instalaciones a través de este Sector, o los contiguos.</i>	



Ajuntament de Tibi

***DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EN SU EJECUCIÓN***

*La red viaria básica es modificable en su trazado mediante el Plan Parcial, pero sin reducir longitud ni anchura, ni alterar los puntos de conexión.*

*Si su desarrollo se produce con anterioridad al Sector 4, ejecutará la red primaria que discurre por el Sector 4, y la totalidad de la rotonda centro y el enlace de la misma con independencia de que se puedan repercutir los gastos proporcionalmente a otros sectores.*

*Con carácter previo a la programación de los terrenos incluidos en el sector se efectuará "estudio de inundabilidad" y aquellos que resulten afectados por el mismo se contemplará el contenido y alcance determinado en el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de carácter Sectorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana) cuando se produzca la afección de terrenos por el estudio de inundabilidad previo.*



<i>FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</i>		<i>Nº3</i>
<i>IDENTIFICACIÓN</i>		
<i>SITUACIÓN Según plano adjunto de delimitación de Sectores</i>		
	<i>Código del Sector</i>	<i>3</i>
	<i>Nombre</i>	<i>SECTOR 3</i>
	<i>Superficie Bruta del Sector</i>	<i>152.770 M2</i>
	<i>Superficie computable del Sector</i>	<i>139.829 M2</i>
	<i>Ordenación PORMENORIZADA A DEFINIR</i>	<i>POR PLAN PARCIAL</i>

<i>USOS</i>	
<i>USO GLOBAL</i>	<i>Residencial</i>
<i>USOS COMPATIBLES</i>	<i>Terciario</i>
<i>USOS INCOMPATIBLES</i>	<i>Industrial</i>
<i>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</i>	
<i>Admitidas</i>	<i>Bloque exento y bloque adosado</i>
<i>Carácter</i>	<i>Excluyente</i>
	<i>Alternativo</i>
	<i>Compatible</i>

<i>IEB (mts/m2t)</i>	<i>Densidad (Viv/Ha)</i>	<i>Área de Reparto</i>	<i>Aprovechamiento Tipo (m2t/m2s)</i>
<i>0,2</i>	<i>12</i>	<i>SU TEROL</i>	<i>0,19317</i>
<i>(*) IET mín 3% máx 25%</i> <i>IER máx 97%</i>		<i>% DE PARTICIPACIÓN</i> <i>7,44%</i>	

<i>Condiciones de CONEXIÓN E INTEGRACIÓN SECTOR 3</i>	
<i>SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO: inmediata e independiente de los demas Sectores</i>	
<i>RED VIARIA: Los viales de red primaria incluidos en el sector se urbanizarán en su totalidad, incluso los elementos de conexión.</i>	
<i>ABASTECIMIENTO DE AGUA: Desde el punto de suministro hasta el sector o desde los sectores contiguos si se garantiza la capacidad de la red.</i>	
<i>EVACUACIÓN DE AGUAS</i>	<i>Pluviales: a cauces públicos</i> <i>Residuales: Ejecutar la red de evacuación, depuración en el ámbito del sector y vertido a la red básica o cauces públicos para su recuperación para riego. Ejecutará proporcionalmente la estación de depuración de la Red Primaria, general para todos los sectores.</i>
<i>OTRAS CONDICIONES: No se admiten trazados aéreos de nuevas instalaciones a través de este Sector, o los contiguos.</i>	



*DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EN SU EJECUCIÓN*

*La red viaria básica es modificable en su trazado mediante el Plan Parcial, pero sin reducir longitud ni anchura, ni alterar los puntos de conexión.*

*Deberá ejecutar necesariamente como condición de conexión del sector la rotonda norte y sus enlaces, con independencia de que se puedan repercutir los gastos proporcionalmente a los otros sectores.*

*Podrá dividirse en cuantas unidades de ejecución sean necesarias para su completo desarrollo. Mediante el Plan Parcial o Programa de Actuación se podrá dividir el sector en varias unidades de ejecución autónomas que permitan un mejor desarrollo del mismo y a su vez, se podrán subdividir dichas unidades en otras, siempre que cumplan con lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento.*

*Con carácter previo a la programación de los terrenos incluidos en el sector se efectuará "estudio de inundabilidad" y aquellos que resulten afectados por el mismo se contemplará el contenido y alcance determinado en el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de carácter Sectorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana) cuando se produzca la afección de terrenos por el estudio de inundabilidad previo.*



<i>FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</i>		<i>Nº4</i>
<i>IDENTIFICACIÓN</i>		
<i>SITUACIÓN Según plano adjunto de delimitación de Sectores</i>		
	<i>Código del Sector</i>	<i>4</i>
	<i>Nombre</i>	<i>SECTOR 4</i>
	<i>Superficie Bruta del Sector</i>	<i>1.396.262 M2</i>
	<i>Superficie computable del Sector</i>	<i>1.396.262 M2</i>
	<i>Superficie Red Primaria Adscrita (viarío PQL)</i>	<i>3.097 M2</i>
	<i>Ordenación PORMENORIZADA A DEFINIR</i>	<i>POR PLAN PARCIAL</i>

<i>USOS</i>	
<i>USO GLOBAL</i>	<i>Residencial</i>
<i>USOS COMPATIBLES</i>	<i>Terciario</i>
<i>USOS INCOMPATIBLES</i>	<i>Industrial</i>

<i>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</i>		
<i>Admitidas</i>	<i>Bloque exento y bloque adosado</i>	
<i>Carácter</i>	<i>Excluyente</i>	
	<i>Alternativo</i>	
	<i>Compatible</i>	<i>Según la Ordenación Pormenorizada del P.Parcial</i>

<i>IEB (mts/m2t)</i>	<i>Densidad (Viv/Ha)</i>	<i>Área de Reparto</i>	<i>Aprovechamiento Tipo (m2t/m2s)</i>
<i>0,2</i>	<i>12</i>	<i>SU TEROL</i>	<i>0,19317</i>
<i>(*) IET mín 3% máx 25% IER máx 97%</i>		<i>% DE PARTICIPACIÓN 73,61%</i>	

<i>Condiciones de CONEXIÓN E INTEGRACIÓN SECTOR 4</i>
<i>SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO: inmediata e independiente de los demás Sectores</i>
<i>RED VIARIA: Los viales de red primaria incluidos en el sector se urbanizarán en su totalidad, incluso los elementos de conexión.</i>
<i>ABASTECIMIENTO DE AGUA: Desde el punto de suministro hasta el sector o desde los sectores contiguos si se garantiza la capacidad de la red. Ejecutará la conexión a la infraestructura existente de pozo y depósito. En caso de que su desarrollo sea anterior al sector 1 ejecutará el depósito regulador de agua perteneciente a la red primaria, en otro caso, contribuirá a su ejecución proporcionalmente.</i>



<i>EVACUACIÓN DE AGUAS</i>	<i>Pluviales: a cauces públicos</i>
	<i>Residuales: Ejecutar la red de evacuación, depuración en el ámbito del sector y vertido a la red básica o cauces públicos para su recuperación para riego. Ejecutará proporcionalmente la estación de depuración de la Red Primaria, general para todos los sectores.</i>
<i>OTRAS CONDICIONES: No se admiten trazados aéreos de nuevas instalaciones a través de este Sector, o los contiguos.</i>	



# PLANEAMIENTO DIFERIDO

## Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias: Homologación y Plan Parcial Industrial Maigmó.

### 1. Preámbulo

Al amparo de lo expuesto en el Art. 14 de la Ley 6/94 RAU y dada la inexistencia de un Reglamento orientativo como así se cita, se ha establecido en el presente documento el régimen jurídico de aplicación en el ámbito del Plan Parcial, sujeto, así mismo, a los contenidos de la Homologación Modificativa que se acompaña y a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, para desarrollo de suelos urbanizables y planeamiento parcial.

Son de aplicación las prescripciones establecidas desde la normativa de la figura de planeamiento municipal NN.SS., de Tibi, tanto por su condición de rango o mayor valor jerárquico, como por los contenidos de índole eminentemente estructural que contiene.

### 2. Generalidades

Las normas específicas y las condiciones generales que se heredan de las Normas Subsidiarias municipales y de las prerrogativas abiertas, desde la facultad que otorga la Homologación Modificativa redactada, se parte de los capítulos III.2, III.3 y siguientes de las NN.SS.

- Normas específicas del suelo urbanizable, (antes Apto para Urbanizar)
- Condiciones generales de los usos
- Condiciones generales de la edificación
- Condiciones generales de la urbanización
- Condiciones generales de protección
- Otras

### 3. Zonificación (modificado por la Modificación Plan Parcial Industrial Maigmó)

Como ya se ha expuesto, el resultado dado por la adaptación del suelo a la legislación vigente, en materia de urbanismo, así como los sectoriales que le son de aplicación al ámbito territorial del presente Plan Parcial, ha quedado ordenado de forma pormenorizada en las zonas que a continuación se exponen:

- Zona industrial.
- Zona verde. Espacios libres de dominio y uso público.
- Red viaria.

#### - Equipamientos.

Para todas y cada una de ellas serán de aplicación obligatoria la normativa particular y pormenorizada de acuerdo al marco normativo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y de conformidad con los contenidos emanados desde la Homologación Modificativa.



Ajuntament de Tibi

La normativa específica se pronuncia mediante texto articulado y de acuerdo con los contenidos siguientes:

#### 4. Normativa específica

Partiendo de la norma general, se determina la normativa específica que regulará los siguientes conceptos:

Capítulo I. Delimitación de las Áreas calificadas

Capítulo II. Condiciones de parcelación

- Parcela mínima

Capítulo III. Condiciones de volumen

- Ocupación

- Alturas máximas

- Sótanos

- Retranqueos

- Tipología Edificatoria

Capítulo IV. Condiciones Aparcamientos

Capítulo V. Condiciones de los Usos

Capítulo VI. Condiciones Estéticas

Capítulo VII. Condiciones de Calidad e Higiénico-Sanitarias

Disposiciones Adicionales:

Disposición Adicional Primera

Disposición Adicional Segunda

Disposición Adicional Tercera

Disposición Final

Capítulo I. Delimitación de las áreas calificadas

#### **Art. 1 delimitación y caracterización (modificado por la Modificación Plan Parcial Industrial Maigó)**

1. Dado el criterio de distribución del suelo del Sector y los usos requeridos para los mismos, la delimitación y caracterización viene definida en la documentación gráfica del presente Plan Parcial a través de los suelos destinados a:

- a) Suelo de ocupación industrial recogido mediante las manzanas urbanas definidas y las parcelas enumeradas como 1, 2.
- b) Zonas verdes, espacios libres, delimitados en la documentación gráfica destinada a tal efecto.
- c) Viales determinados en el plano de alineaciones oficiales y en el correspondiente a detalles en sección transversal.



d) Equipamientos de Infraestructura - Servicio Urbano, tal como se señala en planos.

Capítulo II. Condiciones de parcelación

**Art. 2. Parcela mínima**

1. En el ámbito del presente Plan Parcial, la parcela mínima queda geoméricamente definida en el plano nº 13, debiendo cumplir:

Con un frente >= 20,00 mts.

2. Superficie mínima

a) Para aquellos supuestos de parcela geoméricamente irregular la superficie mínima será de: 1.000,00 m<sup>2</sup>.

b) Para aquellos casos de parcela geoméricamente regular la superficie mínima será de: 1.000,00 m<sup>2</sup>.

Capítulo III. Condiciones de volumen

**Art. 3. Relación parcela edificación**

La ocupación máxima de parcela, será la que resulte de aplicar los retranqueos mínimos establecidos para cada caso concreto.

**Art. 4. Edificabilidad máxima**

1. La edificabilidad máxima será la equivalente de aplicar 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie resultante de la parcela neta.

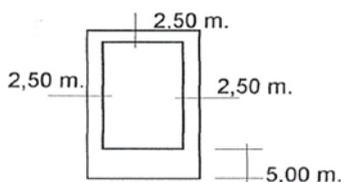
**Art. 5. Ocupación máxima**

Será aquella que resulte de aplicar los criterios establecidos en cuanto a retranqueos mínimos determinados en la presente normativa.

**Art. 6. Criterios de ocupación**

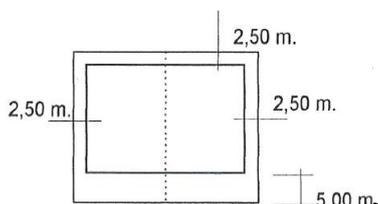
1. La parcela mínima debe entenderse como unidad múltiplo generadora de la manzana urbana y ésta, a su vez, generadora del resultado del nuevo tejido urbano.

A) Ocupación de la Unidad Mínima



Superficie Parcela → 1.018,46 m<sup>2</sup>  
64,17% A ocupar  
35,83% Sin ocupar

B) Combinaciones de la Ocupación

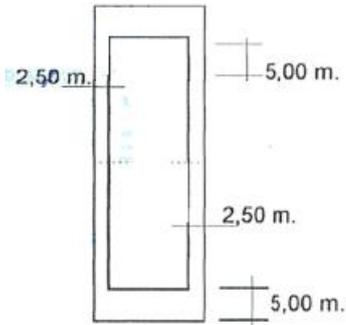


Superficie Parcela → 2.036,92 m<sup>2</sup>  
74,58% A ocupar



25,42% Sin ocupar

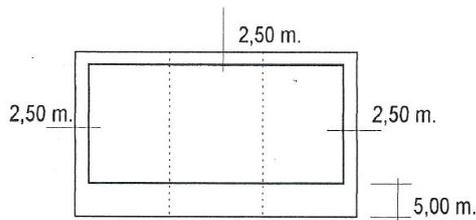
C)



Superficie Parcela → 2.036,92 m<sup>2</sup>  
67,84% A ocupar

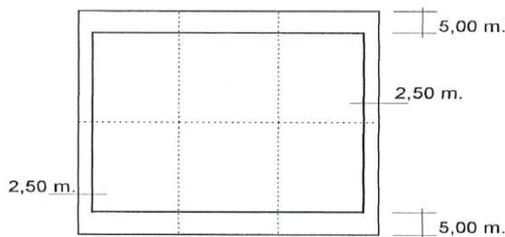
32,16% Sin ocupar

D)



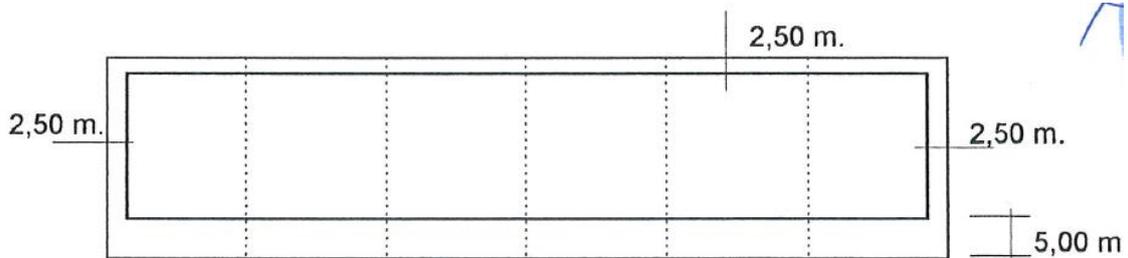
Superficie Parcela → 3.055,38 m<sup>2</sup>  
78,07% A ocupar  
21,92% Sin ocupar

E)



Superficie Parcela → 6.110,76 m<sup>2</sup>  
82,64% A ocupar  
17,36% Sin ocupar

F)



Superficie Parcela → 6.110,76 m<sup>2</sup>

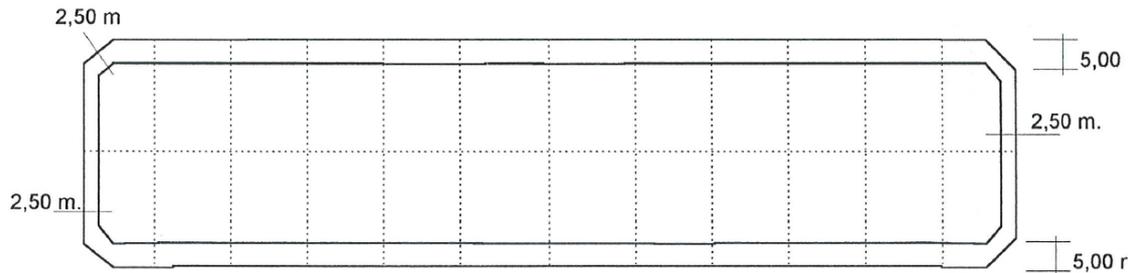
81,57% A ocupar



Ajuntament de Tibi

18,43% Sin ocupar

G)



Superficie Parcela → 24.445,06 m<sup>2</sup>

87,07% A ocupar

12,93% Sin ocupar

### **Art. 7. Altura máxima edificación (modificado por la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial Industrial Maigmó)**

a) *Plano de asiento: Espacio de terreno coincidente con la de la situación de la edificación, es decir, terreno ocupado directamente por la edificación.*

b) *Rasante media del terreno: Se establecerá con la línea y/o superficie que une la rasante oficial de las aceras de las vías públicas.*

c) *Altura de edificación: Es la distancia vertical desde la rasante oficial de la acera, o la “rasante media del terreno” en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta, o punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas.*

d) *La altura máxima de edificación se regulará a partir de dos parámetros que se establecen como máximos:*

*\_ La altura máxima de la edificación no superará, en ningún punto, el plano horizontal situado a 10 m medidos desde la cota más elevada de la rasante de la calle más elevada de la urbanización (primera calle paralela a la autovía).*

*\_ La altura máxima de la edificación no superará, en ningún punto, el plano horizontal situado a 15 m medidos desde el punto medio de la fachada de mayor dimensión.*

e) *Por encima de la altura máxima de edificación (punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas), podrá concebirse la cubierta del cuerpo edificatorio de tal manera, que la línea de cumbrera, en todo su desarrollo, no podrá superar dos metros de altura.*

f) *Por razones justificadas de la actividad y/o necesidades del proceso de producción que justifiquen una mayor altura (aportando para ello documentación gráfica y escrita), podrá rebasarse la altura máxima de la edificación en dos metros.*

### **Art. 8. Plantas sótano (modificado por la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial Industrial Maigmó)**

1. *Planta Baja: Es aquella cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,00 m. por debajo y 1,50 m. por encima de la rasante de la acera, medida en el punto medio de su longitud de fachada de*



Ajuntament de Tibi

*mayor dimensión. En el caso que existan dos fachadas iguales de “mayor dimensión” se tomará la más restrictiva de ambas para la definición de la planta baja y el cálculo de la edificabilidad.*

*2. La planta de sótano es la situada por debajo de la planta definida como planta baja.*

*3. La planta sótano deberá guardar el mismo retranqueo que el resto de la edificación. Las cimentaciones podrán ocupar la superficie necesaria en las zonas de retranqueos, evitando con ello cimentaciones excéntricas.*

*4. Las plantas sótano no computan edificabilidad e incluso en aquellos supuestos donde el techo sótano esté a mayor altura de la rasante oficial.*

*Tal disposición (1er forjado sobre la rasante oficial), si consumirá altura de la máxima permitida.*

*5. El sólido capaz edificatorio, no superará la altura máxima permitida por el sólido capaz teórico.*

### **Art. 9. Retranqueos (modificado por la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial Industrial Maigmo)**

*1. Los retranqueos de la edificación serán conforme a lo indicado en el artículo 6 “Criterios de Ocupación”.*

*2. En caso de ocupación de manzana completa, deberá mantenerse una distancia mínima de 2,5 m en todo el perímetro, excepto en el lado mayor de la parcela que dé a vía pública que deberá retranquearse a 5 m. desde la alineación oficial.*

*3. Los retranqueos se podrán utilizar para la ubicación de rampas de acceso a los sótanos o elementos auxiliares de la industria, siempre que justifiquen la posibilidad de acceder a la edificación a los servicios de emergencia.*

*4. Son “Elementos auxiliares de la industria” todos aquellos necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones, pero en ningún caso sean susceptibles de aumentar la edificabilidad de la instalación.*

*5. Se podrán instalar en el exterior de la edificaciones, las escaleras de emergencia necesarias, siempre que esté garantizado el acceso de vehículos privados al interior de las naves industriales y a los servicios de extinción de incendios.*

*6. Los Aljibes para el reciclado y almacenamiento de agua, en caso de ser necesarios y siempre que se sitúen bajo rasante y estén cerrados, podrán adosarse al linde del vecino y retranquearse un mínimo de 3 m. de la alineación de la calle. Las dependencias destinadas a albergar la maquinaria necesaria para el correcto funcionamiento de las instalaciones de reciclado y almacenamiento de agua, se ajustarán a lo establecido para los Aljibes.*

*7. Los Centros de Transformación, equipos de co-generación, equipos de regulación y medida y cualquier otra instalación similar necesaria que por aplicación de su normativa específica deba recaer a vía pública podrán adosarse al linde de la calle.*

*8. Los equipos de refrigeración de maquinaria, compresión y similares se podrán instalar en el exterior de la edificaciones sobre una estructura que permita el paso libre por su parte inferior en una altura mínima de 3 m, adosado a la fachada correspondiente y que las expulsiones de aire no se produzcan a la vía pública. El vuelo máximo transversal será de 2 m.*

*9. Los hitos comerciales identificativos de la empresa podrán ubicarse sobre monoposte o similar en la zona de retranqueos, dejando un ancho libre mínimo de paso de 3 m. y siempre que la*



*proyección en planta no invada el espacio público ni las parcelas colindantes, esta última salvo acuerdo entre las partes e inscrito en registro de la propiedad.*

*10. Quedará garantizado el acceso de vehículos privados al interior de las naves industriales y a los servicios de extinción de incendios.*

#### **Art. 10. Tipología edificatoria**

1. Los retranqueos de la edificación serán conforme a lo indicado en el artículo 6 “Criterios de Ocupación”.
2. En caso de ocupación de manzana completa, deberá mantenerse una distancia mínima de 2,5 m en todo el perímetro, excepto en el lado mayor de la parcela que dé a vía pública que deberá retranquearse a 5 m. desde la alineación oficial.
3. Los retranqueos se podrán utilizar para la ubicación de rampas de acceso a los sótanos o elementos auxiliares de la industria, siempre que justifiquen la posibilidad de acceder a la edificación a los servicios de emergencia.
4. Son “Elementos auxiliares de la industria” todos aquellos necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones, pero en ningún caso sean susceptibles de aumentar la edificabilidad de la instalación.
5. Se podrán instalar en el exterior de la edificaciones, las escaleras de emergencia necesarias, siempre que esté garantizado el acceso de vehículos privados al interior de las naves industriales y a los servicios de extinción de incendios.
6. Los Aljibes para el reciclado y almacenamiento de agua, en caso de ser necesarios y siempre que se sitúen bajo rasante y estén cerrados, podrán adosarse al linde del vecino y retranquearse un mínimo de 3 m. de la alineación de la calle. Las dependencias destinadas a albergar la maquinaria necesaria para el correcto funcionamiento de las instalaciones de reciclado y almacenamiento de agua, se ajustarán a lo establecido para los Aljibes.
7. Los Centros de Transformación, equipos de co-generación, equipos de regulación y medida y cualquier otra instalación similar necesaria que por aplicación de su normativa específica deba recaer a vía pública podrán adosarse al linde de la calle.
8. Los equipos de refrigeración de maquinaria, compresión y similares se podrán instalar en el exterior de la edificaciones sobre una estructura que permita el paso libre por su parte inferior en una altura mínima de 3 m, adosado a la fachada correspondiente y que las expulsiones de aire no se produzcan a la vía pública. El vuelo máximo transversal será de 2 m.
9. Los hitos comerciales identificativos de la empresa podrán ubicarse sobre monoposte o similar en la zona de retranqueos, dejando un ancho libre mínimo de paso de 3 m. y siempre que la proyección en planta no invada el espacio público ni las parcelas colindantes, esta última salvo acuerdo entre las partes e inscrito en registro de la propiedad.
10. Quedará garantizado el acceso de vehículos privados al interior de las naves industriales y a los servicios de extinción de incendios.



Ajuntament de Tibi

## Capítulo IV. Condición de aparcamientos

### **Art. 11. Aparcamientos mínimos (modificado por la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial Industrial Maigmó)**

- 1. Los aparcamientos exigibles, deberán quedar resueltos en el interior de la parcela, o en parcelas colindantes, con un mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada 200 m2 de ocupación, como mínimo.*
- 2. No obstante lo anterior, el número de aparcamientos en la parcela, podrá disminuirse en función del correspondiente cálculo de la ocupación de la actividad según lo establecido en la normativa vigente de aplicación.*
- 3. El cálculo de la ocupación se justificará en función de las exigencias relativas a la normativa que regula la “Evacuación de los Establecimientos Industriales”.*

## Capítulo V. Condiciones de los usos

### **Art. 12. Uso característico**

1. El uso predominante es el industrial, prototipo de las establecidas en la zona en las categorías que a través, de la aplicación del Reglamento de Actividades y de la legislación ambiental se permitan, por no contaminar el aire, el agua y la tierra.

Se considerarán usos compatibles exclusivamente oficinas y comercial.

### **Art. 13. Usos y actividades (modificado por la Modificación Plan Parcial Industrial Maigmó)**

1. En el ámbito del presente Plan Parcial Industrial se permiten los usos ya establecidos excluyéndose, expresamente, los establecimientos colectivos y la implantación de aquellos considerados «grandes superficies» definidos en la Ley 8/86, de 29/12 de la G.V., de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales y en el Decreto 256/94, de 20/12, de la G.V., sobre Autorización Administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.
2. Asimismo son recogidas y por tanto de aplicación, las recomendaciones emanadas desde la Dirección General de Comercio (septiembre-96), dirigidas a, evitar mezclar actividades comerciales al por menor con zonas industriales, reconduciendo las actividades comerciales minoritarias a la ciudad.
3. Debido a las exclusiones expuestas, no serán de aplicación, en el ámbito del presente Plan Parcial, los criterios de la Dirección General de Comercio, en la exigencia del número mínimo de plazas de aparcamiento y condiciones de ubicación de la zona o área de los aparcamientos.
- 4. Se incluye el uso de equipamiento de infraestructuras servicio urbano (ID) en las zonas previstas en planos. Dichos equipamientos podrán estar a cargo de organismos públicos, asociaciones o empresas privadas bajo condiciones formalmente estipuladas.*
- 5. Los espacios libres públicos se dotarán del arbolado y la jardinería previstos en el Proyecto de Urbanización y se permitirá en ellos el uso deportivo así como la instalación de elementos de infraestructura eléctrica u otros suministros, como por ejemplo, centros de transformación.*



## Capítulo VI. Condiciones estéticas

### **Art. 14. Cerramientos y acabados (modificado por la Modificación Puntual nº1 de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Industrial Maigó)**

1. Las condiciones estéticas que se establecen para esta área, son aquellas cuya permisibilidad adapta el hecho arquitectónico a cualquier criterio establecido por el autor del proyecto, con las únicas excepciones que implantan las condiciones generales y particulares sobre tratamientos de piel y cerramientos.

2. Esta ordenanza pretende la conservación y mantenimiento de las condiciones preestablecidas y propias del entorno consolidado, que engendra la vía pública, calles y plazas del suelo urbano.

*3. El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.*

*Estos vallados o cerramientos de parcela tendrán una altura máxima opaca de 1,50 m desde la cota natural de terreno o acera, pudiendo alcanzar los 2,20 m con elementos calados de cerrajería o fabrica.*

*4. La construcción del cerramiento común a dos parcelas se ejecutará obligatoriamente y correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.*

*5. En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras (hasta la rasante de la acera y rasante media del terreno), a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.*

*6. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.*

*7. Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.*

*8. Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.*

*9. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.*

*10. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.*

*11. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas o con un tratamiento adecuado, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc. siempre concretando su uso específico. Esto será obligatorio, como mínimo, en todos los espacios de retranqueo establecidos.*



*12. En el caso de agrupación de parcelas, siempre se considerará como una edificación aislada (unidad constructiva) y será objeto de un Proyecto Básico único con uniformidad de fachada, pudiendo, no obstante, solicitarse licencia de construcción para su desarrollo por fases. En estos casos, siempre se cumplirán con los retranqueos establecidos en cada una de las fases, si bien en las fases posteriores y acabado de la edificación, no existirán retranqueos medianeros, ya que resulta una edificación aislada en su conjunto.*

Son condiciones de acabado de las edificaciones para que no se desvirtúe lo característico de este tipo de áreas con el máximo de respeto por el entorno.

**Art. 15. Materiales de fachada (modificado por la Modificación Puntual nº1 de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Industrial Maigmó y modificado por la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial Industrial Maigmó)**

*1. En el límite de la parcela en su frente (retranqueo de fachada) junto al vallado o cerramiento de la parcela, obligatoriamente como mínimo, se deberá plantar un árbol cada 5 m lineales y con altura mínima inicial de 1,50 m, pudiendo dejar libres las zonas de acceso a la edificación.*

*2. Esto será obligatorio, como mínimo, en todos los espacios junto al acceso de la edificación.*

*3. El tipo y especie (hoja perenne) de arbolado obligatorio será el que se fije para la Actuación, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.*

*4. Son condiciones de acabado de las edificaciones para que no se desvirtúe lo característico de este tipo de áreas con el máximo respeto por el entorno.*

*4. Los acabados exteriores de las edificaciones serán seleccionados para estar en armonía con el entorno en el que están ubicadas, utilizando para ello materiales con colores suaves cuyas características sean capaces de mimetizarse con el entorno natural.*

*5. Son prohibidos de forma expresa la utilización de los siguientes materiales (en el suelo industrial):*

*a. Ladrillo cara-vista*

*b. Materiales plásticos acromáticos*

*c. Metales no concordantes con el entorno*

*d. Aluminio (plata, bronce, oro)*

*e. Persianas enrollables por guía, colocadas en el exterior y exentas de color.*

*f. Chapas metálicas ni aceros en su color natural*

*g. Cualquier otro material a colocar deberá integrarse en su entorno más inmediato.”*

**Art. 16. Prohibiciones**

1. Quedan prohibidos los acabados provisionales o definitivos, de las plantas bajas con tabiques palomeros o similares.

2. Se someterán a los criterios utilizados para el tratamiento y acabado de fachadas, en lo referente a uso de materiales.



Ajuntament de Tibi

3. Las dimensiones máximas a utilizar para huecos de ventilación e iluminación, quedará limitado por la altura máxima de sus jambas, no superando éstas los 0,80 mts. permitiéndose tantos huecos como el autor del proyecto estime pertinentes.

## Capítulo VII. Condiciones de calidad e higiénico -sanitarias

### **Art. 17. Condiciones higiénicas**

1. Estas Condiciones Higiénicas, serán aquellas que resulten de la aplicación de las Ordenanzas respectivas correspondientes a la figura de Planeamiento general, derivadas de sus condiciones de ventilación, iluminación, evacuación, abastecimiento, y en general, del atemperamiento del espacio arquitectónico.

2. Estas edificaciones estarán sometidas a todas aquellas Normativas de Carácter Sectorial y Ordenanzas que regulen las Disposiciones de Calidad e Higiene.

3. Deberá tenerse presente entre otras, la normativa contra incendios —CPI-96—, así como el Reglamento de Actividades Insalubres, Nocivas y Molestas, y aquellas otras disposiciones de carácter Municipal, Provincial, Autonómica o Estatal.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

#### VIGENCIA DEL PROPIO PLAN

1. La vigencia de los Planes de Ordenación y de los Proyectos de Urbanización será indefinida, Art. 154, punto 1, del Reglamento de Planeamiento y Art.58, punto 2 de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, R.A.U.

2. La alteración del contenido de los Planes y de los Proyectos de Urbanización, podrá llevarse a cabo mediante la revisión o modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan. Art. 154, punto 2, R.P.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas, se ajustarán a las disposiciones enunciadas para su formulación, Art. 161.1 R.P.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

#### SOBRE EL RÉGIMEN TRANSITORIO EN EL PLANEAMIENTO DE LA LEY R.A.U.

#### LA HOMOLOGACIÓN

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, no exige una adaptación a la misma de las figuras de Planeamiento.

En su Disposición Transitoria Primera determina la innecesariedad de adaptación. Para operar con la nueva Ley, establece unos mecanismos, denominados "Homologación" que permite intervenir en áreas donde anteriormente no era posible o conllevaba tramitaciones complejas.

La Homologación exige para la zona de actuación, la definición del carácter de estructurales de la ordenación y las que no lo son, a tenor de lo expuesto en el Art. 17.1 y Art. 18, ámbos de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre. Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.



Ajuntament de Tibi

La Homologación será siempre necesaria para la aprobación de nuevos Planes Parciales o para aquellos Planes Parciales que modifiquen, en su ámbito de competencia, el Plan General.

Las limitaciones de superficie de estos suelos, las establecerá las propias necesidades demandadas del mercado inmobiliario, es decir, tanto suelo como pueda absorber la ejecución de vivienda de nueva planta requeridas.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA**

#### **A) Derecho de acceso a la información**

En cuanto al derecho de acceso a la información en materia de urbanismo de los ciudadanos, se estará sujeto a las determinaciones, entre otras, las del Art. 38 y Art. 39 de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, R.A.U., del Art.164 al Art.168 inclusive del Reglamento de Planeamiento y del Art.35 y Art.37 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre L.R.J.P.A., así como, las del Art.180 y siguientes del R.O.F., R.D. 2568/1986, de 28 de Noviembre.

#### **B) Tramitación de la aprobación provisional**

El órgano que hubiere redactado el Plan será el competente para proceder a su aprobación provisional, Art.138.1, R.P.

La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 del R.P.

Toda la documentación escrita y planos sobre las que haya recaído el acuerdo de la aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado. Art. 138.2, R.P.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

A) A partir de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial y de la Homologación que le acompaña, no serán de aplicación en el ámbito del mismo, los criterios establecidos con anterioridad por las NN.SS., que resulten contrarios a los contenidos de la Homologación Modificativa y a los propios del presente Plan Parcial, así como, cualesquiera otros preceptos de rango semejante o inferior que se opongan o contradigan lo dispuesto en esta Normativa Urbanística.

#### **B) Ejecutividad y entrada en vigor del plan**

El presente Plan Parcial entrará en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de la totalidad de sus Normas Urbanísticas, de conformidad con la Ley 7/85, de 2 de Abril, en especial en sus Art.65.2 y Art.70.2.

### **ANEXO CUADRO DE SUPERFICIES Y FICHA URBANÍSTICA (añadido por la Modificación del Plan Parcial Industrial Maigmó)**

#### *CUADRO DE SUPERFICIES*

*- Suelo edificable.*

*Zona industrial manzana A: 24.411,74 m<sup>2</sup>*

*Zona industrial manzana B: 24.445,96 m<sup>2</sup>*

*Zona industrial manzana C: 24.412,58 m<sup>2</sup>*



Ajuntament de Tibi

*Zona industrial manzanas A, B y C: 73.270,28 m<sup>2</sup>*

*Zona industrial parcela 1: 2.339,00 m<sup>2</sup>*

*Zona industrial parcela 2: 2.546,00 m<sup>2</sup>*

*Total zona industrial: 78.155,28 m<sup>2</sup>*

*Total suelo edificable: 78.155,28 m<sup>2</sup> (67,21%)*

*- Suelo dotacional.*

*Red viaria:*

*Total red viaria: 24.622,57 m<sup>2</sup> (21,17%)*

*Zonas verdes:*

*Total zonas verdes (SIL): 12.539,31 m<sup>2</sup> (10,78%)*

*Equipamientos:*

*SID (transformadores): 108,00 m<sup>2</sup>*

*SID (Depósito): 862,00 m<sup>2</sup>*

*Total equipamientos: 970,00 m<sup>2</sup> (0,84%)*

*Total suelo rotacional: 38.131,88 m<sup>2</sup> (32,79%)*

*Total superficie del sector: 116.287,16 m<sup>2</sup> (100%)*

#### *FICHA URBANÍSTICA*

*Ficha de Planeamiento.*

*- Edificabilidad Bruta.*

*De todos los datos anteriormente expuestos resulta que la edificabilidad bruta (EB) del Sector es 78.155,28 m<sup>2</sup>t, luego el Índice de edificabilidad bruta (IEB) es:*

$$IEB = EB / SC = 78.155,28 \text{ m}^2\text{t} / 116.287,16 \text{ m}^2\text{s} = 0,6720 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

*Siendo SC la superficie computable del Sector, que en nuestro caso coincide con la superficie total del mismo.*

*- Tipología edificatoria.*

*La tipología edificatoria industrial prevista es la edificación aislada y cualquier formulación que resulta fruto del programa y que quede incluido en el paralelepípedo teórico definido por la aplicación de los restantes parámetros recogidos en la normativa. (Ver artículo 10 de la Normativa).*

*- Usos predominante y usos compatibles.*

*La Normativa prevé como uso predominante el industrial.*

*Se consideran usos compatibles exclusivamente oficinas y comercial. También se incluye el suelo dotacional para equipamientos.*



Ajuntament de Tibi

*Ficha de Gestión.*

- *Actuación Integrada: única.*
- *Unidad de Ejecución: única.*
- *Fases de Ejecución: una.*
- *Área de Reparto: única.*
- *Aprovechamiento Tipo: 0,6720 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*



Ajuntament de Tibi

## Plan Parcial Maigmó

Toda edificación que se realice sobre las parcelas de esta Urbanización, deberá atenerse a las normas que a continuación se señalan:

- 1º.- Tipo de ordenación.- Será de edificaciones aisladas o pareadas que alberguen una o dos familias.
- 2º.- Altura máxima.- La altura máxima permitida a la edificación será de 8 metros en los chalets y de 12 metros en la zona comercial.
- 3º.- Aprovechamiento.- El coeficiente máximo de aprovechamiento será de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 4º.- Distancia a los linderos.- La separación mínima que deberán guardar las edificaciones a la calle será de 5 metros y a las parcelas colindantes de 4 metros.
- 5º.- Calidad de la construcción.- El tipo de edificación y los materiales que en ella se utilicen serán de calidad en consonancia con el carácter residencial de la Urbanización.
- 6º.- Destino de la construcción.- Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, en las parcelas destinadas a Chalets.
- 7º.- Norma de medición.- El volumen será el contenido de un sólido capaz cuyas caras serán planas coincidentes con las superficies cerradas con exclusión de las celosías.
- 8º.- Condiciones higiénicas de las viviendas.- Estas condiciones y las normas de distribución de las viviendas, se regirán por la Orden 29 de febrero de 1.944 del Ministerio de la Gobernación.



## Plan Parcial Bonaire

### 0-DEFINICIÓN

0-0 Se entiende por “Ordenanzas Regulatoras” a las normas urbanísticas que fijan las condiciones de carácter general o particular que sirven de base a la regulación de desarrollo y construcción de un núcleo poblacional, así como la protección de sus superficies, dentro de los límites del Plan Parcial de Ordenación.

0-1 Su campo de aplicación se delimita al suelo urbano, objeto del presente Plan Parcial de Ordenación de carácter residencial eminentemente.

0-2 Las edificaciones residenciales deberán establecerse en forma que permita adoptar diferentes tipos de viviendas para evitar la uniformidad, procurando en la mayor parte de ellas la mejor orientación, tratando sin embargo de crear a lo largo de las calles un interés constante de variedad y perspectivas cerradas.

### NORMAS DE EDIFICACIÓN EN ZONA DE EDIFICACIÓN PRINCIPAL

1-0 Variedad: Sólo es posible el uso residencial. Corresponde al tipo de edificación de viviendas unifamiliares rodeadas de jardín.

#### Condiciones de uso

1-1 Se admiten viviendas unifamiliares, con un máximo de una (1) por parcela mínima, con las condiciones de volumen que se establecen.

1-2 Se prohíbe toda edificación de carácter cultural, benéfico, religioso, sanitario o deportivo.

1-3 Se prohíbe igualmente el uso comercial o industrial.

1-4 (No legible)

1-5 Se prohíben corrales o elementos análogos de cría animal.

1-6 Los espacios libres visibles desde la vía pública deberán dedicarse a jardín, debidamente cuidado.

1-7 En toda vivienda unifamiliar se dispondrá de un recinto o patio tendadero, oculto de vistas desde el exterior.

1-8 Se prohíben depósitos de agua elevados independientes de la edificación. Así como cualquier otro tipo de instalación aislada (aeromotores, etc)

1-9 Los vallados de los solares se realizarán obligatoriamente en todo el perímetro de las parcelas.

El cerramiento de cada parcela se efectuará sobre la alineación aprobada y no podrá exceder de un metro setenta centímetros de altura de construcción.

Por encima de esa cota, cualquier tipo de vegetación, seto, o separación será la permisible.

Para la construcción de vallados medieros, podrán efectuarlo de común acuerdo los vecinos, estableciéndose la correspondiente característica en documento notarial debidamente autorizado.



### Condiciones de Volúmen

2-1 La edificabilidad máxima permitida en cada una de las parcelas de las zonas de Edificación Principal será de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

2-2 La parcela mínima admitida será de 1.400 m<sup>2</sup>

2-3 La altura máxima de la edificación será de 7 mts sobre la cota más alta de la parcela donde sea posible edificar. Esto es en el extremo de las separaciones mínimas establecidas de viales o medianeras.

Se medirá la altura en la sección mediatriz de la parcela.

2-4 Se contabilizará como altura de edificación la distancia entre el suelo terminado de la planta inferior hasta la parte superior del último forjado.

2-5 Las cubreras o limatesas de las cubiertas si las hubiere similarmente no podrán estar a cota superior a 7 cm de la del terreno en la medianería más elevada de la parcela medidos como siempre en la sección mediatriz de la parcela.

2-6 A efectos de contabilización de alturas, las alturas libres mínimas permitidas serán:

- piezas habitables = 2,50 mts
- Garajes, sótanos no habitables, plantas diáfnas = 2,40 mts
- Espesores de forjados terminados y pavimentados, mínimo = 0,25 mts

2-7 La ocupación máxima de la edificación en suelo de parcela no sobrepasará el 25% de la superficie total de la parcela.

2-8 Las edificaciones dejarán una franja libre perimetral a toda construcción con arreglo a las siguientes limitaciones:

- 50% de la altura máxima de la edificación desde el suelo de la planta baja a intradós último forjado.
- 5 mts. de medianerías de la Ordenación.
- 7 mts. de viales de la Ordenación.
- 10 mts. del límite o lindero de la Ordenación.

2-9 Se podrá permitir que las edificaciones se adosen a los linderos medianeros de pequeñas parcelas para formar tipo dúplex o en serie (formas estas que deberán ser objeto de proyecto y aprobación conjunta), para ganar jardín, siempre que se presente documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante.

2-10 Con objeto de evitar formación de pantallas que limiten las visuales a larga distancia, los cuerpos de edificación por encima de la segunda planta, guardarán una proporción entre longitud y anchura no superior a 3/1



Ajuntament de Tibi

2-11 El volumen total permitido en la parcela y sobre una ocupación máxima de planta ya establecida, se distribuirá entre todos los cuerpos de edificación, todos ellos con altura no mayor a 3 plantas.

2-12 Contabilizándose como planta, cualquiera de ella, independientemente de su situación, cometido o característica. Es decir contará como planta, cualquiera de ella, bien sea sótano, semi-sótano o planta baja diáfana.

Los voladizos no limitados por ningún costado y cubiertas contarán un 50% de su volumen.

2-13 Los voladizos cerrados por un solo de sus lados contarán si están cubiertos, igualmente el 50% de su volumen.

2-14 Los voladizos cerrados al menos por dos de sus lados y cubiertos, contarán el 100% de su volumen.

2-15 Igualmente contarán el 100% de su volumen todos los elementos cubiertos y cerrados por celosías.

#### Condiciones higiénicas y de composición

3-1 No se podrán ejecutar construcciones pareadas ni dejar medianerías al descubierto, debiendo tratarse todo cierra al exterior como terminación de una edificación aislada.

3-2 Toda vivienda unifamiliar se comprenderá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo.

3-3 Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso a un aseo. Salvo que el aseo sea de uso exclusivo del dormitorio, y exista al menos otro bidé o aseo para uso general de la vivienda.

3-4 Toda pieza habitable de día o de noche tendrá una ventilación directa al exterior por medio de un hueco con su superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

3-5 Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir esta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior al 50% de su fachada a la galería. La ventilación entre galería y habitación será como mínimo de 1/3 de su superficie.

3-6 Baños y aseos, así como despensas, podrán ventilarse con chimeneas de tiro forzado, que cumplan con las condiciones de la Norma Tecnológica correspondiente.

3-7 Los patios de cualquier tipo que sean, presentarán un lado mínimo de 3 mts

Si a él abren estancias, dormitorios o cocinas, el círculo mínimo inscrito será de diámetro igual a la altura que exista desde el suelo del patio al elemento más elevado que circunde el patio (limatesa, antepecho de azotea, forjado, castillete, etc)

3-8 Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

Dormitorio sencillo = 6m<sup>2</sup> (lado mínimo 2mts)

Dormitorio doble = 10 m<sup>2</sup> (lado mínimo 2mts)

Estar-comedor = 18 m<sup>2</sup>



Ajuntament de Tibi

Cocina = 5 m<sup>2</sup>

Aseo = 1,5 m<sup>2</sup>

Si la cocina y el estar constituyen una sola pieza, la superficie mínima será de 22 m<sup>2</sup> y se contará con los medios mecánicos de extracción de humos de la cocina, no necesarios.

3-9 Las cocinas dispondrán obligatoriamente de tiro de humos

3-10 Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm salvo en la parte correspondiente a la entrada, que tendrá al menos 1,10 mts

3-11 Los pisos inferiores destinados a vivienda, estarán convenientemente aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o sistema impermeabilizante adecuado que proteja de toda humedad-

La cota mínima de una habitación habitable sobre el terreno natural existente será de +30 cm.

3-12 Las escaleras tendrán una anchura mínima de 90 cm

Los peldaños 27 cm mínimo de huella y 18 cm máximo de contrahuella.

No se permitirán tramos seguidos de más de 14 huellas.

#### Condiciones constructivas

4-1 La construcción se desarrollará de acuerdo con todas las Normas de la Presidencia del Gobierno, Ministerio de la Vivienda, y demás disposiciones vigentes que regulan la construcción.

Especial interés se tendrá en cumplimiento de las Normas Básicas del Ministerio de la Vivienda.

4-2 Independientemente del sistema de cubierta empleado, será preceptivo antes del acabado final la colocación de un sistema de impermeabilización de acuerdo con la Norma **NV3** y de la normativa vigente en cada momento.

4-3 Los muros de cierre se realizarán con un sistema adecuado que garantice una conductividad máxima inferior a 1,2 Kcal/°.m.h

Similarmente las cubiertas garantizarán conductibilidades máximas de 1,6

4-4 En el momento del comienzo de cualquier obra dentro de la Ordenación, se considerará con carácter obligatorio el cumplimiento de todas y cada una de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de la Vivienda, vigentes en la fecha de redacción del proyecto.

4-5 El aspecto aparente de cualquier elemento constructivo al exterior obedecerá a una forma de trabajo lógica y propia del material aparente. Así como sus dimensiones y proporciones adecuadas con el aspecto del mismo.

4-6 Se pedirá una sinceridad de expresión en los elementos utilizados en la construcción de cualquier vivienda.

4-7 Su aspecto dentro de la libre expresión de su creador, deberá estar dentro de la línea de edificación propia del clima, topografía y vegetación de la zona.



Ajuntament de Tibi

4-8 Se respetará al máximo la vegetación de coníferas (pinos existentes, procurando para ubicar las edificaciones arrancar el mínimo de ellos).

## NORMAS DE EDIFICACIÓN EN ZONAS DE EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

5-0 Variedad: Es posible usos administrativos, sanitario, comercial o de infraestructura.

### Condiciones de uso

6-1 Serán los expresados anteriormente

6-2 Los usos administrativos, sanitarios o comerciales se ubicarán en la zona EC3

6-3 Los usos de servicio de infraestructura en las zonas EC1 y EC2

6-4 El resto de superficie de la zona no ocupada por los usos antes expresados (75% del total) se dedicarán a uso común y público de la comunidad, debiendo tratarse todas las superficies, como ajardinamientos, pavimentados o zonas de juegos, totalmente terminados y urbanizados.

6-5 Dentro de estas superficies se establecerán los aparcamientos oportunos a razón de 20 m<sup>2</sup> por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción en zona de Edificación Complementaria.

### Condiciones de Volumen

7-1 Serán válidas en general las establecidas para la zona de Edificación Principal (puntos 2-1 a 2-15), con las salvedades de los puntos siguientes.

7-2 La altura máxima permitida será de planta baja y piso. Ubicándose en planta de piso, tan solo el resto de superficie que documentalmente se demuestre es imposible situar en planta baja (dado los índices establecidos de ocupación del suelo, máximo 25%)

7-3 La separación de toda construcción de medianerías o viales será al menos de 10 mtx

### Condiciones Higiénicas de Composición

8-1 Se mantendrán las mismas que para las zonas de Edificación Principal

### Condiciones constructivas

9-1 Se mantendrán las mismas que para las zonas de Edificación Principal.



## Plan Parcial Cruz de Maigmó

### **2.1. USO DEL SUELO**

#### 2. 1.1 Zona I

Vivienda unifamiliar dispersa.

No se permiten comercios, industrias, talleres, instalaciones molestas o insalubres ni maquinaria con potencia superior a 1 HP.

#### 2.1.2. Zona cívico comercial

Uso público:

comercial, asistencial, religioso y de actividades comunes.

No se permiten viviendas, con excepción de las del personal de servicio.

### **2.2 OCUPACION DEL SUELO**

#### 2.2.1. Zona I

40%

#### 2.2.2. zona civico comercial

libre

### **2.3 Volumen edificable**

#### 2.3.1. Zona I

1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela edificable

#### 2.3.2. Zona civico comercial

1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### **2.4. SEPARACION DE LAS EDIFICACIONES**

#### 2.4.1. Zona I

Mínimo de 6 metros a fachada de parcela

Minimo de 5 metros a linderos de parcela

#### 2.4.2. zona civico comercial

La separación entre edificios no será inferior a la altura del más elevado.

Las distancias a linderos de zona y a viales no serán inferiores a 12 metros.

### **2.5. ALTURA DE LOS EDIFICIOS**

#### 2. 5. 1 Zona I

Altura máxima permitida sobre la rasante del terreno: 6 metros.

#### 2.5.2. Zona cívico comercial



Ajuntament de Tibi

9 metros.

## **2.6. CIRCULACION DE VEHICULOS**

Las velocidades máximas permitidas en la red viaria serán:

Viario principal 45Km/h.

Viario secundario 40Km/h.

## **2.7. ESTACIONAMIENTOS**

### **2.7.1 Zona I**

Se localizarán en el interior de las parcelas.

### **2.7.2. Zona cívico comercial**

Se localizaran entre las edificaciones y las vías de circulación.

Su superficie mínima será de 20 m<sup>2</sup>. por cada so m<sup>2</sup>. de edificación de uso público.

## **2.8. CONSERVACION DE LA NATURALEZA**

En todas las actuaciones urbanizadoras se tenderá a conservar los valores naturales, de acuerdo con los supuestos del presente Plan.

En particular, no se permitirá el derribo de árboles sin la conformidad de la asesoría Técnica de la Urbanización, quien podrá exigir compromisos de sustitución de los elementos vegetales que autorice a derribar.

## **2.9. ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES**

En la zona I, la edificación se adecuará al paisaje mediante la utilización, en las fachadas, decoloraciones preferentemente terrosas, nunca en colores vivos, y cubiertas sensiblemente paralelas a la topografía del suelo. Estas cubiertas se tratarán con la misma calidad que las fachadas y con materiales adecuados a la integración paisajística.

En las zonas restantes no sedán indicaciones concretas, salvo la general de respetar los criterios directores del Plan.

Sin embargo, todos los proyectos de construcción que se formulen, deberán ser objeto, además de los trámites legales ordinarios, de aprobación por la Asesoría Técnica de la Urbanización.

## **3- APENDICE**

**3.1. Comentario respecto al cumplimiento de las Normas de Ordenación Complementarias y subsidiarias del Planeamiento de la Delegación Provincial de Alicante del Ministerio de la Vivienda.**

Se examina en este apartado como el plan propuesto cumple con las especificaciones contenidas en las citadas Normas, en aquellas que le conciernen.

Norma 6ª - La distancia menor de parcela edificable a la carretera local de Castalla a Tibi supera el minino, dado por la norma.



Ajuntament de Tibi

Norma 8ª - La conservación del paisaje y de los valores naturales se propone como un objetivo del planeamiento, como se dice en la Memoria. Por su parte, la Ordenanza 2.8. hace una regulación explícita de este aspecto.

Norma 11ª - En la zonificación, se han preservado de construcciones todas las zonas de cauce público.

Norma 16ª- El área verde supone más de 10% de la superficie total lo que supera ampliamente lo prescrito en la Norma.

El volumen de construcción es inferior a 1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. e inferior a 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. que es el máximo permitido en la Norma.



# Plan Parcial Finca Terol Sector 1, 2 y 3 del Suelo Urbanizable de Finca Terol

## Normas urbanísticas del Plan Parcial Sector 1 Disposiciones generales

### **Art. 1.- Objeto y naturaleza.**

Las presentes Normas tienen por objeto la articulación de los parámetros edificatorios, usos e intensidades permitidas; condiciones de los elementos dotacionales y demás elementos específicos propios de la Ordenación que el Plan Parcial en el que se integran propone para los diferentes Sectores.

### **Art. 2.- Ámbito.**

El Plan Parcial abarca el sector 1 del suelo urbanizable de Terol.

### **Art. 3.- Normas de rango superior.**

Son normas de Rango superior:

- Las Normas Subsidiarias del Municipio de Tibi.
- El Reglamento de Planeamiento de la C.V.
- La Ley 6/94 de la L.R.A.U.
- La Ley 4/92 del S.N.U.
- Reglamento de Zonas.
- Ley de Aguas R.D. 849/1986 de 11 de abril, Reglamento y su modificación.
- Ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana

### **Art. 4.- Contenido.**

El contenido de estas normas comprende:

Capítulo I.- Régimen urbanístico del suelo

Capítulo II.- Condiciones generales y particulares de la edificación residencial.

Capítulo III.- Condiciones generales y particulares de la edificación terciaria

Capítulo IV.- Condiciones generales y particulares de la urbanización.

### **Art. 5.- Vigencia, obligatoriedad y modificación**

La presente Ordenación pormenorizada tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe un documento de igual rango o superior que lo sustituya o modifique.

Quedan obligados los particulares y la Administración al cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas y cualquier actuación en el ámbito del sector debe ajustarse a ellas.



Ajuntament de Tibi

Las posibles modificaciones que se quieran introducir en él, estarán a lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley 6/94 de la L.R.A.U.

### Capítulo I.- Régimen urbanístico del suelo

#### **Art. 6.- Clasificación y Calificación del Suelo.**

De conformidad con el Plan General del que jerárquicamente depende, el ámbito de la ordenación Pormenorizada está clasificado como Suelo Urbanizable.

Esta Ordenación pormenorizada califica los terrenos en dos categorías iniciales: Zonas de Dominio Público y Zonas de Dominio Privado.

#### **Art. 7.- Suelo de dominio público.**

La superficie de uso y dominio público de los diferentes sectores está constituida por:

- zonas verdes SJL - ZUNC
- Equipamientos IED - SED
- Viario + aparcamientos RV+AV

#### **Art. 8.- Suelo de dominio privado.**

En el suelo donde se pueda materializar el aprovechamiento establecido por el Plan, los usos privados compatibles con las determinaciones del Planeamiento. De este modo tenemos lo siguiente:

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

#### **Art. 9.- Concepto y Clasificación de los usos.**

La Homologación modificativa de las NN SS de Tibi, en el ámbito del PP Finca Terol, define los nuevos usos, con clara referencia al Reglamento de Zonas.

El uso característico de los tres sectores es el residencial, permitiendo que haya manzanas enteras de uso terciario o algunas de uso compatible. El uso industrial está prohibido en toda la zona.

Lo que adaptado a la nomenclatura de la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento.

- Residencial (Viviendas unifamiliares y colectivas)
- Terciario Se definen varias categorías: Residenciales, Culturales, Religiosos, Administrativos, Sanitarios y asistenciales, Enseñanza, Comerciales, Espectáculos, Deportivos y Recreativos, Comunicaciones y Transportes, Varios.

El Plan Parcial define con precisión los usos dominantes y permitidos en cada parcela edificable, ver planos de ordenación O.2



## Capítulo II.- Condiciones generales y particulares de la edificación residencial.

### **Art. 10.- Tipos de edificación y zonas de ordenación urbanística.**

Se definen los siguientes tipos establecidos el documento de Homologación:

Bloque exento y Bloque adosado

A continuación se describe detalladamente cada tipo de edificación:

#### - Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

#### - Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

A partir de las dos tipologías de edificación se distinguen en los planos de ordenación las siguientes Zonas de ordenación Urbanística, cuya síntesis reglamentaria se refleja en las fichas adjuntas

#### Viviendas aisladas (AIS)

Retranqueo a linderos: 3 m.

Retranqueo a alineación: 4 m.

#### Parcela mínima

AIS-1	AIS-2	AIS-3
800 M2	600 M2	400 M2

Edificabilidad: Ver planos de ordenación O-2

Ocupación: Será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %

Edificación auxiliar: Las edificaciones auxiliares exentas (pérgolas abiertas, barbacoas, lavaderos, etc.) podrán adosarse a uno de los lindes o fachada, hasta una superficie de 30 m2.

#### Viviendas adosadas (ADO)

Retranqueo a linderos: 3 m.

Retranqueo a alineación: 4 m.

Parcela mínima: 300 M.

Edificabilidad. Ver planos de ordenación O-2

Ocupación: Será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %

Edificación auxiliar: Las edificaciones auxiliares exentas (pérgolas abiertas, barbacoas, lavaderos, etc.) podrán adosarse a dos lindes para formar cuerpos pareados o en fila.

#### Edificación abierta (EDA)



Ajuntament de Tibi

Se define como un conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas en una parcela divisible según las siguientes condiciones:

Retranqueo a linderos: 3 m.

Retranqueo a alineación: 3m.

Parcela mínima divisible: 2000 m2.

Parcela mínima indivisible adscrita a cada vivienda: 200 m2.

Número máximo de viviendas por parcela: Ver planos de ordenación O-2

Edificabilidad: Ver planos de ordenación O-2.

Ocupación: Será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %.

Edificación auxiliar: Las edificaciones auxiliares exentas (pérgolas abiertas, barbacoas, lavaderos, etc.) podrán adosarse a dos lindes para formar cuerpos pareados o en fila.

Otros parámetros: Sin son edificaciones aisladas, la distancia entre cuerpos de la edificación será de 6 metros mín.

Se permitirá el régimen de aisladas siempre que se cumplan los parámetros del número máximo de vivienda, ocupación, edificabilidad y parcela mínima.

**Art. 11.- Ocupación de parcela.**

Se entenderá por máxima ocupación de la parcela, la proyección horizontal de la edificación (principal y secundaria) de la edificación que se construya.

El índice de ocupación, en todas las tipologías, será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %.

**Art. 12.- Altura máxima de la edificación.**

14.a. - El número de plantas máximo permitido y la altura máxima de cornisa vienen definidos para cada tipo de edificación, así tenemos:

TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA CORNISA
BLOQUE EXENTO	2 PLANTAS	(+) 7,40 M
BLOQUE ADOSADO	2 PLANTAS	(+) 7,40 M

(+) Contados desde la cara inferior del forjado.

14.a.1.- Se entiende por semisótano las construcciones bajo rasante de la edificación o plano de planta baja está a una cota de 2,00 m sobre la rasante del terreno modificado o que al menos dos de sus fachadas recaigan en espacios cerrados (desmontes o terraplén), la superficie del semisótano si computa a efectos de edificabilidad

14.a.1.- Se entiende por sótano las construcciones bajo rasante de la edificación o plano de planta baja que esté situado a una cota de 1,50 m sobre la rasante del terreno modificado. La superficie del sótano no computará a efectos de edificabilidad.

Art.14. b.- Se tendrán en cuenta además las siguientes observaciones:



Ajuntament de Tibi

14.b.1.- Las alturas máximas de la edificación vendrán determinadas en función del número de Plantas y éstas serán:

Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
1	4,20 M
2	7,40 M

14.b.2.- La altura mínima entre plantas libre será la siguiente:

- a) Plantas terciarias: 3,50 m
- b) Plantas sótano: 2,60 m
- c) Plantas vivienda o piso: 2,60 m

14.c.- Las edificaciones bajo cubierta no están permitidas en ninguna de las zonas de ordenación. A su vez la altura de coronación de la cumbre del tejado estará delimitada por la condición más desfavorable de:

- 1.- 2 m desde la cara superior del último forjado.
- 2 Pendientes máximas de los faldones 30%

14.d.- El uso terciario podrá incrementarse en una planta siempre que se justifique su necesidad y sin sobrepasar los parámetros de ocupación ni edificabilidad.

#### **Art. 15.- Edificabilidad.**

Será variable para cada zona y se establecerá según los criterios siguientes:

- a) La edificabilidad vendrá determinada por aplicación a la superficie neta de la parcela o área edificable, medida sobre la proyección horizontal de la misma, del coeficiente  $m^2t/m^2s$ , señalado en el cuadro final de estas Normas, para la zona que le corresponda.
- b) A efectos de correspondencia entre volumen edificable y edificabilidad, se establece una relación fija de un metro cuadrado de superficie construida igual a tres metros cúbicos, independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.
- c) Será computable toda la superficie cubierta y cerrada sobre la rasante de la edificación a excepción de sótanos y semisótanos bajo rasante.
- d) Se entenderá por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio o edificios medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales, de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

La edificabilidad máxima por parcela se establece uniformemente para cada manzana y tipología

#### **Art. 16.- Normas complementarias.**

16.1.- Vallados. -



Ajuntament de Tibi

La altura máxima del muro de vallado será de 0,50 metros contados desde el punto más desfavorable. A partir de esta cota de altura se puede colocar elementos de cerramiento de cerrajería hasta una altura de 2,0 m (rejas, alambradas, etc.)

Esta altura se medirá desde el punto más alto, en caso de una diferencia de cota entre propiedades o entre propiedades o vial.

Sólo se permitirán muros de mampostería u hormigón.

#### 16.2.- Piscinas.

No se regulan distancias a calle y a linderos, previa a la instalación de la piscina se justificará el caudal disponible para su funcionamiento u otra autorización sustitutoria que determine el Ayuntamiento.

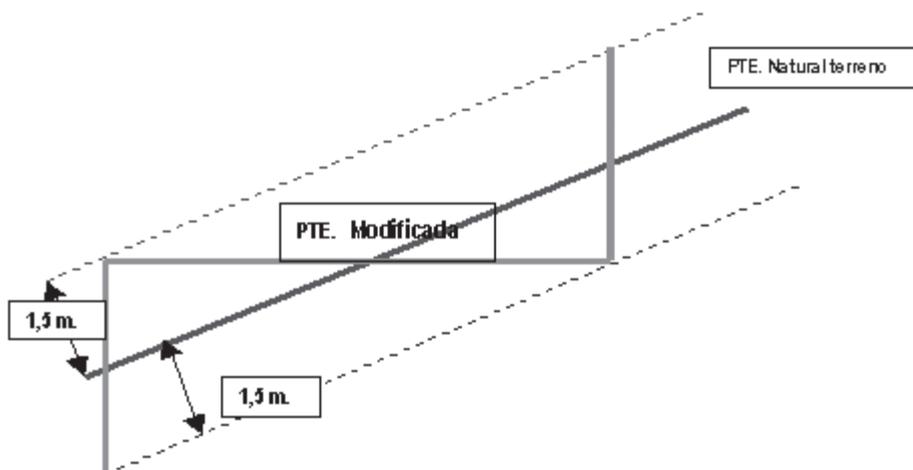
#### 16.2.- Pérgolas abiertas.

Podrán adosarse a lindes hasta una superficie de 30 m<sup>2</sup>.

No se podrán cerrarse mediante paramentos opacos.

#### 16.3.- Movimientos de Tierra.

La pendiente natural del terreno se podrá modificar hasta 1.5 m de altura, permitiéndose abanalamientos lo cuales no podrán rebasar la altura antes mencionada, todo ello según el esquema adjunto:



### Capítulo III.- Condiciones generales y particulares de la edificabilidad terciaria.

#### Art. 17.- Tipos de edificación.

Para la manzana de edificación terciaria el Plan Parcial permite las tipologías de:

- Bloque Aislado
- Bloque Adosado

#### Art. 18.- Parcela mínima.

La parcela mínima para la manzana terciaria es según la tipología edificatoria: 1.000 M<sup>2</sup>



Ajuntament de Tibi

En las zonas de edificación residencial que se permita el uso terciario la parcela mínima será la correspondiente a la edificabilidad residencial.

**Art. 19.- Ocupación de la parcela.**

El índice de ocupación, en todas las tipologías, será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,50 expresado en %.

**Art. 20.- Altura máxima de la edificación.**

El Plan Parcial define el siguiente % de ocupación de la edificación sobre parcela neta del solar:

TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA CORNISA
BLOQUE AISLADO	2 PLANTAS (+)	7,40 M
BLOQUE ADOSADO	2 PLANTAS	7,40 M

(+) Se podrá aumentar el número de plantas en una más, siempre que quede justificado, dado las características del terreno. En este caso la altura máxima será de 10,60 m.

**Art. 21.- Edificabilidad.**

Con carácter general se adoptará lo dispuesto en el Art.15 de estas normas. El IET, índice de edificabilidad terciaria, viene definido en los planos de ordenación O-2.

**Art. 22.- Retranqueos.**

Los retranqueos a alineación de vial y a linderos serán de 3m.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a lindes o alineación de viario.

**Art. 23.- Dotación de aparcamientos.**

La dotación de aparcamientos en parcela privada viene establecida en función del uso concreto de las parcelas:

- a) Para usos comerciales o recreativos 1 plaza/25 m2 construidos.
- b) Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos 1 plaza cada 200 m2 construidos, debiéndose preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- c) Para usos hosteleros 1 plaza cada 50 m2 construidos.
- d) Para otros usos terciarios 1 plaza cada 100 m2 construidos.

**Capítulo IV.- Condiciones particulares de la urbanización.**

Objeto.-

Las Normas de urbanización contenidas del presente capítulo establecen las exigencias a tener en cuenta en la redacción de Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias, ya sea para realizar las previsiones establecidas por las Normas Subsidiarias en suelo urbano, ya para realizar las de los Planes Parciales en el Suelo apto para urbanizar.

Abastecimiento de agua.-



Ajuntament de Tibi

Se justificará mediante los documentos necesarios en cada caso la disponibilidad de caudal suficiente, así como el título que garantice la posibilidad de suministro interrumpido y la titularidad de derechos sobre las aguas a utilizar. También deberá garantizarse la potabilidad del agua mediante análisis químicos y bacteriológicos.

La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día.

El diámetro mínimo admisible en la red general será de 80 mm, situándose las tuberías bajo zonas verdes o aceras.

El contador de agua se instalará en la fachada del edificio, poniendo el propietario una llave de dicho contador a disposición del Ayuntamiento.

**Saneamiento.-**

Podrá adoptarse el sistema unitario o el Separativo de aguas negras y Pluviales, en función de la topografía, caudal a evacuar y economía de la instalación y servicio. El trazado se situará bajo aceras o zonas verdes. Si se opta por realizar el sistema de evacuación de aguas pluviales por superficie, habrá de preverse un esfuerzo en los laterales de las calzadas resistente a la abrasión. Las cuencas receptoras de cada red no podrán sobrepasar las 5 Ha.

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales, y como máximo, a 50 m entre sí en las alineaciones rectas.

La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1,50 m, pudiendo autorizarse la instalación en una misma zanja de la red de distribución de agua potable, debiendo en este caso situarse por encima de la red de alcantarillado, y la separación libre entre ambas no podrá ser inferior a 0,50 m.

El vertido podrá realizarse en el colector existente, a un cauce público o al mismo terreno, siempre que se garantice en este último caso la permeabilidad del terreno, y en todos ellos, la incontaminación de las áreas afectadas mediante previa depuración.

**Suministro de energía eléctrica.-**

La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguran el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no cruce terrenos propios.

La dotación mínima por vivienda o local de 100 m<sup>2</sup> o fracción será de 3 Kw., para usos industriales, deportivos y públicos en general se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

Las líneas de distribución en MT. de las urbanizaciones de nueva implantación deberán ser subterráneas.

El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá de sujetarse a la normativa del Ministerio de Industria y Energía.

**Alumbrado público.-**

Los niveles de iluminación del sistema viario observarán los siguientes mínimos:

- Travesías urbanas de carreteras o calles de ancho superior a 20 m.: 10 Lux.



Ajuntament de Tibi

- Restantes vías rodadas: Lux

Sistema viario.-

En suelo Urbano el trazado y ancho de viario será el establecido en el correspondiente plano de Alineaciones y Tipología del Suelo.

En los Planes Parciales (Suelo apto para Urbanizar) se trazarán los esquemas de circulación, estableciéndose los accesos necesarios desde las carreteras, que no podrán ser directos desde éstas a las parcelas.

La edificación en los márgenes de las carreteras que atraviesen el término municipal guardará una distancia de 18 metros desde el borde de las mismas, observándose los demás requisitos y servidumbres establecidos en la ley y Reglamento de Carreteras.

Pavimentación.-

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto. Deberá justificarse en cada caso el tipo de firme y espesor del mismo utilizado.

#### **Art. 24.- Documentación de los Proyectos.**

a) Todos los proyectos de Urbanización deberán contener la documentación establecida en los artículos 140 y 141 del Decreto Ley 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y como complemento, la documentación del artículo 124 de la Ley 13/1995 de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cumplir lo dispuesto en el RD 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud, en las obras de construcción.

c) Deberá constar en la memoria, el plazo de ejecución real y el índice de documentos. El proyecto irá firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

#### **Art. 25.- Levantamientos topográficos.**

El Proyecto de urbanización contendrá un levantamiento topográfico y un plano de replanteo con las coordenadas de las estaciones, no sólo del ámbito de la urbanización, sino de la zona necesaria para que se puedan definir, integrar y posteriormente comprobar las alineaciones y rasantes de viales, así como las rasantes y soluciones técnicas de las redes de alcantarillado de fecales y pluviales.

#### **Art. 27.- Características técnicas particulares de la Red de recogida de aguas pluviales.**

Es preceptivo el sistema separativo en todo el Plan Parcial.

#### **Art. 29.- Características técnicas particulares de la Red de Telefonía y Telecomunicaciones.**

Se proyectará para todo el ámbito de la urbanización y deberá seguir las indicaciones y tener la conformidad de la compañía suministradora.



Ajuntament de Tibi

En caso de tener que realizar algún tendido aéreo mediante columnas o postes, éstos de trasladarán o instalarán en la propiedad privada y nunca quedarán en las zonas de viales públicos.

#### Documentación

Documentos integrantes del Plan Parcial:

Parte sin eficacia normativa.-

a) Documento de información.

a.1.- Memoria informativa

a.2.- Planos de información

b) Memoria justificativa.

Parte con eficacia normativa.-

a) Normas urbanísticas.

b) Planos de ordenación.

**Anexo I. Tipologías edificatorias. Parámetros urbanísticos.**

**Fichas.**

Se han definido anteriormente, bloque exento y bloque adosado, a continuación se detallan las fichas de síntesis de cada sistema de ordenación:



Ajuntament de Tibi

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> VIVIENDAS AISLADAS		<b>CÓDIGO:</b> AIS-1/2/3
<b>MUNICIPIO:</b> TIBI		<b>PLAN:</b> SU TEROL SECTOR 1
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		Terciario e industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400/600/800	Distancia mínima alineación de calle	4 m
Frente mínimo de parcela Edif. Aislada	10 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano 0.2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación (1)	IEN X 1,25	Altura máxima reguladora	7,40
		Altura máxima total de coronación	9,40
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por vivienda
Zonas verdes y espacios libres:
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art. 16)

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

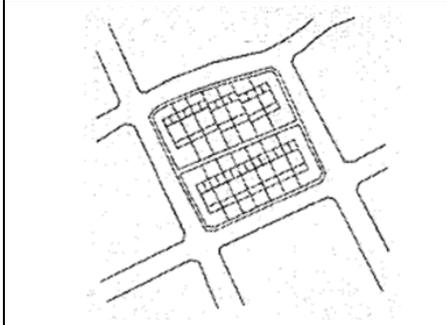
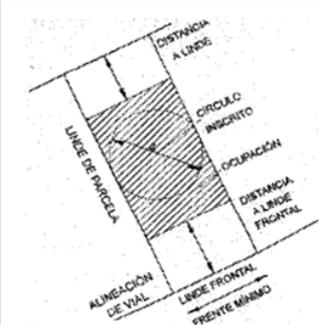


<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS</b>		<b>CÓDIGO: ADO</b>
<b>MUNICIPIO: TIBI</b>		<b>PLAN: SU TEROL SECTOR 1</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	TERCIARIO	INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	300	Distancia mínima ALINEACIÓN VIAL	4 m
		Distancia a otros lindes	3 m
Frente mínimo de parcela	10		
Frente mínimo en culos de saco	3		
Círculo inscrito mínimo	10		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano 0-2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	IE N x 1,25	Altura máxima reguladora	7,40
		Altura máxima total	9,40
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por vivienda
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art.16)
Zonas verdes y espacios libres: no se regulan

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

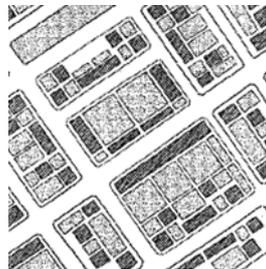
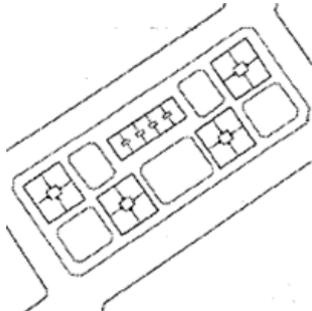
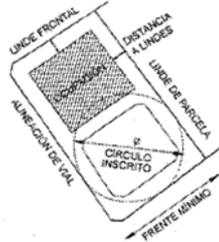


<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>CÓDIGO: EDA-1/2</b>
<b>MUNICIPIO: TIBI</b>		<b>PLAN: SU TEROL SECTOR 1</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Terciario	industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima divisible	2000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a la alineación de calle	3m
Parcela mínima indivisible por vivienda	200m <sup>2</sup>	Distancia mínima al resto de lindes	3m
Frente mínimo de parcela	10m	Separación mínima entre edificaciones	6m
Frente mínimo en culo de saco	3m		
Círculo inscrito mínimo	10m	Número máximo de viviendas	Ver plano o-2
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano O-2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	IEN x 1,25	Altura máxima reguladora	7,40
		Áticos	no
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Cuerpos volados	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza vivi + 1 plaza por cada 500 m de construcción
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art.16)
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

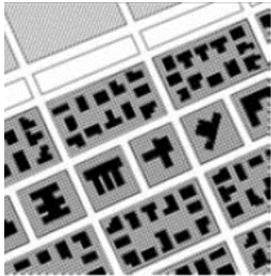
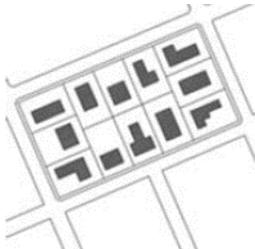
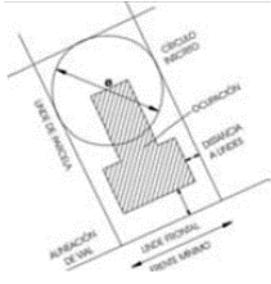


<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> TERCARIO		<b>CÓDIGO:</b> TVC
<b>MUNICIPIO:</b>		<b>PLAN:</b> SU TEROL sector 1
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL terciario

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Terciario	Residencial (*) 1 vivi/actividad	industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000	Distancia mínima al linde frontal	3
Frente mínimo de parcela	10	Distancia mínima al resto de lindes	3
Círculo inscrito mínimo	10		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano O-2	Altura máxima reguladora (*)	7,40
Coefficiente de ocupación	IET x 1,50	Altura máxima total	9,40
		(*) para 3 plantas la altura será de 10,60	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: VER ART. 23
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art.16)
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



Ajuntament de Tibi

## Normas urbanísticas del Plan Parcial Sector 2

### **Art. 1.- Objeto y naturaleza.**

Las presentes Normas tienen por objeto la articulación de los parámetros edificatorios, usos e intensidades permitidas; condiciones de los elementos dotacionales y demás elementos específicos propios de la Ordenación que el Plan Parcial en el que se integran propone para los diferentes Sectores.

### **Art. 2.- Ámbito.**

El Plan Parcial abarca el sector 2 del suelo urbanizable de Terol.

### **Art. 3.- Normas de rango superior.**

Son normas de Rango superior:

- Las Normas Subsidiarias del Municipio de Tibi.
- El Reglamento de Planeamiento de la C.V.
- La Ley 6/94 de la L.R.A.U.
- La Ley 4/92 del S.N.U.
- Reglamento de Zonas.
- Ley de Aguas R.D. 849/1986 de 11 de abril, Reglamento y su modificación.
- Ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana

### **Art. 4.- Contenido.**

El contenido de estas normas comprende:

Capítulo I.- Régimen urbanístico del suelo

Capítulo II.- Condiciones generales y particulares de la edificación residencial.

Capítulo III.- Condiciones generales y particulares de la edificación terciaria

Capítulo IV.- Condiciones generales y particulares de la urbanización.

### **Art. 5.- Vigencia, obligatoriedad y modificación.**

La presente Ordenación pormenorizada tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe un documento de igual rango o superior que lo sustituya o modifique.

Quedan obligados los particulares y la Administración al cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas y cualquier actuación en el ámbito del sector debe ajustarse a ellas.

Las posibles modificaciones que se quieran introducir en él, estarán a lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley 6/94 de la L.R.A.U.



## Capítulo I.- Régimen urbanístico del suelo

### **Art. 6.- Clasificación y Calificación del Suelo.**

De conformidad con el Plan General del que jerárquicamente depende, el ámbito de la ordenación Pormenorizada está clasificado como Suelo Urbanizable.

Esta Ordenación pormenorizada califica los terrenos en dos categorías iniciales: Zonas de Dominio Público y Zonas de Dominio Privado.

### **Art. 7.- Suelo de dominio público.**

La superficie de uso y dominio público de los diferentes sectores está constituida por:

- zonas verdes SJL - ZUNC
- Equipamientos IED - SED
- Viario + aparcamientos RV+AV

### **Art. 8.- Suelo de dominio privado.**

En el suelo donde se pueda materializar los aprovechamientos establecidos por el Plan, los usos privados compatibles con las determinaciones del Planeamiento. De este modo tenemos lo siguiente:

USOS

USO GLOBAL                      RESIDENCIAL

USOS COMPATIBLES            TERCARIO

USOS INCOMPATIBLES        INDUSTRIAL

### **Art. 9.- Concepto y Clasificación de los usos.**

La Homologación modificativa de las NN SS de Tibi, en el ámbito del PP Finca Terol, define los nuevos usos, con clara referencia al Reglamento de Zonas.

El uso característico de los tres sectores es el residencial, permitiendo que haya manzanas enteras de uso terciario o algunas de uso compatible. El uso industrial está prohibido en toda la zona.

Lo que adaptado a la nomenclatura de la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento.

- Residencial (Viviendas unifamiliares y colectivas) - Terciario Se definen varias categorías: Residenciales, Culturales, Religiosos, Administrativos, Sanitarios y asistenciales, Enseñanza, Comerciales, Espectáculos, Deportivos y Recreativos, Comunicaciones y Transportes, Varios.

El Plan Parcial define con precisión los usos dominantes y permitidos en cada parcela edificable, ver planos de ordenación O.2

## Capítulo II.- Condiciones generales y particulares de la edificación residencial.

### **Art. 10.- Tipos de edificación y zonas de ordenación urbanística.**

Se definen los siguientes tipos establecidos el documento de Homologación:

Bloque exento y Bloque adosado



Ajuntament de Tibi

A continuación se describe detalladamente cada tipo de edificación:

- Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

- Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

A partir de las dos tipologías de edificación se distinguen en los planos de ordenación las siguientes Zonas de ordenación Urbanística, cuya síntesis reglamentaria se refleja en las fichas adjuntas

Viviendas aisladas (AIS)

Retranqueo a linderos: 3 m.

Retranqueo a alineación: 4 m.

Parcela mínima

AIS-1	AIS-2	AIS-3
800 M2	600 M2	400 M2

Edificabilidad: Ver planos de ordenación O-2

Ocupación: Será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %

Edificación auxiliar: Las edificaciones auxiliares exentas (pérgolas abiertas, barbacoas, lavaderos, etc.) podrán adosarse a uno de los lindes o fachada, hasta una superficie de 30 m2.

Viviendas adosadas (ADO)

Retranqueo a linderos: 3 m.

Retranqueo a alineación: 4 m.

Parcela mínima: 300 M.

Edificabilidad. Ver planos de ordenación O-2

Ocupación: Será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %

Edificación auxiliar: Las edificaciones auxiliares exentas (pérgolas abiertas, barbacoas, lavaderos, etc.) podrán adosarse a dos lindes para formar cuerpos pareados o en fila.

Edificación abierta (EDA)

Se define como un conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas en una parcela divisible según las siguientes condiciones:

Retranqueo a linderos: 3 m.

Retranqueo a alineación: 3m.

Parcela mínima divisible: 2000 m2.



Ajuntament de Tibi

Parcela mínima indivisible adscrita a cada vivienda: 200 m<sup>2</sup>.

Número máximo de viviendas por parcela: Ver planos de ordenación O-2

Edificabilidad: Ver planos de ordenación O-2.

Ocupación: Será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %.

Edificación auxiliar: Las edificaciones auxiliares exentas (pérgolas abiertas, barbacoas, lavaderos, etc.) podrán adosarse a dos lindes para formar cuerpos pareados o en fila.

Otros parámetros: Sin son edificaciones aisladas, la distancia entre cuerpos de la edificación será de 6 metros mín.

Se permitirá el régimen de aisladas siempre que se cumplan los parámetros del número máximo de vivienda, ocupación, edificabilidad y parcela mínima.

**Art. 11.- Ocupación de parcela.**

Se entenderá por máxima ocupación de la parcela, la proyección horizontal de la edificación (principal y secundaria) de la edificación que se construya.

El índice de ocupación, en todas las tipologías, será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %.

**Art. 12.- Altura máxima de la edificación.**

14.a. - El número de plantas máximo permitido y la altura máxima de cornisa vienen definidos para cada tipo de edificación, así tenemos:

TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA CORNISA
BLOQUE EXENTO	2 PLANTAS	(+) 7,40 M
BLOQUE ADOSADO	2 PLANTAS	(+) 7,40 M

(+) Contados desde la cara inferior del forjado.

14.a.1.- Se entiende por semisótano las construcciones bajo rasante de la edificación o plano de planta baja está a una cota de 2,00 m sobre la rasante del terreno modificado o que al menos dos de sus fachadas recaigan en espacios cerrados (desmontes o terraplén), la superficie del semisótano si computa a efectos de edificabilidad

14.a.1.- Se entiende por sótano las construcciones bajo rasante de la edificación o plano de planta baja que esté situado a una cota de 1,50 m sobre la rasante del terreno modificado. La superficie del sótano no computará a efectos de edificabilidad.

Art.14. b.- Se tendrán en cuenta además las siguientes observaciones:

14.b.1.- Las alturas máximas de la edificación vendrán determinadas en función del número de Plantas y éstas serán:

Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
1	4,20 M
2	7,40 M



Ajuntament de Tibi

14.b.2.- La altura mínima entre plantas libre será la siguiente:

- a) Plantas terciarias: 3,50 m
- b) Plantas sótano: 2,60 m
- c) Plantas vivienda o piso: 2,60 m

14.c.- Las edificaciones bajo cubierta no están permitidas en ninguna de las zonas de ordenación. A su vez la altura de coronación de la cumbrera del tejado estará delimitada por la condición más desfavorable de:

- 1.- 2 m desde la cara superior del último forjado.
- 2 Pendientes máximas de los faldones 30%

14.d.- El uso terciario podrá incrementarse en una planta siempre que se justifique su necesidad y sin sobrepasar los parámetros de ocupación ni edificabilidad.

#### **Art. 15.- Edificabilidad.**

Será variable para cada zona y se establecerá según los criterios siguientes:

- a) La edificabilidad vendrá determinada por aplicación a la superficie neta de la parcela o área edificable, medida sobre la proyección horizontal de la misma, del coeficiente  $m^2t/m^2s$ , señalado en el cuadro final de estas Normas, para la zona que le corresponda.
- b) A efectos de correspondencia entre volumen edificable y edificabilidad, se establece una relación fija de un metro cuadrado de superficie construida igual a tres metros cúbicos, independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.
- c) Será computable toda la superficie cubierta y cerrada sobre la rasante de la edificación a excepción de sótanos y semisótanos bajo rasante.
- d) Se entenderá por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio o edificios medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales, de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

La edificabilidad máxima por parcela se establece uniformemente para cada manzana y tipología

#### **Art. 16.- Normas complementarias.**

16.1.- Vallados.-

La altura máxima del muro de vallado será de 0,50 metros contados desde el punto más desfavorable. A partir de esta cota de altura se puede colocar elementos de cerramiento de cerrajería hasta una altura de 2,0 m (rejas, alambradas, etc.)

Esta altura se medirá desde el punto más alto, en caso de una diferencia de cota entre propiedades o entre propiedades o vial.

Sólo se permitirán muros de mampostería u hormigón.



Ajuntament de Tibi

#### 16.2.- Piscinas.-

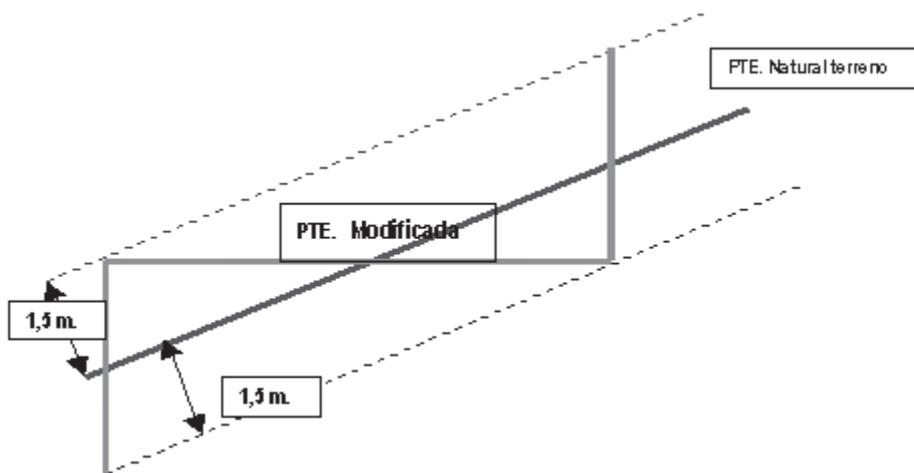
No se regulan distancias a calle y a linderos, previa a la instalación de la piscina se justificará el caudal disponible para su funcionamiento u otra autorización sustitutoria que determine el Ayuntamiento.

#### 16.2.- Pérgolas abiertas.-

Podrán adosarse a lindes hasta una superficie de 30 m<sup>2</sup> No se podrán cerrarse mediante paramentos opacos.

#### 16.3.- Movimientos de Tierra .-

La pendiente natural del terreno se podrá modificar hasta 1.5 m de altura, permitiéndose abanalamientos lo cuales no podrán rebasar la altura antes mencionada, todo ello según el esquema adjunto:



### Capítulo III.- Condiciones generales y particulares de la edificabilidad terciaria.

#### **Art. 17.- Tipos de edificación.**

Para la manzana de edificación terciaria el Plan Parcial permite las tipologías de:

- Bloque Aislado
- Bloque Adosado

#### **Art. 18.- Parcela mínima.**

La parcela mínima para la manzana terciaria es según la tipología edificatoria: 1.000 M<sup>2</sup>

En las zonas de edificación residencial que se permita el uso terciario la parcela mínima será la correspondiente a la edificabilidad residencial.

#### **Art. 19.- Ocupación de la parcela.**

El índice de ocupación, en todas las tipologías, será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,50 expresado en %.

#### **Art. 20.- Altura máxima de la edificación.**

El Plan Parcial define el siguiente % de ocupación de la edificación sobre parcela neta del solar:



Ajuntament de Tibi

TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA CORNISA
BLOQUE AISLADO	2PLANTAS (+)	7,40 M
BLOQUE ADOSADO	2 PLANTAS	7,40 M

(+) Se podrá aumentar el número de plantas en una más, siempre que quede justificado, dado las características del terreno. En este caso la altura máxima será de 10,60 m.

**Art. 21.- Edificabilidad.**

Con carácter general se adoptará lo dispuesto en el Art.15 de estas normas. El IET, índice de edificabilidad terciaria, viene definido en los planos de ordenación O-2.

**Art. 22.- Retranqueos.**

Los retranqueos a alineación de vial y a linderos serán de 3m.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a lindes o alineación de viario.

**Art. 23.- Dotación de aparcamientos.**

La dotación de aparcamientos en parcela privada viene establecida en función del uso concreto de las parcelas:

- a) Para usos comerciales o recreativos 1 plaza/25 m2 construidos.
- b) Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos 1 plaza cada 200 m2 construidos, debiéndose preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- c) Para usos hosteleros 1 plaza cada 50 m2 construidos.
- d) Para otros usos terciarios 1 plaza cada 100 m2 construidos.

**Capítulo IV.- Condiciones particulares de la urbanización.**

**Objeto.-**

Las Normas de urbanización contenidas del presente capítulo establecen las exigencias a tener en cuenta en la redacción de Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias, ya sea para realizar las previsiones establecidas por las Normas Subsidiarias en suelo urbano, ya para realizar las de los Planes Parciales en el Suelo apto para urbanizar.

**Abastecimiento de agua.-**

Se justificará mediante los documentos necesarios en cada caso la disponibilidad de caudal suficiente, así como el título que garantice la posibilidad de suministro interrumpido y la titularidad de derechos sobre las aguas a utilizar. También deberá garantizarse la potabilidad del agua mediante análisis químicos y bacteriológicos.

La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día.

El diámetro mínimo admisible en la red general será de 80 mm, situándose las tuberías bajo zonas verdes o aceras.

El contador de agua se instalará en la fachada del edificio, poniendo el propietario una llave de dicho contador a disposición del Ayuntamiento.



Ajuntament de Tibi

#### Saneamiento.-

Podrá adoptarse el sistema unitario o el Separativo de aguas negras y Pluviales, en función de la topografía, caudal a evacuar y economía de la instalación y servicio. El trazado se situará bajo aceras o zonas verdes. Si se opta por realizar el sistema de evacuación de aguas pluviales por superficie, habrá de preverse un esfuerzo en los laterales de las calzadas resistente a la abrasión. Las cuencas receptoras de cada red no podrán sobrepasar las 5 Ha.

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales, y como máximo, a 50 m entre sí en las alineaciones rectas.

La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1,50 m, pudiendo autorizarse la instalación en una misma zanja de la red de distribución de agua potable, debiendo en este caso situarse por encima de la red de alcantarillado, y la separación libre entre ambas no podrá ser inferior a 0,50 m.

El vertido podrá realizarse en el colector existente, a un cauce público o al mismo terreno, siempre que se garantice en este último caso la permeabilidad del terreno, y en todos ellos, la contaminación de las áreas afectadas mediante previa depuración.

#### Suministro de energía eléctrica.-

La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguran el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no cruce terrenos propios.

La dotación mínima por vivienda o local de 100 m<sup>2</sup> o fracción será de 3 Kw., para usos industriales, deportivos y públicos en general se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

Las líneas de distribución en MT. de las urbanizaciones de nueva implantación deberán ser subterráneas.

El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá de sujetarse a la normativa del Ministerio de Industria y Energía.

#### Alumbrado público.-

Los niveles de iluminación del sistema viario observarán los siguientes mínimos:

- Travesías urbanas de carreteras o calles de ancho superior a 20 m.: 10 Lux.
- Restantes vías rodadas: Lux

#### Sistema viario.-

En suelo Urbano el trazado y ancho de viario será el establecido en el correspondiente plano de Alineaciones y Tipología del Suelo.

En los Planes Parciales (Suelo apto para Urbanizar) se trazarán los esquemas de circulación, estableciéndose los accesos necesarios desde las carreteras, que no podrán ser directos desde éstas a las parcelas.



Ajuntament de Tibi

La edificación en los márgenes de las carreteras que atraviesen el término municipal guardará una distancia de 18 metros desde el borde de las mismas, observándose los demás requisitos y servidumbres establecidos en la ley y Reglamento de Carreteras.

Pavimentación.-

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto. Deberá justificarse en cada caso el tipo de firme y espesor del mismo utilizado.

#### **Art. 24.- Documentación de los Proyectos.**

a) Todos los proyectos de Urbanización deberán contener la documentación establecida en los artículos 140 y 141 del Decreto Ley 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y como complemento, la documentación del artículo 124 de la Ley 13/1995 de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cumplir lo dispuesto en el RD 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud, en las obras de construcción.

c) Deberá constar en la memoria, el plazo de ejecución real y el índice de documentos. El proyecto irá firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

#### **Art. 25.- Levantamientos topográficos.**

El Proyecto de urbanización contendrá un levantamiento topográfico y un plano de replanteo con las coordenadas de las estaciones, no sólo del ámbito de la urbanización, sino de la zona necesaria para que se puedan definir, integrar y posteriormente comprobar las alineaciones y rasantes de viales, así como las rasantes y soluciones técnicas de las redes de alcantarillado de fecales y pluviales.

#### **Art. 27.- Características técnicas particulares de la Red de recogida de aguas pluviales.**

Es preceptivo el sistema separativo en todo el Plan Parcial.

#### **Art. 29.- Características técnicas particulares de la Red de Telefonía y Telecomunicaciones.**

Se proyectará para todo el ámbito de la urbanización y deberá seguir las indicaciones y tener la conformidad de la compañía suministradora.

En caso de tener que realizar algún tendido aéreo mediante columnas o postes, éstos de trasladarán o instalarán en la propiedad privada y nunca quedarán en las zonas de viales públicos.

Documentación

Documentos integrantes del Plan Parcial:

Parte sin eficacia normativa.-

a) Documento de información.

a.1.- Memoria informativa



Ajuntament de Tibi

a.2.- Planos de información

b) Memoria justificativa.

Parte con eficacia normativa.-

a) Normas urbanísticas.

b) Planos de ordenación.

Anexo I. Tipologías edificatorias. Parámetros urbanísticos.

Fichas

Se han definido anteriormente, bloque exento y bloque adosado, a continuación se detallan las fichas de síntesis de cada sistema de ordenación:



Ajuntament de Tibi

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> VIVIENDAS AISLADAS		<b>CÓDIGO:</b> AIS-1/2/3
<b>MUNICIPIO:</b> TIBI		<b>PLAN:</b> SU TEROL SECTOR 2
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		Terciario e industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400/600/800	Distancia mínima alineación de calle	4 m
Frente mínimo de parcela Edif. Aislada	10 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Frente mínimo en culos de saco	3m		
Círculo inscrito mínimo	10m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano 0.2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación (1)	1EN X 1,25	Altura máxima reguladora	7,40
		Altura máxima total de coronación	9,40
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por vivienda
Zonas verdes y espacios libres:
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art. 16)

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

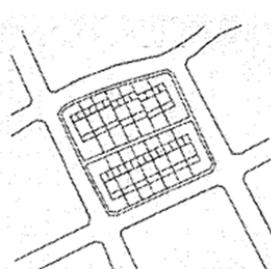
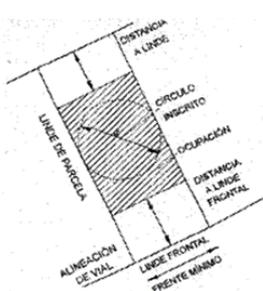


<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> VIVIENDAS ADOSADAS		<b>CÓDIGO:</b> ADO
<b>MUNICIPIO:</b> TIBI		<b>PLAN:</b> SU TEROL SECTOR 2
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	TERCIARIO	INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	300	Distancia mínima ALINEACIÓN VIAL	4 m
		Distancia a otros lindes	3 m
Frente mínimo de parcela	10		
Frente mínimo en culos de saco	3		
Círculo inscrito mínimo	10		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano 0-2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	IE <sub>N</sub> x 1,25	Altura máxima reguladora	7,40
		Altura máxima total	9,40
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por vivienda
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art.16)
Zonas verdes y espacios libres: no se regulan

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

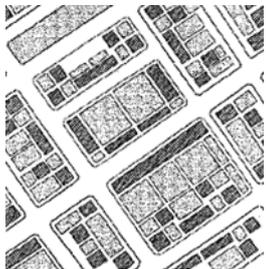
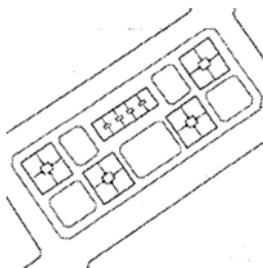
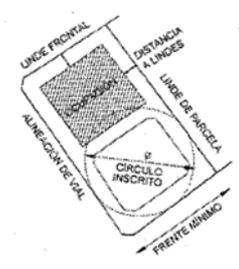


<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		<b>CÓDIGO: EDA-1/2</b>
<b>MUNICIPIO: TIBI</b>		<b>PLAN: SU TEROL SECTOR 2</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Terciario	industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima divisible	2000 m2	Distancia mínima a la alineación de calle	3m
Parcela mínima indivisible por vivienda	200m2	Distancia mínima al resto de lindes	3m
Frente mínimo de parcela	10m	Separación mínima entre edificaciones	6m
Frente mínimo en culo de saco	3m		
Círculo inscrito mínimo	10m	Número máximo de viviendas	Ver plano o-2
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano O-2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	1,25	Altura máxima reguladora	7,40
		Áticos	no
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Cuerpos volados	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza vivi + 1 plaza por cada 500 m de construcción
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art.16)
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> TERCARIO		<b>CÓDIGO:</b> TVC
<b>MUNICIPIO:</b>		<b>PLAN:</b> SU TEROL sector 2
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL terciario

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Terciario	Residencial (*) 1 vivi/actividad	industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000	Distancia mínima al linde frontal	3
Frente mínimo de parcela	10	Distancia mínima al resto de lindes	3
Círculo inscrito mínimo	10		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano O-2	Altura máxima reguladora (*)	7,40
Coefficiente de ocupación	IET x 1,50	Altura máxima total	9,40
		(*) para 3 plantas la altura será de 10,60	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: VER ART. 23
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art.16)
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



Ajuntament de Tibi

## Normas urbanísticas del Plan Parcial Sector 3

### Disposiciones generales

#### **Art. 1.- Objeto y naturaleza.**

Las presentes Normas tienen por objeto la articulación de los parámetros edificatorios, usos e intensidades permitidas; condiciones de los elementos dotacionales y demás elementos específicos propios de la Ordenación que el Plan Parcial en el que se integran propone para los diferentes Sectores.

#### **Art. 2.- Ámbito.**

El Plan Parcial abarca el sector 3 del suelo urbanizable de Terol.

#### **Art. 3.- Normas de rango superior.**

Son normas de Rango superior:

- Las Normas Subsidiarias del Municipio de Tibi.
- El Reglamento de Planeamiento de la C.V.
- La Ley 6/94 de la L.R.A.U.
- La Ley 4/92 del S.N.U.
- Reglamento de Zonas.
- Ley de Aguas R.D. 849/1986 de 11 de abril, Reglamento y su modificación.
- Ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana

#### **Art. 4.- Contenido.**

El contenido de estas normas comprende:

Capítulo I.- Régimen urbanístico del suelo

Capítulo II.- Condiciones generales y particulares de la edificación residencial.

Capítulo III.- Condiciones generales y particulares de la edificación terciaria

Capítulo IV.- Condiciones generales y particulares de la urbanización.

#### **Art. 5.- Vigencia, obligatoriedad y modificación.**

La presente Ordenación pormenorizada tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe un documento de igual rango o superior que lo sustituya o modifique.

Quedan obligados los particulares y la Administración al cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas y cualquier actuación en el ámbito del sector debe ajustarse a ellas.

Las posibles modificaciones que se quieran introducir en él, estarán a lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley 6/94 de la L.R.A.U.



## Capítulo I.- Régimen urbanístico del suelo

### **Art. 6.- Clasificación y Calificación del Suelo.**

De conformidad con el Plan General del que jerárquicamente depende, el ámbito de la ordenación Pormenorizada está clasificado como Suelo Urbanizable.

Esta Ordenación pormenorizada califica los terrenos en dos categorías iniciales: Zonas de Dominio Público y Zonas de Dominio Privado.

### **Art. 7.- Suelo de dominio público.**

La superficie de uso y dominio público de los diferentes sectores está constituida por:

- zonas verdes SJL - ZUNC
- Equipamientos IED - SED
- Viario + aparcamientos RV+AV

### **Art. 8.- Suelo de dominio privado.**

En el suelo donde se pueda materializar los aprovechamientos establecidos por el Plan, los usos privados compatibles con las determinaciones del Planeamiento. De este modo tenemos lo siguiente:

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

### **Art. 9.- Concepto y Clasificación de los usos.**

La Homologación modificativa de las NN SS de Tibi, en el ámbito del PP Finca Terol, define los nuevos usos, con clara referencia al Reglamento de Zonas.

El uso característico de los tres sectores es el residencial, permitiendo que haya manzanas enteras de uso terciario o algunas de uso compatible. El uso industrial está prohibido en toda la zona.

Lo que adaptado a la nomenclatura de la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento.

- Residencial (Viviendas unifamiliares y colectivas)
- Terciario Se definen varias categorías: Residenciales, Culturales, Religiosos, Administrativos, Sanitarios y asistenciales, Enseñanza, Comerciales, Espectáculos, Deportivos y Recreativos, Comunicaciones y Transportes, Varios.

El Plan Parcial define con precisión los usos dominantes y permitidos en cada parcela edificable, ver planos de ordenación O.2

## Capítulo II.- Condiciones generales y particulares de la edificación residencial.

### **Art. 10.- Tipos de edificación y zonas de ordenación urbanística.**

Se definen los siguientes tipos establecidos el documento de Homologación:



Ajuntament de Tibi

### Bloque exento y Bloque adosado

A continuación se describe detalladamente cada tipo de edificación:

#### - Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

#### - Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

A partir de las dos tipologías de edificación se distinguen en los planos de ordenación las siguientes Zonas de ordenación Urbanística, cuya síntesis reglamentaria se refleja en las fichas adjuntas Viviendas aisladas (AIS)

Retranqueo a linderos: 3 m.

Retranqueo a alineación: 4 m.

Parcela mínima

AIS-1	AIS-2	AIS-3
800 M2	600 M2	400 M2

Edificabilidad: Ver planos de ordenación O-2

Ocupación: Será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %

Edificación auxiliar: Las edificaciones auxiliares exentas (pérgolas abiertas, barbacoas, lavaderos, etc.) podrán adosarse a uno de los lindes o fachada, hasta una superficie de 30 m2.

#### Viviendas adosadas (ADO)

Retranqueo a linderos: 3 m.

Retranqueo a alineación: 4 m.

Parcela mínima: 300 M.

Edificabilidad. Ver planos de ordenación O-2

Ocupación: Será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %

Edificación auxiliar: Las edificaciones auxiliares exentas (pérgolas abiertas, barbacoas, lavaderos, etc.) podrán adosarse a dos lindes para formar cuerpos pareados o en fila.

#### Edificación abierta (EDA)

Se define como un conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas en una parcela divisible según las siguientes condiciones:

Retranqueo a linderos: 3 m.

Retranqueo a alineación: 3m.

Parcela mínima divisible: 2000 m2.



Ajuntament de Tibi

Parcela mínima indivisible adscrita a cada vivienda: 200 m<sup>2</sup>.

Número máximo de viviendas por parcela: Ver planos de ordenación O-2

Edificabilidad: Ver planos de ordenación O-2.

Ocupación: Será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %.

Edificación auxiliar: Las edificaciones auxiliares exentas (pérgolas abiertas, barbacoas, lavaderos, etc.) podrán adosarse a dos lindes para formar cuerpos pareados o en fila.

Otros parámetros: Sin son edificaciones aisladas, la distancia entre cuerpos de la edificación será de 6 metros mín.

Se permitirá el régimen de aisladas siempre que se cumplan los parámetros del número máximo de vivienda, ocupación, edificabilidad y parcela mínima.

**Art. 11.- Ocupación de parcela.**

Se entenderá por máxima ocupación de la parcela, la proyección horizontal de la edificación (principal y secundaria) de la edificación que se construya.

El índice de ocupación, en todas las tipologías, será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,25, expresado en %.

**Art. 12.- Altura máxima de la edificación.**

14.a. - El número de plantas máximo permitido y la altura máxima de cornisa vienen definidos para cada tipo de edificación, así tenemos:

TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA CORNISA
BLOQUE EXENTO	2 PLANTAS	(+) 7,40 M
BLOQUE ADOSADO	2 PLANTAS	(+) 7,40 M

(+) Contados desde la cara inferior del forjado.

14.a.1.- Se entiende por semisótano las construcciones bajo rasante de la edificación o plano de planta baja está a una cota de 2,00 m sobre la rasante del terreno modificado o que al menos dos de sus fachadas recaigan en espacios cerrados (desmontes o terraplén), la superficie del semisótano si computa a efectos de edificabilidad

14.a.1.- Se entiende por sótano las construcciones bajo rasante de la edificación o plano de planta baja que esté situado a una cota de 1,50 m sobre la rasante del terreno modificado. La superficie del sótano no computará a efectos de edificabilidad.

Art.14. b.- Se tendrán en cuenta además las siguientes observaciones:

14.b.1.- Las alturas máximas de la edificación vendrán determinadas en función del número de Plantas y éstas serán:

Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
1	4,20 M
2	7,40 M



Ajuntament de Tibi

14.b.2.- La altura mínima entre plantas libre será la siguiente:

- a) Plantas terciarias: 3,50 m
- b) Plantas sótano: 2,60 m
- c) Plantas vivienda o piso: 2,60 m

14.c.- Las edificaciones bajo cubierta no están permitidas en ninguna de las zonas de ordenación. A su vez la altura de coronación de la cumbre del tejado estará delimitada por la condición más desfavorable de:

1.- 2 m desde la cara superior del último forjado.

2 Pendientes máximas de los faldones 30%

14.d.- El uso terciario podrá incrementarse en una planta siempre que se justifique su necesidad y sin sobrepasar los parámetros de ocupación ni edificabilidad.

#### **Art. 15.- Edificabilidad.**

Será variable para cada zona y se establecerá según los criterios siguientes:

- a) La edificabilidad vendrá determinada por aplicación a la superficie neta de la parcela o área edificable, medida sobre la proyección horizontal de la misma, del coeficiente  $m^2t/m^2s$ , señalado en el cuadro final de estas Normas, para la zona que le corresponda.
- b) A efectos de correspondencia entre volumen edificable y edificabilidad, se establece una relación fija de un metro cuadrado de superficie construida igual a tres metros cúbicos, independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.
- c) Será computable toda la superficie cubierta y cerrada sobre la rasante de la edificación a excepción de sótanos y semisótanos bajo rasante.
- d) Se entenderá por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio o edificios medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales, de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

La edificabilidad máxima por parcela se establece uniformemente para cada manzana y tipología

#### **Art. 16.- Normas complementarias.**

16.1.- Vallados.-

La altura máxima del muro de vallado será de 0,50 metros contados desde el punto más desfavorable. A partir de esta cota de altura se puede colocar elementos de cerramiento de cerrajería hasta una altura de 2,0 m (rejas, alambradas, etc.)

Esta altura se medirá desde el punto más alto, en caso de una diferencia de cota entre propiedades o entre propiedades o vial.



Ajuntament de Tibi

Sólo se permitirán muros de mampostería u hormigón .

#### 16.2.- Piscinas.-

No se regulan distancias a calle y a linderos, previa a la instalación de la piscina se justificará el caudal disponible para su funcionamiento u otra autorización sustitutoria que determine el Ayuntamiento.

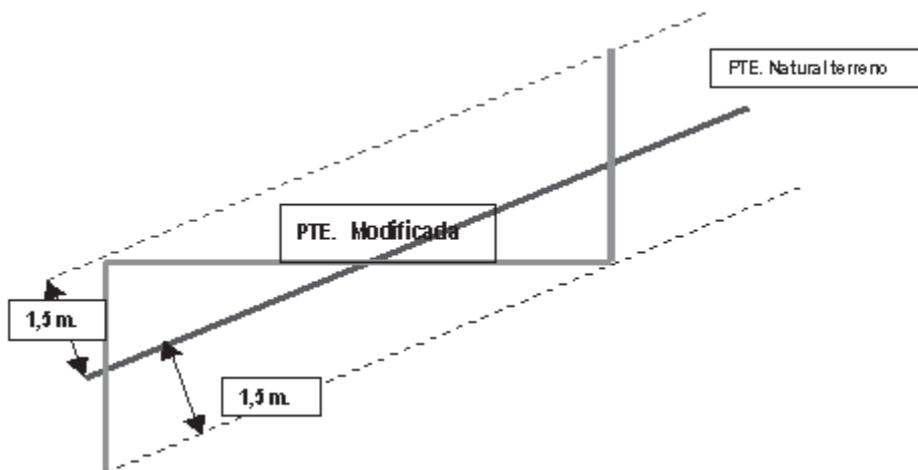
#### 16.2.- Pérgolas abiertas.-

Podrán adosarse a lindes hasta una superficie de 30 m<sup>2</sup>

No se podrán cerrarse mediante paramentos opacos.

#### 16.3.- Movimientos de Tierra .-

La pendiente natural del terreno se podrá modificar hasta 1.5 m de altura, permitiéndose abanalamientos lo cuales no podrán rebasar la altura antes mencionada, todo ello según el esquema adjunto:



### Capítulo III.- Condiciones generales y particulares de la edificabilidad terciaria.

#### **Art. 17.- Tipos de edificación.**

Para la manzana de edificación terciaria el Plan Parcial permite las tipologías de:

- Bloque Aislado
- Bloque Adosado

#### **Art. 18.- Parcela mínima.**

La parcela mínima para la manzana terciaria es según la tipología edificatoria: 1.000 M<sup>2</sup>

En las zonas de edificación residencial que se permita el uso terciario la parcela mínima será la correspondiente a la edificabilidad residencial.

#### **Art. 19.- Ocupación de la parcela.**

El índice de ocupación, en todas las tipologías, será el resultado de multiplicar el IEN de cada parcela x 1,50 expresado en %.



**Art. 20.- Altura máxima de la edificación.**

El Plan Parcial define el siguiente % de ocupación de la edificación sobre parcela neta del solar:

TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA CORNISA
BLOQUE AISLADO	2PLANTAS (+)	7,40 M
BLOQUE ADOSADO	2 PLANTAS	7,40 M

(+) Se podrá aumentar el número de plantas en una más, siempre que quede justificado, dado las características del terreno. En este caso la altura máxima será de 10,60 m.

**Art. 21.- Edificabilidad.**

Con carácter general se adoptará lo dispuesto en el Art.15 de estas normas. El IET, índice de edificabilidad terciaria, viene definido en los planos de ordenación O-2.

**Art. 22.- Retranqueos.**

Los retranqueos a alineación de vial y a linderos serán de 3m.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a lindes o alineación de viario.

**Art. 23.- Dotación de aparcamientos.**

La dotación de aparcamientos en parcela privada viene establecida en función del uso concreto de las parcelas:

- a) Para usos comerciales o recreativos 1 plaza/25 m2 construidos.
- b) Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos 1 plaza cada 200 m2 construidos, debiéndose preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- c) Para usos hosteleros 1 plaza cada 50 m2 construidos.
- d) Para otros usos terciarios 1 plaza cada 100 m2 construidos.

**Capítulo IV.- Condiciones particulares de la urbanización.**

**Objeto.-**

Las Normas de urbanización contenidas del presente capítulo establecen las exigencias a tener en cuenta en la redacción de Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias, ya sea para realizar las previsiones establecidas por las Normas Subsidiarias en suelo urbano, ya para realizar las de los Planes Parciales en el Suelo apto para urbanizar.

**Abastecimiento de agua.-**

Se justificará mediante los documentos necesarios en cada caso la disponibilidad de caudal suficiente, así como el título que garantice la posibilidad de suministro interrumpido y la titularidad de derechos sobre las aguas a utilizar. También deberá garantizarse la potabilidad del agua mediante análisis químicos y bacteriológicos.

La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día.

El diámetro mínimo admisible en la red general será de 80 mm, situándose las tuberías bajo zonas verdes o aceras.



Ajuntament de Tibi

El contador de agua se instalará en la fachada del edificio, poniendo el propietario una llave de dicho contador a disposición del Ayuntamiento.

#### Saneamiento.-

Podrá adoptarse el sistema unitario o el Separativo de aguas negras y Pluviales, en función de la topografía, caudal a evacuar y economía de la instalación y servicio. El trazado se situará bajo aceras o zonas verdes. Si se opta por realizar el sistema de evacuación de aguas pluviales por superficie, habrá de preverse un esfuerzo en los laterales de las calzadas resistente a la abrasión. Las cuencas receptoras de cada red no podrán sobrepasar las 5 Ha.

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales, y como máximo, a 50 m entre sí en las alineaciones rectas.

La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1,50 m, pudiendo autorizarse la instalación en una misma zanja de la red de distribución de agua potable, debiendo en este caso situarse por encima de la red de alcantarillado, y la separación libre entre ambas no podrá ser inferior a 0,50 m.

El vertido podrá realizarse en el colector existente, a un cauce público o al mismo terreno, siempre que se garantice en este último caso la permeabilidad del terreno, y en todos ellos, la contaminación de las áreas afectadas mediante previa depuración.

#### Suministro de energía eléctrica.-

La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguran el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no cruce terrenos propios.

La dotación mínima por vivienda o local de 100 m<sup>2</sup> o fracción será de 3 Kw., para usos industriales, deportivos y públicos en general se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

Las líneas de distribución en MT. de las urbanizaciones de nueva implantación deberán ser subterráneas.

El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá de sujetarse a la normativa del Ministerio de Industria y Energía.

#### Alumbrado público.-

Los niveles de iluminación del sistema viario observarán los siguientes mínimos:

- Travesías urbanas de carreteras o calles de ancho superior a 20 m.: 10 Lux.
- Restantes vías rodadas: Lux

#### Sistema viario.-

En suelo Urbano el trazado y ancho de viario será el establecido en el correspondiente plano de Alineaciones y Tipología del Suelo.



Ajuntament de Tibi

En los Planes Parciales (Suelo apto para Urbanizar) se trazarán los esquemas de circulación, estableciéndose los accesos necesarios desde las carreteras, que no podrán ser directos desde éstas a las parcelas.

La edificación en los márgenes de las carreteras que atraviesen el término municipal guardará una distancia de 18 metros desde el borde de las mismas, observándose los demás requisitos y servidumbres establecidos en la ley y Reglamento de Carreteras.

Pavimentación.-

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto. Deberá justificarse en cada caso el tipo de firme y espesor del mismo utilizado.

#### **Art. 24.- Documentación de los Proyectos.**

a) Todos los proyectos de Urbanización deberán contener la documentación establecida en los artículos 140 y 141 del Decreto Ley 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y como complemento, la documentación del artículo 124 de la Ley 13/1995 de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cumplir lo dispuesto en el RD 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud, en las obras de construcción.

c) Deberá constar en la memoria, el plazo de ejecución real y el índice de documentos. El proyecto irá firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

#### **Art. 25.- Levantamientos topográficos.**

El Proyecto e urbanización contendrá un levantamiento topográfico y un plano de replanteo con las coordenadas de las estaciones, no sólo del ámbito de la urbanización, sino de la zona necesaria para que se puedan definir, integrar y posteriormente comprobar las alineaciones y rasantes de viales, así como las rasantes y soluciones técnicas de las redes de alcantarillado de fecales y pluviales.

#### **Art. 27.- Características técnicas particulares de la Red de recogida de aguas pluviales.**

Es preceptivo el sistema separativo en todo el Plan Parcial.

#### **Art. 29.- Características técnicas particulares de la Red de Telefonía y Telecomunicaciones.**

Se proyectará para todo el ámbito de la urbanización y deberá seguir las indicaciones y tener la conformidad de la compañía suministradora.

En caso de tener que realizar algún tendido aéreo mediante columnas o postes, éstos de trasladarán o instalarán en la propiedad privada y nunca quedarán en las zonas de viales públicos.

Documentación

Documentos integrantes del Plan Parcial:

Parte sin eficacia normativa.-



Ajuntament de Tibi

a) Documento de información.

a.1.- Memoria informativa

a.2.- Planos de información

b) Memoria justificativa.

Parte con eficacia normativa.-

a) Normas urbanísticas.

b) Planos de ordenación.

Anexo I. Tipologías edificatorias. Parámetros urbanísticos.

Fichas

Se han definido anteriormente, bloque exento y bloque adosado, a continuación se detallan las fichas de síntesis de cada sistema de ordenación:



Ajuntament de Tibi

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> VIVIENDAS AISLADAS		<b>CÓDIGO:</b> AIS-1/2/3
<b>MUNICIPIO:</b> TIBI		<b>PLAN:</b> SU TEROL SECTOR 3
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		Terciario e industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400/600/800	Distancia mínima alineación de calle	4 m
Frente mínimo de parcela Edif. Aislada	10 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Frente mínimo en culos de saco	3m		
Círculo inscrito mínimo	10m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano 0.2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación (1)	1EN X 1,25	Altura máxima reguladora	7,40
		Altura máxima total de coronación	9,40
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por vivienda
Zonas verdes y espacios libres:
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art. 16)

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

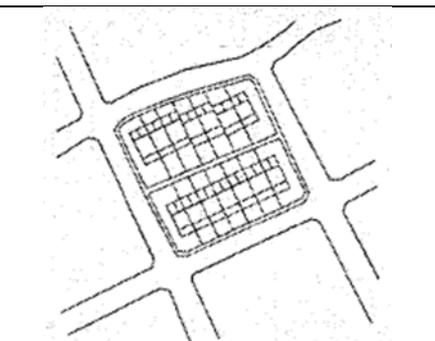
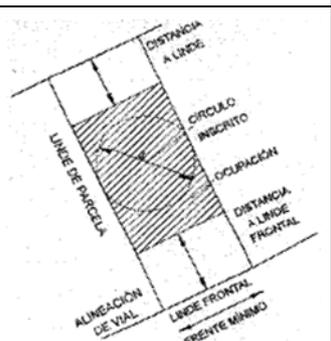


<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS</b>		<b>CÓDIGO: ADO</b>
<b>MUNICIPIO: TIBI</b>		<b>PLAN: SU TEROL SECTOR 3</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	TERCIARIO	INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	300	Distancia mínima ALINEACIÓN VIAL	4 m
		Distancia a otros lindes	3 m
Frente mínimo de parcela	10		
Frente mínimo en culos de saco	3		
Círculo inscrito mínimo	10		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano 0-2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	IE <sub>N</sub> x 1,25	Altura máxima reguladora	7,40
		Altura máxima total	9,40
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por vivienda
Edificación secundaria: vallados, barbacos o similar (ver art.16)
Zonas verdes y espacios libres: no se regulan

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

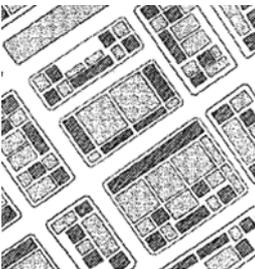
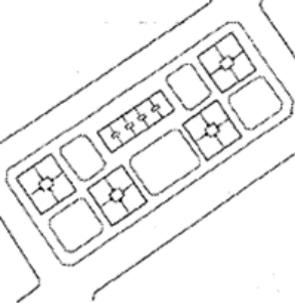
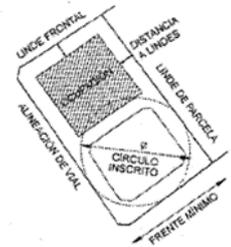


<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> EDIFICACIÓN ABIERTA		<b>CÓDIGO:</b> EDA-1/2
<b>MUNICIPIO:</b> TIBI		<b>PLAN:</b> SU TEROL SECTOR 3
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Terciario	industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima divisible	2000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a la alineación de calle	3m
Parcela mínima indivisible por vivienda	200m <sup>2</sup>	Distancia mínima al resto de lindes	3m
Frente mínimo de parcela	10m	Separación mínima entre edificaciones	6m
Frente mínimo en culo de saco	3m		
Círculo inscrito mínimo	10m	Número máximo de viviendas	Ver plano o-2
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano O-2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	IEN x 1,25	Altura máxima reguladora	7,40
		Áticos	no
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Cuerpos volados	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza vivi + 1 plaza por cada 500 m de construcción
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art.16)
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

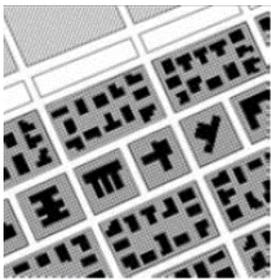
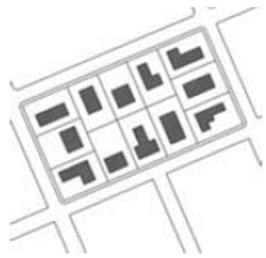
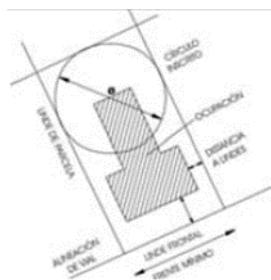


<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> Terciario		<b>CÓDIGO:</b> TVC
<b>MUNICIPIO:</b>		<b>PLAN:</b> SU TEROL sector 3
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL terciario

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Terciario	Residencial (*) 1 vivi/actividad	industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000	Distancia mínima al linde frontal	3
Frente mínimo de parcela	10	Distancia mínima al resto de lindes	3
Círculo inscrito mínimo	10		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver plano O-2	Altura máxima reguladora (*)	7,40
Coefficiente de ocupación	IET x 1,50	Altura máxima total	9,40
		(*) para 3 plantas la altura será de 10,60	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: VER ART. 23
Edificación secundaria: vallados, barbacoas o similar (ver art.16)
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



## Plan Parcial Finca Terol Sector 4 del Suelo Urbanizable de Finca Terol

Capítulo primero.- Generalidades.

### **Art. 1. Objeto de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.**

Las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial regulan determinaciones de la ordenación pormenorizada del Sector que constituye su ámbito propio, a la sazón: el nº 4 del suelo Urbanizable Homologado de la Finca Terol de Tibi, con independencia de las previsiones de modificación de la ordenación estructural que el propio Plan contiene y que se refieren tanto al ámbito del sector como al del área de Reparto del que forma parte.

### **Art.2. Contenido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.**

Las Normas comprenden:

- 1) La regulación propia de las áreas parcelables, estableciendo parámetros edificatorios, usos e intensidades permitidos mediante la técnica de la zonificación, esto es, asignando a cada zona una regulación u ordenanza propia.
- II) Las condiciones propias de los espacios dotacionales,
- III) Regulaciones específicas en orden a la gestión integrada de la actuación.
- III) Regulaciones de ejecución del plan en cuanto a las obras, los servicios y los suministros de Urbanización y las condiciones de los documentos técnicos que los deben proyectar.
- V) Regulaciones específicas de ejecución del Plan mediante la actuación de las facultades dominicales de disposición y edificación de los solares.
- VI) Regulaciones especiales para las situaciones de intertemporalidad: derecho transitorio y régimen de fuera de ordenación.

### **Art. 3. Carácter normativo o no de los distintos documentos del Plan Parcial Vigencia Indefinida de los contenidos normativos del Plan Parcial.**

1. De la documentación del Plan tienen valor normativo las normas urbanísticas, los Planos de Ordenación y el Catálogo. Tiene valor asimismo normativo la ficha de planeamiento y gestión del sector, y tanto en el nivel determinativo estructural como en el pormenorizado. Tienen valor informativo o justificativo, según los casos, pero en ninguno eficacia normativa: la Memoria de Información Operativa, la Memoria de Información Justificativa y los Planos de Información. Tienen no obstante valor normativo los específicos apartados o epígrafes de estos documentos que estas Normas incorporan a su texto mediante específica remisión expresa.
2. La presente ordenación pormenorizada tiene vigencia indefinida en tanto no se apruebe un documento de rango igual o superior que la derogue, sustituya o modifique.
3. Respecto a la previsión de desarrollo pormenorizado mediante Estudio de Detalle se estará a lo que contempla el epígrafe \*355 de la Memoria de este Plan Parcial, que tiene, a estos efectos valor normativo, por la llamada que aquí se realiza.



Ajuntament de Tibi

Capítulo segundo.- Régimen jurídico del suelo.

Sección primera. Categorías para la adscripción estatutaria del suelo.

#### **Art. 4.- Clasificación y calificación del suelo.**

El ámbito abarcado en el Sector 4 de la Finca Terol y el del suelo dotacional adscrito al mismo está clasificado como suelo Urbanizable.

#### **Art. 5.-Calificación del suelo. Suelo de dominio público y suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo privado.**

De la distinta calificación urbanística que la ordenación pormenorizada del Plan Parcial atribuye al suelo que abarca, deriva la adscripción del mismo a dos estatutos jurídicos, según haya de quedar:

- a) De dominio público.
- b) De dominio privado.

#### **Art 6. Suelo público.**

Constituye el suelo público aquel que, de conformidad con la ordenación, por su carácter urbanístico de dotación pública, haya de quedar, como resultado de la gestión del Plan, integrado en el Demanio de la Entidad, bien sea:

- a) De Uso Público.
- b) De Servicio Público.

#### **Art 7. Suelo privado.**

Es suelo privado el integrado en las áreas parcelables, receptor del aprovechamiento urbanístico derivado de la ordenación que el propio Plan establece.

#### **Art 8. Suelos reservados para la implantación de bienes Demaniales de Uso Público.**

1. Serán de uso público, los suelos dotacionales delimitados por alineaciones de vialidad u otras alineaciones propias delimitadoras del espacio público y el privado, calificados como:

a) Viarios (RV). El viario comprende las vías de comunicación, distinguiéndose en el presente Plan Parcial las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales o interurbanas, y aquéllas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según lo establecido en el Reglamento de Ordenación y Gestión

Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (ROGTU), se consideran elementos de la Red viaria.

b) Aparcamientos (AV). Son Aparcamientos las áreas anexas o separadas de la red viaria, que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

c) Zonas Verdes, dentro de las cuales pueden distinguirse:

c.1) Arcas de juego (AL).



Ajuntament de Tibi

c.2) Jardines (JL)

c.3) Parques (QL).

2. El presente Plan Parcial no califica suelo como red viaria privada.

### **Art 9. Suelos reservados para la implantación (le bienes demaniales de Servicio Público.**

1. Serán de Servicio Público los suelos dotacionales delimitados por alineaciones de vialidad u otras alineaciones propias delimitadoras del espacio público y el privado, calificados como equipamientos, comprendiendo el presente plan parcial las siguientes calificaciones:

a) Equipamiento Recreativo-Deportivo (RD). Son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

b) Equipamiento Educativo-cultural (ED). Son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad. El Presente Plan Parcial califica como tales los suelos en los que se materializa la reserva escolar conforme a lo exigido por la Consellería de Educación.

c) Equipamiento de Servicio urbano-infraestructuras (ID), Son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas. El presente Plan califica como tales, con carácter general, los suelos en que se ubican sobre rasante las instalaciones e infraestructuras de servicio urbano.

d) Equipamiento Dotacional de uso múltiple (MD). Comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior a la gestión del instrumento de planeamiento.

2. El presente Plan Parcial no califica suelos con destino dotacional y de dominio privado, a excepción de los destinados a servicio urbano-infraestructuras (ID), al solo objeto de hacer posible su cesión a las Compañías suministradoras que así lo exijan.

Este suelo carece de aprovechamiento urbanístico.

### **Art. 10. Vinculación de destino, y adquisición (le pleno derecho de los bienes demaniales, alteración de la calificación jurídica de los bienes de la Entidad.**

1. Desde la aprobación del Plan Parcial hasta la de la Reparcelación, la calificación urbanística derivada de la ordenación pormenorizada que el presente Plan Parcial establece produce la vinculación a la misma del destino de los distintos suelos comprendidos en su ámbito.

2. La aprobación de la Reparcelación produce además la transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.

3. La aprobación del presente Plan Parcial producirá, de modo automático, la alteración de la calificación jurídica de los bienes de la Entidad local, sin necesidad de expediente específico al efecto.

Sección segunda. Régimen de las Áreas parcelables.



Ajuntament de Tibi

### **Art 11. Áreas parcelables.**

1. Son áreas parcelables las definidas por el interviario, con exclusión de las destinadas a dotaciones públicas.
2. Las alineaciones de vial, tal y como las conceptúa el Reglamento de Zonas de Ordenación, definen el perímetro de las áreas parcelables.
3. En las áreas parcelables se concentra el aprovechamiento urbanístico lucrativo derivado de la ordenación establecida en el Plan Parcial, o aprovechamiento objetivo, con independencia de otros usos lucrativos de los que con carácter ocasional o accidental sean susceptibles las dotaciones públicas.
4. Se integrarán en las áreas parcelables los suelos patrimoniales de la Entidad urbanística actuante en los que se concrete:
  - a) El aprovechamiento que le corresponda por aportación de suelos patrimoniales o asimilados a los mismos a los efectos de la equidistribución.
  - b) El aprovechamiento que le corresponda en concepto de rescate de plusvalías urbanísticas de atribución legal, sin perjuicio de otras formas legales de materialización de este excedente.

### **Art.12. Remisión al Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana.**

1. Son de aplicación al presente Plan Parcial las previsiones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de abril de 1.999 (RZO).
2. Los conceptos y parámetros urbanísticos a los que se refieren las presentes Normas habrán de ser entendidos conforme a las definiciones que se contienen en el Título segundo del RZO. En estas Normas se realizan, no obstante, adiciones, concreciones, variaciones y matizaciones de alguno de estos conceptos.
3. Las zonas de ordenación se cualifican por la confluencia de atributos propios:
  - a) Del sistema de ordenación,
  - b) De la tipología edificatoria.
  - c) Del uso.
4. La determinación de la normativa aplicable a una zona de ordenación se establece por remisión a las zonas tipo definidas en el RZO, adicionando, en su caso, a las anteriores las concreciones, variaciones de parámetros urbanísticos, matizaciones o regulaciones complementarias que se consideran necesarias.

Sección tercera. Fichas de Ordenanza de las distintas Zonas del espacio parcelable.

### **Art.13. Fichas de Ordenanza de la zona AIS.**



Ajuntament de Tibi

AIS/1

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS</b>		<b>CÓDIGO: AIS/1</b>
<b>MUNICIPIO: TIBI</b>		<b>PLAN: SU TEROL SECTOR 4</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Residencial público	Terciario
	Administrativo y servicios personales	Industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima. Se conceptúan como legalmente configuradas las parcelas de dimensión inferior a la mínima existentes a la fecha de aprobación del Plan Parcial	800 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre edificaciones de la misma parcela	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,2027 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	30%	Altura máxima reguladora	7,60 m
		Altura máxima total	10 m
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por vivienda
Mantenimiento de arbolado existente en la parcela en los términos establecidos en la sección de Adiciones, concreciones, variaciones y matizaciones respecto a conceptos y parámetros urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación de las Normas Urbanísticas.
No podrán disponerse elementos salientes de la edificación (balcones, aleros, cornisas...) que invadan los retranqueos establecidos
Edificaciones secundarias: Computarán techo y ocupación. Se permite el adosamiento a lindero mediante acuerdo expreso y fehaciente entre colindantes. Deberán en todo caso respetar el retranqueo a alineación.
Piscinas: Se establece un retranqueo mínimo a lindes de 1,5m, no computando como edificabilidad ni ocupación en parcela

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

AIS/2



Ajuntament de Tibi

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> VIVIENDAS AISLADAS		<b>CÓDIGO:</b> AIS/2
<b>MUNICIPIO:</b> TIBI (Alicante)		<b>PLAN:</b> SU TEROL SECTOR 4
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Residencial público	Terciario
	Administrativo y servicios personales	Industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima.	600 m2	Distancia mínima al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre edificaciones de la misma parcela	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,27 m2t/m2s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	35%	Altura máxima reguladora	7,60 m
		Altura máxima total	10 m
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por vivienda
Mantenimiento de arbolado existente en la parcela en los términos establecidos en la sección de Adiciones, concreciones, variaciones y matizaciones respecto a conceptos y parámetros urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación de las Normas Urbanísticas.
No podrán disponerse elementos salientes de la edificación (balcones, aleros, cornisas...) que invadan los retranqueos establecidos
Edificaciones secundarias: Computarán techo y ocupación. Se permite el adosamiento a lindero mediante acuerdo expreso y fehaciente entre colindantes. Deberán en todo caso respetar el retranqueo a alineación.
Piscinas: Se establece un retranqueo mínimo a lindes de 1,5m, no computando como edificabilidad ni ocupación en parcela

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

AIS/3



Ajuntament de Tibi

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> VIVIENDAS AISLADAS		<b>CÓDIGO:</b> AIS/3
<b>MUNICIPIO:</b> TIBI (Alicante)		<b>PLAN:</b> SU TEROL SECTOR 4
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b> EDIFICACIÓN AISLADA	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b> BLOQUE EXENTO	<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL: unitario	Residencial público	Terciario
	Administrativo y servicios personales	Industrial

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	4 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Círculo inscrito mínimo	12 m	Separación mínima entre edificaciones de la misma parcela	3 m
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,288 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	40%	Altura máxima reguladora	7,60 m
		Altura máxima total	10 m
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<i>Dotación de aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por vivienda</i>
<i>Mantenimiento de arbolado existente en la parcela en los términos establecidos en la sección de Adiciones, concreciones, variaciones y matizaciones respecto a conceptos y parámetros urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación de las Normas Urbanísticas.</i>
<i>No podrán disponerse elementos salientes de la edificación (balcones, aleros, cornisas...) que invadan los retranqueos establecidos</i>
<i>Edificaciones secundarias: Computarán techo y ocupación. Se permite el adosamiento a lindero mediante acuerdo expreso y fehaciente entre colindantes. Deberán en todo caso respetar el retranqueo a alineación.</i>
<i>Piscinas: Se establece un retranqueo mínimo a lindes de 1,5m, no computando como edificabilidad ni ocupación en parcela</i>

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



Ajuntament de Tibi

**Art.14. Ficha de Ordenanza de la zona EDA.**

En la Zona EDA se admite como tipología compatible en la misma manzana y/o parcela, la tipología ADO; según las siguientes fichas de ambas tipologías.

EDA

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> EDIFICACIÓN ABIERTA		<b>CÓDIGO:</b> EDA
<b>MUNICIPIO:</b>		<b>PLAN:</b> SU TEROL SECTOR 4
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL: múltiple	Residencial público en uso exclusivo	industrial
	Administrativos y servicios personales en cualquier planta.	
	Terciario-comercial en planta baja de edificio de uso mixto.	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Parcela mínima divisible	700 m2	Distancia mínima al linde frontal (*)	5 m
Parcela mínima indivisible por vivienda	no	Distancia mínima al resto de lindes	3m
Frente mínimo de parcela	15 m	Separación mínima entre edificaciones	6m
Círculo inscrito mínimo	15 m		
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,95	Número máximo de plantas	2+ático
Coefficiente de ocupación	0,40	Altura reguladora	10,9 m*
		Áltura máxima	13,3
		Áticos	Sí
		Sótanos	Sí
		Cuerpos volados	si

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
Dotación de aparcamientos: la establecida en el artículo 28 de estas NNUU
Zonas verdes y espacios libres:
Edificaciones secundarias: Computarán techo y ocupación. Se permite el adosamiento a lindero mediante acuerdo expreso y fehaciente entre colindantes. Deberán en todo caso respetar el retranqueo a alineación.
Piscinas: Se establece un retranqueo mínimo a lindes de 1,5 m, no computando como edificabilidad ni ocupación en parcela.
(*) En parcelas que formen esquinas a dos viales se guardará el retranqueo de cinco metros respecto a la fachada principal, estableciéndose un retranqueo mínimo de tres metros respecto a las fachadas secundarias. Para la aplicación de esta excepción deberá justificarse que, de aplicarse el régimen general no podría implantarse en la parcela la edificabilidad asignada.



Ajuntament de Tibi

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

ADO

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> VIVIENDAS ADOSADAS		<b>CÓDIGO:</b> ADO
<b>MUNICIPIO:</b>		<b>PLAN:</b> SU TEROL SECTOR 4
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Residencial público (Hotelero)	Terciario
	Administrativo y servicios personales	Industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima indivisible	700 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal (*)	5 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima a fondo de parcela	3 m
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre edificaciones	6 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,95 m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> t	Número máximo de plantas	2 + ático
Coefficiente de ocupación	40 %	Altura máxima reguladora	7,40
		Altura máxima total	13,20m
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	no



OTRAS CONDICIONES
"El espacio libre de parcela podrá destinarse a espacio privado de las viviendas, con un máximo de superficie equivalente al 30% de la parcela, destinándose siempre a usos comunitarios al menos el 30% de la superficie de esta" <sup>20</sup>
Se permite la coexistencia sobre la misma parcela de tipología EDA y ADO
Dotación de aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por vivienda
Zonas verdes y espacios libres: Mantenimiento de arbolado existente en la parcela
No podrán disponerse elementos salientes de la edificación (balcones, aleros, cornisa, ...) que invadan los retranqueos establecidos
Edificaciones secundarias: Computarán techo y ocupación. Se permite el adosamiento a lindero mediante acuerdo expreso y fehaciente entre colindantes. Deberán en todo caso respetar el retranqueo a alineación.
Piscinas: Se establece un retranqueo mínimo a lindes de 1,5 m, no computando como edificabilidad ni ocupación en parcela.
(* ) En parcelas que formen esquinas a dos viales se guardará el retranqueo de cinco metros respecto a la fachada principal, estableciéndose un retranqueo mínimo de tres metros respecto a las fachadas secundarias. Para la aplicación de esta excepción deberá justificarse que, de aplicarse el régimen general no podría implantarse en la parcela la edificabilidad asignada.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

**Art.15. Ficha de Ordenanza de la Zona TBE.**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> TERCIARIO		<b>CÓDIGO:</b> TBE
<b>MUNICIPIO:</b> TIBI (Alicante)		<b>PLAN:</b> TEROL sector 4
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL terciario

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Terciario	Residencial Público Administrativo y servicios personales	Industrial Residencial Privado

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m2	Distancia mínima al linde frontal (*)	5 m
Frente mínimo de parcela	15	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Círculo inscrito mínimo	15	Separación mínima entre edificaciones en la misma parcela	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,8 m2t/m2s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	50%	Altura máxima reguladora	8 m
		Altura máxima total	10 m
		Sótanos	sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	no



<b>OTRAS CONDICIONES</b>
Dotación de aparcamientos: según Adiciones, concreciones, variaciones y matizaciones específicas para la edificación terciaria, respecto a conceptos y parámetros urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación.
Zonas verdes y espacios libres: Mantenimiento de arbolado existente en la parcela según condiciones particulares.
No podrán disponerse elementos salientes de la edificación (balcones, aleros, cornisas...) que invadan los retranqueos establecidos.
Edificaciones secundarias: Computarán techo y ocupación. Se permite el adosamiento a lindero mediante acuerdo expreso y fehaciente entre colindantes. Deberán en todo caso, respetar el retranqueo a alineación.
Piscinas: Se establece un retranqueo mínimo a lindes de 1,5 m no computando como edificabilidad ni ocupación en parcela.
(* En parcelas que formen esquina a dos viales se guardará el retranqueo de cinco metros respecto a la fachada principal, estableciéndose un retranqueo mínimo de tres metros respecto a las fachadas secundarias. Para la aplicación de esta excepción deberá justificarse que, de aplicarse el régimen general, no podría implantarse en la parcela la edificabilidad asignada.

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

**Art.15.2. Ficha de Ordenanza de la Zona TBE/H (manzana H6).**

Precepto adicionado como consecuencia de la resolución de la Alegación 1.497, en el acuerdo de aprobación provisional del Plan Parcial de 1 de octubre de 2013.

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> TERCARIO		<b>CÓDIGO:</b> TBE / H
<b>MUNICIPIO:</b> TIBI (Alicante)		<b>PLAN:</b> TEROL sector 4
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	TERCARIO RESTAURACIÓN Y HOSTELERÍA

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
EXCLUSIVO RESTAURACIÓN Y HOSTELERÍA	Ninguno	Resto de usos

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>	<b>POSICIÓN de la edificación</b>		
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal (*)	5 m
Frente mínimo de parcela	m15	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre edificaciones en la misma parcela	3 m



INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,3 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	50%	Altura máxima reguladora	8 m
		Altura máxima total	10 m
		Sótanos	si
		Aprovechamientos bajo cubierta	no

#### OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: según Adiciones, concreciones, variaciones y matizaciones específicas para la edificación terciaria, respecto a conceptos y parámetros urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación.

Zonas verdes y espacios libres: Mantenimiento de arbolado existente en la parcela según condiciones particulares.

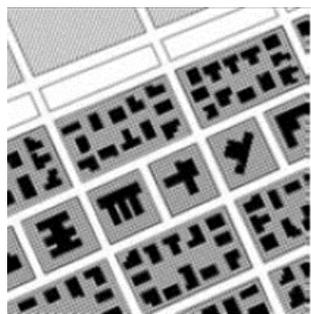
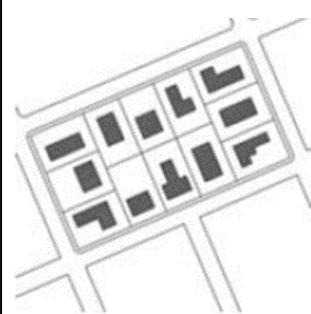
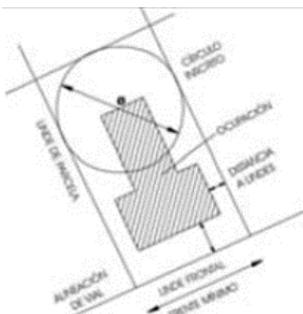
No podrán disponerse elementos salientes de la edificación (balcones, aleros, cornisas...) que invadan los retranqueos establecidos.

Edificaciones secundarias: Computarán techo y ocupación. Se permite el adosamiento a lindero mediante acuerdo expreso y fehaciente entre colindantes. Deberán en todo caso, respetar el retranqueo a alineación.

Piscinas: Se establece un retranqueo mínimo a lindes de 1,5 m no computando como edificabilidad ni ocupación en parcela.

(\* En parcelas que formen esquina a dos viales se guardará el retranqueo de cinco metros respecto a la fachada principal, estableciéndose un retranqueo mínimo de tres metros respecto a las fachadas secundarias. Para la aplicación de esta excepción deberá justificarse que, de aplicarse el régimen general, no podría implantarse en la parcela la edificabilidad asignada.

#### DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Sección tercera. Adiciones, concreciones, variaciones y matizaciones respecto a conceptos y parámetros urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación.

Parte P. Atinentes a parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

#### Art. 16.- Retranqueos a fachada y linderos.

1. Es la separación entre el linde de la parcela o la alineación de vial y el punto más próximo de la edificación, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m.).

2. Se establece para todas las plantas de la edificación incluida las plantas bajo rasante.



Parte 2ª. Atinentes a parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

### **Art 17.- Ocupación.**

La máxima ocupación materializable en la parcela es la indicada para cada zona de ordenanza y se mide como la proyección horizontal de la edificación principal y secundaria incluyendo vuelos y elementos salientes.

### **Art. 18. - Volumen construido.**

Computaran las edificaciones bajo rasante si estas sobresalen de la cota natural del terreno, salvo las plantas de sótano en las condiciones definidas en estas normas, respetando en todo caso los retranqueos mínimos establecidos.

Parte 3a, Atinentes al volumen y forma de los edificios.

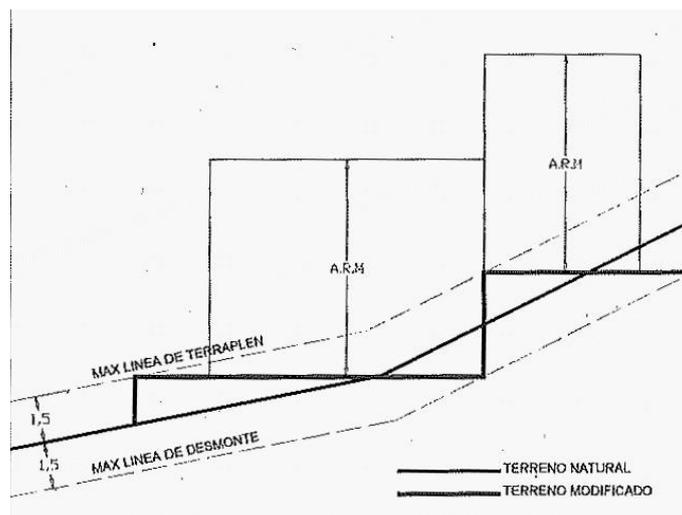
### **Art. 19.- Altura reguladora.**

1. La altura reguladora se medirá a cara inferior del forjado de la última planta y en los supuestos en que la rasante del terreno no coincida con la rasante de la acera según los siguientes criterios:

A. Medición de alturas en el supuesto de rasantes de terreno modificadas.

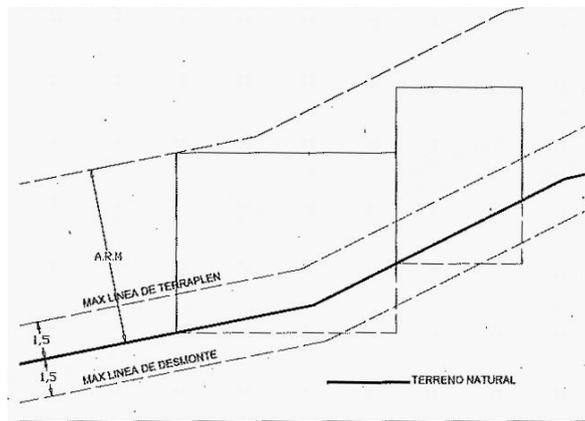
Cuando el Proyecto plantee modificar la rasante natural, la altura se medirá en el punto medio de cada fachada a partir de las rasantes del terreno en la zona en contacto con la edificación. Las rasantes naturales pueden modificarse mediante banqueros hasta un máximo de 1,5 m.

Se entiende por rasante natural del terreno la preexistente al 'Proyecto de edificación.



B. Medición de alturas en el supuesto de no modificar la rasante natural del terreno.

La altura se medirá desde la rasante natural del terreno en la zona en contacto con la edificación, hasta una línea paralela a esta trazada a la distancia establecida como máxima altura reguladora.



### **Art.20.- Altura total.**

1. Se define la altura total como la dimensión vertical medida según los anteriores criterios hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Se expresa en metros (m).

2. A los efectos de cómputo de la altura total se asimilan a los elementos técnicos de las instalaciones previstos en el RZO, las cajas de escaleras y los casetones de ascensores que no sean espacios vivideros.

### **Art. 21.- Número de plantas.**

1. El número de plantas que componen un edificio constituye el parámetro denominado número de plantas.
2. Las Plantas sótano no computan a- efectos del cumplimiento del número máximo de plantas.

### **Art. 22.- Tipos de plantas.**

1. En el presente Plan Parcial se contemplan exclusivamente los siguientes tipos de plantas:
  - a) Planta baja.
  - b) Planta Piso.
  - c) Planta Sótano.
  - c) Planta Ático.
2. En el presente plan Parcial no se contemplan otras categorías de plantas, quedando por lo tanto excluidas como categorías singulares los semisótanos y entreplantas, que deberán incluirse en una de las mencionadas en el apartado anterior, en función de sus características respectivas.
- 3, Las plantas sótano no computan edificabilidad. Si computan edificabilidad todos los demás tipos de plantas. enunciadas en el apartado primero.

### **Art 23.- Planta baja.**

1. Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo —o, en su caso, de la solera se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de



Ajuntament de Tibi

la acera, rasante transformada o rasante natural de la parcela (según el caso) y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia,

2. En edificaciones aisladas adaptadas a la pendiente natural del terreno, tendrá consideración de planta baja la parte de esta que quede hasta un máximo de 1 m por debajo de la rasante natural del terreno.

#### **Art. 24.- Planta piso.**

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja u otra planta piso.

#### **Art. 25.- Planta sótano.**

Se denomina sótano a aquella planta situada por debajo de la planta baja anteriormente definida.

#### **Art. 26.- Planta ático**

1. Se denomina planta ático a la última planta de un edificio cuya fachada se dispone retranqueada de la fachada principal del mismo, estableciéndose éste retranqueo en 3m a contar desde la línea de fachada.

Se establece además un porcentaje de ocupación máximo del 80% respecto de la ocupación real de las plantas tipo.

2. Se considera fachada principal aquella a la que recaigan las piezas principales de las unidades de vivienda del edificio) pudiendo a su vez recaer la fachada principal a vía pública o a espacio interior de parcela. En todo caso los frentes de la edificación recayentes a vía pública tendrán consideración de fachada principal y la planta ático se dispondrá retranqueada respecto de este frente.

3. En edificios con más de una crujía se guardará el retranqueo a cada una de las fachadas principales.

4. Por encima de la segunda planta, no se admiten elementos estructurales que ocupen el espacio de retranqueo del ático

Sección cuarta. Normas complementarias.

#### **Art. 27.- Clasificación de los usos.**

1. A los efectos de encuadrar las distintas actividades en las categorías de uso dominante, compatible o incompatible que se establecen en las fichas de ordenanza de las distintas zonas se estará a lo establecido en el REAL DECRETO 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprobó la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE-2009).

2. Conforme a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el uso residencial público se define en los siguientes términos: Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal de personas, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para 'reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc.



### **Art. 28. Superficies de venta al detall.**

1. El techo destinado a usos comerciales queda limitado a un máximo del 60% del total asignado por el presente Plan Parcial para usos terciarios.
2. La superficie máxima de venta de un establecimiento comercial queda limitada a mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>).
3. Ello sin perjuicio de las autorizaciones que, en su caso, sea preciso obtener de la Consellería competente en materia de Comercio.

### **Art. 29.- Dotación de aparcamientos**

En parcela de edificación residencial privada, por cada 100 metros cuadrados o fracción de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento en el interior de la parcela con un mínimo de una plaza por vivienda.

2. En parcela privada de uso distinto del residencial privado se exigirá la siguiente dotación de aparcamiento:
  - a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
  - b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.
  - c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados.
  - d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

### **Art. 30.- Vallados**

1. La altura máxima de los vallados opacos será de 1,4 m desde la cota natural del terreno o acera, pudiendo alcanzar los 2,20 m con elementos calados de cerrajería o fábrica.
2. El punto de medida de las alturas se tomará:
  - a) En la rasante de la parcela, en el punto medio de la longitud de cada fachada siempre que entre sus extremos no haya un desnivel superior a 1,50 m.
  - b) En calles o parcelas con pendientes se dividirá la fachada o linde a vallar en tramos que cumplan la condición anterior.
  - c) En parcelas cuya rasante esté a cota superior respecto de la vía pública, el computo de altura se realizará desde la rasante de la parcela, con las mismas condiciones expuestas anteriormente, no superando en ningún punto el cerramiento opaco los 2,20 m desde el espacio público, debiendo aterrizar o ataludar el terreno en el interior de la parcela para no superar esta altura.
3. Todos los cerramientos que realicen función de contención de tierras se construirán de hormigón armado y requerirán intervención técnica
4. Los muros de fábrica deberán revestirse.



### **Art 31.- Piscinas.**

- 1 El vaso de la piscina no computa a efectos de ocupación ni edificabilidad.
2. Las piscinas bajo rasante guardarán un retranqueo mínimo a linderos y fachadas de 1,50 m contados desde la lámina de agua.
3. Las piscinas o partes de estas que se construyan sobre rasante guardarán un retranqueo a linderos o fachadas de 3,00 m contados desde la lámina de agua.

### **Art. 32.- Movimiento de tierras.**

1. La rasante natural del terreno de las parcelas podrá modificarse con desmontes o rellenos sin que se supere la cota natural del terreno en 1,50 ni por encima o por debajo de este.
2. La altura máxima de los muros de contención será de 3 m. A partir de esta altura deberá abancalarse la parcela.
3. La ejecución de muros de contención requerirá la intervención de técnico competente.
4. Se prohíben los movimientos de tierra en los espacios de retranqueo a linderos.

Este régimen puede excepcionarse mediante acuerdo expreso y fehaciente entre colindantes, debiendo cumplirse, en todo caso, lo establecido en los tres apartados anteriores de este artículo,

### **Art. 33.- Arbolado.**

1. En el 50% de superficie de la parcela neta se deberá conservar el arbolado existente o ser objeto de replantación con especies arbóreas de las especificadas en la memoria de jardinería del Proyecto de Urbanización hasta alcanzar como mínimo tal porcentaje.
2. Los proyectos de edificación deberán contener al efecto un estudio pormenorizado de la parcela indicativo de las áreas de interés a preservar, de los movimientos de tierra a realizar y su tratamiento conforme al artículo anterior, justificando los porcentajes de superficie arbórea de la parcela en los términos antes dichos,

### **Art. 34.- Concepto de edificación secundaria.**

1. Se entiende como tal la subsidiaria y auxiliar de la principal, de uso no vividero, que se desarrolla en una sola planta y se dispone con una separación mínima de 3 m respecto a la edificación principal o a otras secundarias de la misma parcela.
2. Las edificaciones secundarias computan edificabilidad, con una ocupación máxima (en cuanto a la suma de todas la edificaciones secundarias de una parcela) del 20% de la máxima permitida en la misma.
3. Las edificaciones secundarias están sometidas al cumplimiento de los retranqueos establecidos en la ficha de zona. Este régimen puede excepcionarse, permitiéndose el adosamiento a lindero mediante acuerdo expreso y fehaciente entre colindantes.

Deberán en todo caso respetarse el retranqueo a alineación, sin posibilidad de excepción.



Ajuntament de Tibi

Capítulo tercero. – Regulación de los espacios dotacionales.

**Art. 35.- Normas urbanísticas de las parcelas de uso docente (ED).**

Coefficiente de edificabilidad = 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Número máximo de plantas = 3 (baja + 2)

Máxima altura reguladora (altura de cornisa) = 12 m

Separación mínima a lindes y fachadas = 5 m

Coefficiente máximo de ocupación = 60 %

Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela = número de unidades docentes.

**Art. 36.- Normas urbanísticas de las parcelas de uso Recreativo deportivo y Dotacional múltiple (RD y DM).**

Coefficiente de edificabilidad = 1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Número máximo de plantas = 2 (baja + 1)

Máxima altura reguladora (altura de cornisa) = 9 m \* Podrá superarse si la instalación deportiva prevista requiriera para su práctica deportiva de mayor altura.

Separación mínima a lindes y fachadas = 5 m

Coefficiente máximo de ocupación = 60 %

Se declara compatible con este uso el de edificaciones destinadas al uso religioso para locales de culto y capillas o ermitas de peregrinación, casas-abadía, residencias y casas de ejercicios y reuniones, de la Iglesia Católica y de otras confesiones, hasta el límite del 25% del total de la edificabilidad asignada al espacio dotacional de que se trate.

**Art. 37. Normas urbanísticas de las parcelas destinadas a zonas verdes.**

Se destinaran a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior al 5% del total. El uso anormal o privativo se somete a concesión administrativa en los términos del Reglamento de bienes de las entidades locales (RD 1372/1986, de 13 de junio). El uso común especial normal de los bienes de dominio público se sujetara a licencia en los términos de los artículos 77 y concordantes del Reglamento de bienes de las entidades locales.

Se declara compatible con este uso el de edificaciones desinadas al uso religioso y sus espacios libres anexos, para locales de culto y capillas o ermitas de peregrinación, casa-abadía, residencias y casas de ejercicios y reuniones, de la Iglesia Católica y de otras confesiones) hasta el límite del 75% del total de la edificabilidad asignada a la zona verde de que se trate.



Ajuntament de Tibi

Capítulo cuarto.- Previsiones para la Gestión integrada de la actuación.

Sección Primera. Ámbitos de definición de derechos, ordenación pormenorizada, programación, ejecución y equidistribución.

#### **Art. 38.- Área de Reparto.**

1. El ámbito respecto al cual la Homologación modificativa (HMFTerol) determina un mismo Aprovechamiento tipo) para objetivar el principio de justa distribución de beneficios y cargas en los suelos que abarca, o Área de Reparto, es la definida en el plano nº O-2 de la Homologación modificativa.

De la misma se han detraído en el presente Plan Parcial modificativo los suelos, todos ellos en el Sector 4, que, por vinculados a edificaciones declaradas consolidadas, por ministerio de la Ley han de integrarse en Áreas de Reparto uniparcelarias.

2. En documento anexo de estas Normas Urbanísticas se recoge, de conformidad con lo previsto en el art. 29 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística valenciana, la relación de las referidas Áreas de reparto uniparcelarias y su aprovechamiento Tipo.

3. La Memoria justificativa de este Plan Parcial modificativo contiene los ajustes dimensionales, y el recalcado de los aprovechamientos tipo y objetivo derivados en el área de Reparto de la HMFTerol por mor del tratamiento legal de las edificaciones consolidadas y sus parcelas vinculadas.

#### **Art. 39.- Sector.**

1. El ámbito al que el Plan Parcial extiende su ordenación, o sector, es el definido en los planos de ordenación a escala 1:2000.

2. El sector ordenado en este Plan Parcial es el nº 4 de los previstos en la Homologación modificativa de la finca Terol, de Tibi, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 6 de mayo de 2002 (BOP de Alicante nº 149, de 2 de julio de 2002). El sector 4 de la finca Terol tiene 1.402.946,70 m2 de superficie bruta ordenada.

3. La Superficie Computable del Sector (SCS) resulta de sumar los siguientes suelos:

a) Áreas parcelables en AARR pluriparcelarias: 927.331,42 m2.

b) RVAV computable pendiente de adquisición o titulación: 255.290,66 m2

c) ZZVV computables a efecto de cálculo de SCS: 112.006,02 m2.

d) SD-RVAV-ZZVV pendiente de adquisición o titulación: 27.174,52

4. La Superficie Computable del Sector es de 1.321.802,62 m2.

5, Los ámbitos excluidos de la Superficie Computable del Sector no se eximen, sin embargo, de la ordenación que éste establece para el conjunto del Sector.

#### **Art. 40.- Unidad de ejecución y Ámbito de la programación.**

1. A fin de resolver de modo unitario e integrado la problemática específica derivada de la profusa presencia de edificaciones en el Sector 4, se establece una Unidad de Ejecución Única para el conjunto del Sector.



Ajuntament de Tibi

2. La Unidad de Ejecución Única del Sector 4 de la finca Terol delimita el ámbito completo de la Actuación Integrada -también única- prevista para su desarrollo,

3. Sin perjuicio del aprovechamiento consolidado y de las exclusiones de obligaciones y cargas por razón de la consolidación reconocidos por la Ley a sus propietarios, a los efectos de la ejecución urbanística se entienden incluidos en la Unidad de ejecución los suelos ocupados y/o vinculados a edificaciones declaradas, por ministerio de la Ley, como consolidadas por la Urbanización.

#### **Art 41.- Área reparcelable.**

1. Integran el área reparcelable:

a) La Superficie del Sector, salvo la incluida en las Áreas de reparto uniparcelarias.

b) La superficie de las dotaciones adscritas al sector 4. 2, El área reparcelable tiene una superficie de 1.367.869,278 m<sup>2</sup>.

Sección Segunda. Rescate de plusvalías urbanísticas y reparto de cargas de urbanización.

#### **Art. 42.- Modalidades previstas para el rescate de plusvalías urbanísticas.**

1. La atribución al Ayuntamiento de Tibi, como Administración urbanística actuante, del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto que legalmente le corresponde, en la cuantía atribuible al Área Reparcelable del Sector 4, o excedente de aprovechamiento del Sector 4, podrá producirse:

a) Mediante la adjudicación al Ayuntamiento de parcela o parcelas en que se concrete el aprovechamiento que en tal concepto le corresponde.

b) Mediante la monetización, o conversión a metálico del excedente de aprovechamiento para su destino a las finalidades establecidas por el art. 259 de la LUV.

2. La conversión a metálico del excedente de aprovechamiento tendrá, en la cuenta de liquidación de la Reparcelación, la valoración y el tratamiento de indemnización sustitutiva de defecto de adjudicación.

3. A los efectos de destinar a la “ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social no incluidas en unidades de ejecución “, a que se refiere el art. Segunda del Capítulo tercero, los ingresos eventualmente obtenidos por monetización de excedentes, y a fin de dar cumplimiento, en cuanto a éste extremo, a los convenios suscritos para la agilización de la gestión del Sector 4 de la Finca Terol, con la “Comunidad de propietarios de la Finca Terol de Tibi”, se conceptúan como tales obras de urbanización de marcado carácter social las siguientes:

a) Obras de Aducción incluidas en el Plan Director de Abastecimiento de agua potable del municipio de Tibi, en la parte proporcional correspondiente al Sector 4 de la Finca Terol.

b) Obras y costes de suplemento de Subestaciones Transformadoras y suplemento de redes exteriores de suministro de Energía Eléctrica, en la parte proporcional correspondiente al Sector 4 de la Finca Terol.

4. De conformidad con lo establecido por el mismo artículo 259 LUV, la aplicación o destino de los ingresos obtenidos por concepto de monetización del excedente a las finalidades sociales que el propio precepto especifica, y en particular, a las establecidas en el párrafo anterior, exige:

a) Que la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente.



Ajuntament de Tibi

b) Que así se acredite en un programa municipal, de carácter plurianual, destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) Que tal programa se haya concertado con la Consejería competente por razón de la materia.

d) Que, exista resolución expresa declarando, habida cuenta de todo lo anterior, la exención del destino de tales ingresos a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

5. Podrá redactarse, tramitarse y aprobarse el Proyecto de Reparcelación Forzosa bajo la premisa de monetización del excedente, sin perjuicio del destino que deba darse a los ingresos obtenidos por tal concepto, no obstante los ajustes económicos que sean del caso, en sucesivas cuentas de liquidación provisional, y en la cuenta de liquidación definitiva, si no llegara a obtenerse la exención a que se refiere el apartado 5.d) anterior.

#### **Art. 43.- Reparto proporcional de gastos de urbanización.**

1. Los gastos de Urbanización se distribuirán y satisfarán por los propietarios de modo proporcional al aprovechamiento objetivo de las parcelas lucrativas de resultado que a cada uno se le atribuyan en la Reparcelación. No participarán del reparto de cargas los suelos incluidos en Áreas de Reparto uniparcelarias excluidos del Área reparcelable.

2. Por lo establecido en el art. 23.b de la LUV, que estipula libre de cargas de urbanización el aprovechamiento correspondiente a la Administración en concepto de rescate de plusvalías urbanísticas, no participará del reparto proporcional de las cargas de urbanización el aprovechamiento objetivo correspondiente a las parcelas en su caso adjudicadas a la Administración actuante en tal concepto.

3. El resto de adjudicatarios de aprovechamiento objetivo, satisfará, por tanto, la cuota parte de costes y gastos de urbanización correspondiente a las parcelas eventualmente en su caso adjudicadas a la Administración en concepto de rescate de plusvalías urbanísticas, en proporción al aprovechamiento objetivo de las parcelas lucrativas de que sean adjudicatarios.

Capítulo quinto.- Ejecución del planeamiento mediante la Urbanización.

Sección Primera.- Condiciones de conexión e integración del Sector 4.

#### **Art. 44.- Enunciación de las conexiones previstas y de los documentos que contienen sus condiciones.**

1. Frente a las contenidas en la HMFTerol, el presente Plan Parcial modificativo establece, por las razones expuestas en la Memora Justificativa, las que a continuación se detallan:

A. Conexión a! viario de red estructural. Se producirá en los términos de la HMTerol y en el informe de la Consellería de Infraestructuras y Transportes (rfa. 9100/2009), de 3 de junio de 2009.

B. Conexión a la Red estructural de suministro de energía eléctrica. Se producirá en la forma exigida por el Informe vigente de la Cía. Suministradora. A la fecha, tal informe es el emitido el 7 de mayo de 2010, que se incorpora como ANEXO II a estas Normas Urbanísticas.

C. Conexión a la red estructural de abastecimiento municipal de agua potable. Tiene tal carácter la descrita en el Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable del municipio de Tibi.



Ajuntament de Tibi

Sección Segunda. Financiación de las infraestructuras de red primaria comunes a los cuatro sectores abarcados en el ámbito de la homologación modificativa de la finca Terol. Criterios para la formación de los expedientes de aplicación de Cánones de Urbanización.

**Art. 45. Obras comunes de los cuatro sectores integrantes del área de Reparto de la Finca Terol de ejecución anticipada y financiación diferida.**

Se estará a lo que contempla el epígrafe \*384. A) de la Memoria del Plan Parcial, que tiene, por la llamada que aquí se realiza, valor normativo.

**Art. 46. Obras comunes de los cuatro sectores integrantes del área de Reparto de la Finca Terol de financiación anticipada y ejecución diferida.**

1. Son obras de financiación anticipada y ejecución diferida aquellas que, no obstante serle imputables en todo o en parte al Sector 4 del Área de Reparto de la Finca Terol, no sean objeto de ejecución al tiempo de las de urbanización del Sector, por concurrir alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando su ejecución no resulte indispensable para la dotación de los servicios urbanísticos básicos.
- b) Aquellas que deban implantarse en suelos cuya adquisición no se garantice en su totalidad con la aprobación del instrumento de equidistribución del sector,
- c) Aquellas cuya ejecución dependa en todo o en parte de actuaciones materiales de empresas o entidades distintas de Urbanizador.
- d) Aquellas cuya financiación no se complete hasta el desarrollo de la totalidad de los Sectores del Área de Reparto.
- e) Cuando concorra cualquier otra circunstancia que haga conveniente, y posible diferir su ejecución, debiendo no obstante, garantizarse la participación en la financiación de los obligados a soportar su coste.

2. Se estará a lo que contempla el epígrafe \*384.B) de la Memoria del Plan Parcial, que tiene, por la llamada que aquí se realiza, valor normativo.

**Art. 47. Suplemento de Infraestructuras financiable mediante Canon de Urbanización.**

1. Se estará a lo establecido por el art.5.1 de la vigente Ordenanza municipal reguladora del Canon de Urbanización.
2. En el instrumento de equidistribución se establecerán las estimaciones correspondientes cuando deban imputarse al Sector la ejecución o financiación anticipada de obras de conexión o suplemento.

Sección Tercera. Normas de Urbanización.

**Art. 48. Pavimentación. Firmes y pavimentos.**

1. Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc. del tráfico previsto. Deberá justificarse en cada caso el tipo de firme y espesor del mismo utilizado.
2. Las aceras se rematarán con pastilla hidráulica, sobre solera de hormigón HNE-15 de 10 cm. de espesor. Los bordillos de los viales serán de doble capa H-20 con las dimensiones que se



Ajuntament de Tibi

requieran según su utilización siendo el más usado los de dimensiones 12-15 x 25 x 50/70/100 cm.

3. El desnivel máximo de las aceras será de 18 cm. en relación con la calzada, no permitiéndose desniveles por debajo de 15 cm.
4. En todas las aceras se establecerán elementos de enlace de aceras con los pasos peatonales, utilizando los diferentes pavimentos marcados en las normativas de accesibilidad.
5. Se podrán utilizar elementos de limitación de la velocidad de los vehículos en calzadas mediante la instalación de lomos de asno o cualquier sistema similar.

#### **Art 49. Sistema viario.**

- 1, El sistema viario interior al sector se diseñará intentando conservar el viario existente en la medida de lo posible.
2. Los accesos al sector se realizarán desde la carretera existente CV-805 mediante la creación de las oportunas rotondas, no permitiéndose en ningún caso accesos directos a las parcelas.

#### **Art 50. Abastecimiento de Agua.**

1. Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización se justificará mediante los documentos necesarios en cada caso la disponibilidad de caudal suficiente, así como el título que garantice la disponibilidad de suministro ininterrumpido y la titularidad de los derechos sobre las aguas a utilizar, También deberá garantizarse la potabilidad del agua mediante análisis químicos y bacteriológicos.
2. La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día. El diámetro mínimo admisible en la red general será de 75 mm. para los ramales con pocos suministros, situándose las tuberías bajo zonas verdes o aceras.

Preferentemente discurrirán bajo aceras.

3. Las redes de distribución serán malladas, tomándose un caudal punta de al menos 2,4 veces el caudal medio y se tenderán tuberías a ambos lados de la calle. Previo estudio se podrán aplicar minoraciones en las dotaciones de agua teniendo en cuenta la estacionalidad de la ocupación de las viviendas.
4. Las conducciones deberán ser de fundición dúctil para aquellos ramales principales, realizándose el resto de la instalación con PEAD.
5. El contador de agua se instalará en la fachada de la parcela, poniendo el propietario una llave de dicho contador a disposición del Ayuntamiento.

#### **Art. 51. Saneamiento y Aguas Pluviales.**

1. El sistema de diseño de las redes de saneamiento será separativo. El trazado se situará bajo aceras o zonas verdes. Si se opta por realizar el sistema de evacuación de aguas pluviales por superficie, habrá de preverse un esfuerzo en los laterales de las calzadas resistente a la abrasión,
2. Se establecerán pozos de registro en ambas redes en todos los cambios de alineación y entronque de ramales y, como máximo, a 50 m. entre sí en las alineaciones rectas, Las acometidas de las parcelas se conectarán a las redes en los pozos.



3. Se admitirá cualquier material para la realización de las conducciones de saneamiento y pluviales debiendo justificar tanto hidráulica como mecánicamente la elección, teniendo preferencia la utilización de materiales plásticos tales como PE, PP o PVC.
4. La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1,50 m, pudiendo autorizarse la instalación en una misma zanja de la red de distribución de agua potable, debiendo en este caso situarse por encima de la red de alcantarillado, y la separación libre entre ambas no podrá ser inferior a 0,50 m.
5. Las redes de aguas pluviales deberán diseñarse zonificadas en la medida de lo posible, debiendo estudiar las diferentes cuencas existentes, y quedarán determinadas teniendo en cuenta la topografía del sector, se podrá utilizar para su estudio el método que se estime oportuno mediante la correspondiente justificación.
6. El vertido podrá realizarse a un cauce público siempre que se garantice la incontaminación de las áreas afectadas mediante previa depuración.

#### **Art. 52. Suministro de Energía Eléctrica.**

1. La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.
2. Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no cruce terrenos propios.
3. La dotación mínima prevista cumplirá lo marcado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e ITCs vigente,
4. Las líneas de distribución en Baja y Media Tensión de las urbanizaciones de nueva implantación deberán ser subterráneas.

#### **Art 53. Alumbrado Público.**

1. La instalación de alumbrado público deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto de 2002) así como los parámetros determinados en cuanto eficiencia energética recogidos en el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de Alumbrado Exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA 07, Real Decreto 1890/2008 de BOE de 19 de Noviembre de 2008.
2. Las redes eléctricas subterráneas de alimentación serán trifásicas 230/400 V y tendrán una sección máxima de 16 mm<sup>2</sup>,
3. Las canalizaciones deberán tener un diámetro mínimo de 90 mm. y deberán cumplir con las especificaciones marcadas en el REBT e ITCs estarán embebidas en hormigón.
4. Se instalará como sistema de reducción de flujo el realizado en cabecera, instalando sistemas de control que faciliten en la medida de lo posible el mantenimiento de las instalaciones y la rápida intervención de los servicios de mantenimiento.

#### **Art. 54. Jardinería y Riego**

1. Se procurara el uso de especies ornamentales mediterráneas aclimatadas a las características del territorio, con bajo consumo de agua.



Ajuntament de Tibi

2. Las especies ornamentales, para poder ser empleadas en la jardinería pública con carácter general tendrán un desarrollo normal y estarán bien conformadas, sin síntomas de raquitismo, plaga o enfermedad y sin heridas. El sistema radicular será completo y proporcional al porte. Las raíces de las plantas a raíz desnuda o en cepellón de tierras sin envolver, presentaran cortes limpios y recientes, sin desgarrones ni heridas. La de las restantes plantas irán contenidas en bolsas de plástico, maceta, cepellón escayolado o elementos similar o contenedor. Las plantas de hoja perenne presentaran el sistema foliar completo, sin decoración ni síntoma de clorosis o carencia de oligoelementos. Se entenderá por altura la distancia del cuello de la planta a la parte más distante del mismo salvo en los casos que se especifique lo contrario.

3. Se deberá de instalar en el arbolado previsto en viales la correspondiente red de riego por goteo, en PB con un diámetro mínimo de 16 mm. los goteros serán autocompensados manteniendo su caudal prácticamente constante. Se preverá así mismo el correspondiente armario de control de riego.

4. En las zonas destinadas a zonas verdes con arbolado existente no será necesario la instalación de riego forzado, siendo suficiente la instalación de bocas de riego blindadas para el riego puntual de las especies.

#### **Art. 55. Instalaciones de Telecomunicaciones.**

1. Será obligatoria la eliminación de las redes aéreas existente, debiendo soterrar la totalidad de redes que existan en el sector.

2. Se realizará la red de dispersión conforme a legislación específica que al respecto llegue a dictarse, y, en su defecto a siguientes Normas UNE sobre infraestructuras para redes de telecomunicaciones, o aquellas que las modifiquen o sustituyan:

- UNE 133100-1: 2002. Parte 1: canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2: 2002. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3: 2002. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4: 2002. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5: 2002. Parte 5: Instalación en fachada.

Capítulo sexto.- Ejecución del planeamiento mediante el ejercicio de las facultades dominicales de disposición y edificación.

Sección única. Disposición y edificación de las parcelas en las que concurren circunstancias de clasificación de las que deriva un estatuto inmobiliario no unívoco.

Art 56. Suelo urbano de edificación consolidada. Parcela vinculada.

1. De conformidad con lo establecido por el artículo 29 y cctes. de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre -LUV-, el -presente Plan Parcial identifica y clasifica como suelo urbano el ocupado por las edificaciones consolidadas destinadas a vivienda unifamiliar aislada en uso o en condiciones de ser habitada, así como la parcela vinculada urbanísticamente a las mismas.

2. Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan parcial le asigna.



Ajuntament de Tibi

3. La entidad y cuantía de la edificación consolidada se declaró en el Decreto del Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayto. de Tibi nº 10/2010, de 14 de enero. El índice a que se refiere el apartado anterior se recoge en relación Anexa a las presentes Normas Urbanísticas. La identificación de las parcelas vinculadas a edificación consolidada y las Áreas de Reparto uniparcelarias correspondientes se recogen en el plano O-1 de ordenación del Plan Parcial.

4. El aprovechamiento tipo del suelo urbano de edificación consolidada, así clasificado, deriva del cociente entre los metros cuadrados construidos en la parcela declarados consolidados y la superficie de la parcela vinculada. El aprovechamiento objetivo de la parcela vinculada a la edificación consolidada deriva, por ministerio de la ley, de la edificación en la que concurre la situación de consolidación, mientras tal situación permanezca.

5. La identidad entre los aprovechamientos tipo y objetivo del área de reparto uniparcelaria de la parcela vinculada, por ministerio de la ley garantiza a sus propietarios, mientras persista la edificación declarada consolidada:

a) No tener pendiente la adquisición de ningún excedente de aprovechamiento para la incorporación a su patrimonio del aprovechamiento materializado por la edificación consolidada en la parcela vinculada.

b) No tener que satisfacer cargas de urbanización por razón del aprovechamiento objetivo materializado por la edificación consolidada en la parcela vinculada.

6. La desaparición de la edificación consolidada conlleva el sometimiento de la parcela vinculada a la misma al régimen establecido en la ordenanza de zona que corresponda al resto no consolidado de la parcela legalmente conformada, según este Plan Parcial.

El aprovechamiento objetivo de la parcela vinculada sobre la que se asentó la edificación consolidada será, en tal caso, la derivada de la aplicación de la regulación de la misma ordenanza de zona.

#### **Art. 57. Parcela legalmente conformada.**

1. El presente Plan Parcial atribuye aprovechamientos urbanísticos objetivos a las parcelas legalmente conformadas en las áreas parcelables, según el uso, la tipología y la intensidad edificatoria propia de cada zona de ordenanza.

2. Son parcelas legalmente conformadas aquellas en las que concurren los siguientes requisitos:

a) Estar atemperadas, en forma, dimensión y ubicación a las previstas en la ficha de su zona de ordenanza.

b) Dar frente a vía pública.

c) Tener aptitud para la dotación de los servicios y suministros urbanos propios de la condición de solar.

3. Las parcelas legalmente conformadas pueden abarcar o no en su seno parcelas vinculadas de edificación consolidada,

4. Las parcelas vinculadas de edificación consolidada se entenderán legalmente conformadas - por sí solas- únicamente en el caso de que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 anterior.



### **Art. 58. Regulación de las facultades de disposición.**

1. En las áreas parcelables susceptibles de aprovechamiento lucrativo no podrán autorizarse segregaciones o divisiones de fincas que den lugar a parcelas en las que no concurren las condiciones de las legalmente conformadas según lo establecido en el artículo anterior.
2. No cederá tal prohibición ni aun cuando en una misma finca concurren distintas clasificaciones de suelo como consecuencia de la aplicación del régimen de edificación consolidada con destino a vivienda unifamiliar aislada. Tampoco podrán expedirse respecto de tales parcelas, salvo que estuvieren legalmente conformadas, certificaciones de innecesidad de licencia de segregación.

### **Art. 59. Regulación de las facultades de edificación.**

1. La edificabilidad máxima permitida en una parcela legalmente conformada se formará por la adición de los aprovechamientos objetivos correspondientes:

- a) A la parte de la misma incluida en la superficie computable del sector, según la ordenación del plan, y
- b) Al de la parcela vinculada a la edificación consolidada abarcada en su seno, o aprovechamiento objetivo de edificación consolidada.

2. La incorporación al patrimonio del aprovechamiento objetivo de una parcela legalmente conformada se producirá:

- a) Respecto a la parte de la parcela incluida en la superficie computable del sector, por el cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas urbanísticas que deriven de su titularidad.
- b) Respecto a la parcela vinculada a la edificación consolidada, devendrá, por atribución legal, de la mera existencia de la misma, reconocida y declarada en la Resolución de la Alcaldía de 14 de enero de 2010.

3. Cuando la pretensión edificatoria del particular se refiera únicamente a la parte de la parcela legalmente conformada incluida en la superficie computable del sector, la edificabilidad máxima permitida vendrá referida única y exclusivamente a tal parte.

El resto de los parámetros urbanísticos a considerar en el acto administrativo de control preventivo vendrán no obstante referidos a la parcela legalmente conformada en su totalidad.

4. Si la pretensión edificatoria del particular se refiere exclusivamente a la parcela vinculada a la edificación declarada consolidada, la edificabilidad máxima permitida vendrá referida única y exclusivamente al aprovechamiento objetivo de la parcela vinculada.

El resto de los parámetros urbanísticos a considerar en el acto administrativo de control preventivo vendrán referidos a la parcela legalmente conformada en su totalidad.

5. Cuando la pretensión edificatoria del particular se extienda tanto a la parcela vinculada a la edificación consolidada como a la incluida en la superficie computable del sector de la parcela legalmente conformada, se aplicará lo establecido en los dos primeros apartados de este artículo en punto a los aprovechamientos objetivo, patrimonializado y patrimonializable. Los parámetros urbanísticos a considerar en el acto administrativo de control preventivo vendrán no obstante referidos a la parcela legalmente conformada en su totalidad.



6. La tipología correspondiente a la zona en que se ubican las parcelas con edificaciones consolidadas incluidas en áreas de reparto uniparcelarias de suelo urbano especifica que en cada una puede construirse “una vivienda aislada”.

Capítulo séptimo.- Derecho intertemporal. Régimen de fuera de ordenación.

Sección primera. Legalización de edificaciones erigidas sin título legítimamente.

#### **Art. 60. Legalización de edificaciones con expediente de infracción.**

1. Tras la entrada en vigor del Plan Parcial, y tina vez sea firme en vía administrativa la resolución aprobatoria del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento levantará la suspensión que, acordada al amparo de lo dispuesto por el art. 532 ROGTU, pesa sobre los expedientes de restablecimiento del orden urbanístico alterado en el ámbito del presente Plan Parcial.

2. Alzada que sea la suspensión, los titulares de edificaciones con expediente de infracción urbanística podrán presentar el oportuno proyecto técnico para su legalización. Para su trámite y resolución, se requerirá el abono o el afianzamiento del saldo liquidatorio provisional resultante en la Reparcelación a la parcela legalmente conformada sobre la que se asiente la edificación del caso, así como la prestación de la garantía de reposición que se fije, según informe de los servicios técnicos municipales, y oída la dirección facultativa de las obras de Urbanización.

3. Tras la recepción de las obras de Urbanización, el Ayuntamiento intimará a los titulares de edificaciones con expediente de infracción urbanística la presentación, en el plazo legalmente previsto, del oportuno proyecto técnico para su legalización, así como el pago del saldo liquidatorio que reste de la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación correspondiente a la parcela en la que se asiente la edificación del caso.

4. Una vez resuelto el expediente de legalización se procederá a la apertura del oportuno expediente sancionador por infracción urbanística si acaso este no hubiera sido resuelto con anterioridad.

5. Si el particular promotor o propietario de la edificación del caso no procediese a presentar la documentación requerida para la legalización de la edificación en el plazo legalmente habilitado al efecto, o, presentada la misma, la legalización fuese denegada, se procederá a declarar la ilegalidad de la edificación y al restablecimiento del orden urbanístico alterado en la forma prevista por la ley.

#### **Art. 61. Legalización de edificaciones sin licencia respecto de las cuales no puedan actuarse potestades municipales que comporten su demolición.**

1. Las edificaciones sin licencia respecto de las cuales no pueda ejercitar el Ayuntamiento las potestades que comporten su demolición, por ministerio de la ley se entienden incorporadas al patrimonio de su titular.

2. Los propietarios de los edificios deberán mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, suficientes para obtener la licencia de ocupación para el uso al que se destina el edificio, por lo que, no obstante su patrimonialización, deberán someterse a expreso acto administrativo de control que garantice su seguridad y, tratándose de usos vivideros, su habitabilidad.

3. La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso



Ajuntament de Tibi

individualizado. Para todas las edificaciones existentes, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, deberán exigir para la contratación con los usuarios finales de los respectivos servicios, la licencia de ocupación.

5. Conforme a lo establecido en el art. 33 de la Ley 3/2004, de 30 junio, de Calidad de la Edificación de la Comunidad Valenciana, en los casos de edificaciones existentes será necesaria la obtención de licencia municipal de ocupación:

a) Cuando no dispusieran de la misma con anterioridad, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, en los siguientes supuestos:

a.1) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

a.2) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

b) Cuando, disponiendo de la misma, hayan transcurrido diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación, en los siguientes supuestos:

b. 1) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

b.2) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

c) Siempre que se ejecuten obras de edificación que requieran proyecto según lo establecido en los apartados b) y c) del artículo 2.2 de la Ley 3/2004, de 30 junio, de Calidad de la Edificación de la Comunidad Valenciana, o se produzca una alteración del uso de la edificación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior licencia municipal de ocupación en su caso.

6. Cuando la edificación respecto de la cual haya de solicitarse licencia de ocupación carezca, no obstante su patrimonialización, de licencia de edificación, tras la entrada en vigor del Plan Parcial y la firmeza administrativa de la Reparcelación, sus titulares podrán presentar, junto a la documentación precisa para el otorgamiento de licencia de ocupación, el oportuno proyecto técnico descriptivo de las obras realizadas sin licencia.

Para el trámite y resolución de la instancia de la licencia de ocupación, se requerirá el abono o el afianzamiento del saldo liquidatorio provisional resultante en la Reparcelación a la parcela legalmente conformada sobre la que se asiente la edificación del caso, así como la prestación de la garantía de reposición que se fije (si acaso se planteara la realización de alguna obra complementaria), según informe de los servicios técnicos municipales, y oída la dirección facultativa de las obras de Urbanización.

7. Tras la recepción de las obras de Urbanización, el Ayuntamiento intimará a los titulares de edificaciones patrimonializadas sin licencia, en los que concurra la obligación de solicitar licencia de ocupación, la presentación, en el plazo de dos meses, del oportuno proyecto de técnico y del resto de la documentación precisa para obtener la licencia de ocupación, así como el pago del saldo liquidatorio que reste de la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación correspondiente a la parcela legalmente conformada en la que se asiente la edificación del caso.



Ajuntament de Tibi

8, La autorización de conexión a los servicios y suministros urbanos de estas edificaciones queda supeditada a la resolución positiva del expediente a que se refieren los dos apartados anteriores.

Sección segunda. Órdenes de ejecución para la conexión a instalaciones y suministros urbanos.

#### **Art. 62. Ordenes de conexión.**

1. No obstante lo establecido en la anterior sección, el Ayuntamiento, por razones de interés público debidamente acreditadas, podrá dictar órdenes de ejecución para la conexión de las parcelas legalmente conformadas a los servicios o suministros urbanos implantados.

2. La orden podrá comprender, cuando sea del caso, la elaboración por parte del particular, de los proyectos técnicos precisos para la realización de las conexiones y/o acometidas.

3. La conexión se verificará en la forma requerida por los servicios técnicos municipales o, en su caso, por las compañías concesionarias de los servicios y suministros urbanos, y bajo su supervisión.

Sección tercera. Régimen de fuera de ordenación.

#### **Art. 63. Edificaciones declaradas fuera de ordenación.**

Se declaran fuera de ordenación las siguientes construcciones, erigidas con anterioridad a la redacción, y, en su caso, trámite y aprobación del plan, por manifiesta incompatibilidad con las determinaciones del mismo, al ocupar el viario público, los espacios libres, u otras dotaciones previstas por el plan:

Parcela A-5

Vallado ligero en esquina en parte posterior. Vallado tipo 1.1, de 4,66 ml.

Parcela A-181

Muro de bloques de hormigón enfoscado a dos caras, pilastras intermedias. Vallado tipo 1.9, de 8 ml.

Parcela C-1

Murete de bloque de hormigón, enfoscado, con alambrada metálica, Vallado tipo 1.3, de 160,980 ml.

Puerta de acceso para vehículos, fabricada en madera, en mal estado. 1 unidad.

Parcela C-24

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 42,810 ml.

Parcela C-38

Vallado ligero. Murete de 0,40 m y alambrada metálica. Vallado tipo 1.2, de 91,280 ml.

Parcela C-74

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 36,940 ml.

Parcela C-75

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 59,890 ml.



Ajuntament de Tibi

#### Parcela C-84

Vallado ligero. Murete de bloque de hormigón, enfoscado, con alambrada metálica.

Vallado tipo 1.2, de 67,34 ml.

Puerta de acceso para vehículos (metálica, de 2 hojas de 1,5 m aprox. cada una y una altura de 2 m aprox.) 1 unidad.

#### Parcela C-88

Vallado ligero. Murete de bloque de hormigón, enfoscado, con alambrada metálica. Vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 9,44 ml.

#### Parcela C-89

Vallado ligero. Murete de bloque de hormigón, enfoscado, con alambrada metálica. Vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 28,48 ml.

#### Parcela C-92

Almacén de estructura metálica acristalada con cubierta inclinada de chapa metálica de 14,75 m<sup>2</sup>.

Vallado ligero. Murete de bloque de hormigón, sin revestir, y alambrada metálica.

Vallado tipo 1.2 de 3,320 ml.

Muro de bloque de hormigón sin revestir, altura de 1,80 m. Vallado tipo 1.11. de 22,49 ml.

Puerta de paso metálica; 0,9 \* 2, 1 unidad.

#### Parcela C-93

Almacén de bloque sin enfoscar con cubierta inclinada de chapa metálica de 14,15 m<sup>2</sup>.

Vallado ligero. Murete de bloque de hormigón sin revestir y alambrada metálica.

Vallado tipo 1.2, de 1,5 ml.

Muro de bloque de hormigón, enfoscado, altura de 1,80 m. Vía pecuaria. Vallado tipo 1.9 de 21,60 ml.

#### Parcela C-96

Vallado ligero por vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 21,64 ml.

#### Parcela C-97

Vallado ligero por vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 27,84 ml.

#### Parcela C-99

Vallado ligero por vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 27,49 ml.

#### Parcela C-101

Vallado muró de bloque cara vista rematado con barandilla de piedra 1,8 m. Vallado tipo 1.8, de 27,160 m.



Ajuntament de Tibi

#### Parcela C-102

Caseta de bloque de hormigón enfoscado y pintado con zócalo perimetral de piedra artificial y cubierta inclinada de teja, de 10,61 m<sup>2</sup>.

Vallado muro de bloque cara vista rematado con barandilla de piedra 1,8 m. Vallado tipo 1.8, de 26,72ml.

Puerta de paso metálica, 0,90 \* 2,00 m, 1 unidad.

#### Parcela C-105

Vallado ligero por vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 26,51 ml.

#### Parcela C-106

Vallado ligero por vía pecuaria. Vallado tipo 1.2, de 25,72 ml.

#### Parcela C-107

Vallado ligero por vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 26,19 ml.

#### Parcela C-108

Vallado ligero por vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 27,41 ml.

#### Parcela C-111

Vallado ligero por vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 28,74 ml.

#### Parcela C-112

Vallado ligero por vía pecuaria. Vallado tipo 1.1, de 29,60 ml.

#### Parcela C-114

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 22,01 ml.

#### Parcela C-115

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 7,19 ml.

#### Parcela C-117

Caseta adosada a cerramiento de fachada, formada de bloque enfoscado y pintado y cubierta de chapa metálica. Su 4,40 m<sup>2</sup>.

Muro eh fachada (esquina) construido de bloque de hormigón, enfoscado y pintado (altura de 1,60 m). Vallado tipo 1.9 de 5,64 ml.

#### Parcela C-118

Muro de bloque de hormigón de 1 m de altura, sin revestir. Medianera entre dos parcelas.

Vallado tipo 1.12, de 19,64 ml.

#### Parcelac-119

Muro de bloque de hormigón de 1 m de altura, sin revestir. Medianera entre dos parcelas.



Ajuntament de Tibi

Vallado tipo 1.12, de 19, 64 ml.

Parcela C-124

Vallado ligero formado por murete de 0,6 m y alambrada metálica. Vallado tipo 1.2, de 7,62 ml

Parcela C-141

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 137,35 ml.

Muro de bloque de hormigón altura 1,80 m, revestido rustico o tirolesa. Vallado tipo 1.9, de 24,29 ml.

Puerta de acceso para vehículos (metálica de 2 hojas de 1,5 m. aprox. cada una y una altura de 1,80 m aprox.). 1 unidad.

Parcela C-147

Muro de cerramiento en esquina, muro de fábrica revestido tirolesa y remate de teja.

Vallado tipo 1.9, de 10 ml.

Parcela C-149

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 24,77 ml.

Parcela C-150

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 64,19 ml.

Parcela C-151

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 10,43 ml.

Vallado ligero. Vallado tipo 1.2, de 29,26 ml.

Puerta de acceso de vehículos, de madera (mal estado de conservación) de 3m \* 1,60 m. 1 unidad.

Vallado frontal formado por murete de bloque sin revestir de 0,6 m y pilastras cada 3 m para sujeción de lamas de madera. Vallado tipo 1.6, de 25,13 m.

Parcela C-152

Puerta de acceso de vehículos (metálica de 2 hojas de 1,5 m aprox. cada una y una altura de 2 m aprox.), 1 unidad.

Vallado frontal de bloque revestido tirolesa 1,6 m ÷ celosía calada de 40 cm. Vallado tipo 1.4, de 25,73 m.

Parcela C-153

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 46,25 ml.

Puerta metálica tubular con alambrada metálica (2 hojas de 2,00 \* 2,00 cada una). 1 unidad.

Vallado frontal de bloque sin revestir. Vallado tipo 1.11, de 23,72 m.

Parcela C-154



Ajuntament de Tibi

Construcción en planta baja formada de bloque sin revestir, carpintería colocada en fachada.

Cubierta plana sin terminar. Sup. 72 m<sup>2</sup>.

Parcela C-155

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 47,37 ml.

Parcela C-156

Vallado ligero. Vallado tipo 1.2, de 40,46 ml.

Parcela C-157

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 55,35 ml.

Parcela C-160

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 32,39 ml.

Puerta de acceso para vehículos (madera de dos hojas de 1,2 m. aprox. cada una y una altura de 1,80 m. aprox). 1 unidad.

Parcela C-171

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 82,50 ml.

Parcela D-4

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 31,60 ml.

Parcela Bar Las Gemelas

ALMACEN de bloque enfoscado con cubierta de chapa metálica, de 48,08 m<sup>2</sup>.

Trastero metálico. Caseta de madera. Gallinero. Pérgola metálica cubierta de tela.

Vallado ligero, tipo 1.1, de 68,73 ml.

Muro. Vallado tipo 1.6, de 7,25 ml.

Parcela Trasera Bar Las Gemelas.

2 Barracas para animales. Leñero.

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 100,78 ml.

Parcela E-11

Muro de bloque prefabricado de hormigón sin revestir, con alambrada metálica.

Vallado tipo 1.3, de 41,85 ml.

Parcela E-12

Muro de bloque prefabricado de hormigón revestido rústico o tirolesa, con alambrada metálica.

Vallado tipo 1.13, de 39,74 ml.

Puerta de acceso a parcela. 1 unidad.



Ajuntament de Tibi

Puerta de acceso para vehículos (metálica de 2 hojas de 1,5 m aprox. cada una y una altura de 2 m aprox.) 1 unidad.

Parcela E-13

Muro de bloque prefabricado de hormigón revestido rústico o tirolesa, con alambrada metálica. Vallado tipo 1.13, de 29,65 ml.

Puerta de acceso para vehículos (metálica de 2 hojas de 1,5 m aprox. cada una y una altura de 2 m aprox). 1 unidad,

Parcela E-193

Muro de bloque prefabricado de hormigón enfoscado y pintado con zócalo de piedra natural de 2 m. de altura. Vallado tipo 1.14, de 9,95 ml.

Puerta de acceso para vehículos (metálica de 2 hojas de 1,5 m aprox. cada una y una altura de 2 m aprox). 1 unidad.

Parcela F-3

Murete de bloque de hormigón sin revestir, alambrada metálica en la parte superior.

Vallado tipo 1.3 de 1 ml.

Fachada. Muro de bloque de hormigón revestido de piedra artificial con acabado superior de piezas de balaustre. Vallado tipo 1.15 de 28,91 ml.

Puerta de acceso para vehículos (metálica corredera de 4,90 \* 3m aprox.). 1 unidad.

Parcela F-5

Muro de bloque de hormigón sin revestir. Vallado tipo 1.11, de 26,80 ml.

Parcela F-25

Vallado ligero, lateral y parte posterior (por desplazamiento de, linderos). Vallado tipo 1.1, de 62,84 ml.

Parcela F-26

Vallado ligero, lateral (por desplazamiento de linderos). Vallado tipo 1.1, de 24,91 ml.

Parcela F-105

Murete de bloque de hormigón, enfoscado, con alambrada metálica. Vallado tipo 1.3, de 23,75 ml.

Parcela F-178

Fachada: Muro de bloque de hormigón con pilastras intermedias, pintado, piezas de celosía intermedias. Vallado tipo 1.4, de 82,42 ml.

Puerta de acceso para vehículos (metálica de 2 hojas de 2,20 m aprox. cada una y una altura de 2,00 m aprox.). 1 unidad.

Parcela F-179



Ajuntament de Tibi

Fachada: Muro de bloque de hormigón con pilastras intermedias, pintado, piezas de celosía intermedias. Vallado tipo 1.4, de 28,67 ml.

Parcela G-13

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 23,28 ml.

Parcela G-14

Muro de bloque de hormigón, revestido de piedra. Vallado tipo 1.10, de 3,51 ml.

Parcela G-15, G-16 y G-17

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 75,70 ml.

Parcela G-18

Muro en fachada de bloque de hormigón, revestido de piedra. Vallado tipo 1.10, de 23,59 ml.

Puerta de acceso para vehículos (metálica corredera de 3,85 \* 2,00 m aprox.). 1 unidad.

Parcela G-19

Muro en fachada de bloque de hormigón, revestido de piedra. Vallado tipo 1.10, de 10,87 ml.

Puerta de acceso para vehículos (metálica corredera de 3,85 \* 2,00 m aprox.). 1 unidad.

Parcela G-24 y G-25

Vallado ligero. Vallado tipo 1.2, de 8,69 ml.

Parcela G-42

Vallado Ligero. Vallado tipo 1.1, de 10,65 ml.

Parcela G-49

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 134,06 ml.

Parcela G-52

Muro en fachada de bloque de hormigón, enfoscado, con pilastras intermedias y alambrada metálica entre ellas. Vallado tipo 1.13, de 24,96 ml.

Murete de bloque de hormigón y alambrada metálica. Vallado tipo 1.2, de 3,95 ml.

Puerta de acceso para vehículos (metálica corredera de 3,85 \* 2 m aprox.). 1 unidad.

Parcela G-60

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 56,43 ml.

Parcela G-96

Muro en fachada (esquina) de bloque de hormigón, sin revestir, con alambrada en la parte superior, Vallado tipo 1.3, de 7,5 ml.

Parcela Antiguo Molino

Vallado ligero. Vallado tipo 1.1, de 53,32 ml.



Ajuntament de Tibi

Parcela antigua zona comercial.

Construcción sin finalizar, de bloque sin revestir y estructura de hormigón, de sup. Aproximada 95,85 m2. Estructura de pilares de hormigón.

#### **Art. 64. Obras autorizables en edificaciones declaradas fuera de ordenación.**

En las construcciones que queden en situación de fuera de ordenación solo podrán autorizarse, de conformidad con lo establecido en los artículos 148,6 y 471 ROGTU obras y usos provisionales, con sometimiento al régimen jurídico propio de las mismas que establece el artículo 191.5 y ccdtes. de la LUV.

#### **Art 65. Obras no ajustadas al nuevo Plan no declaradas fuera de ordenación.**

1. En las construcciones y edificios no patrimonializados que, pese a no ajustarse al nuevo Plan, no estén declaradas fuera de ordenación ni en las que concurren circunstancias objetivas por las cuales, conforme al artículo anterior, hubieran debido ser objeto de tal declaración:

a) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso para el cual fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

b) Solo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al presente Plan Parcial,

2. En las construcciones y edificios patrimonializados que, pese a no ajustarse al nuevo Plan, no estén declarados fuera de ordenación ni concurren circunstancias objetivas por las cuales, conforme al artículo anterior, hubieran debido ser objeto de tal declaración se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, no suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios.

Se entenderá siempre que una nueva obra acentúa la inadecuación al planeamiento vigente cuando el resultado de la sobreelevación, aumento de altura o de volumen, o reconstrucción parcial infringe la ordenanza de zona.

3, Las presentes Normas Urbanísticas contienen, en documento Anexo, especificación de las edificaciones existentes que no se ajustan a los retranqueos obligatorios establecidos en su ordenanza zonal respectiva.

Tal especificación podrá ser objeto de mayor precisión en los proyectos de edificación y legalización que se presenten.

Podrán legalizarse las edificaciones existentes que incumplan el retranqueo siempre que en el respectivo proyecto de legalización se especifique y determine la situación de fuera de ordenación en que deba quedar la edificación del caso, de conformidad con el régimen diferenciado que establecen los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Para serle autorizadas las obras, el propietario deberá renunciar fehacientemente al incremento del valor de expropiación que derive de las obras de reforma o mejora pretendidas.



Ajuntament de Tibi

**Art 66. Exceso de aprovechamiento consolidado excluido del régimen de fuera de ordenación.**

1. Quedan, por ministerio de la Ley, expresamente excluidas del régimen de fuera de ordenación, por razón de excesos de aprovechamiento, las parcelas legalmente conformadas cuando en las mismas existan edificaciones declaradas consolidadas de las que derive, en el conjunto de la parcela legalmente conformada, un exceso de aprovechamiento consolidado respecto al aprovechamiento objetivo previsto por el plan para el conjunto de la parcela legalmente conformada, y siempre que el exceso pueda mantenerse por ser transitoriamente compatible con las previsiones del presente Plan Parcial.

2. En las referidas edificaciones consolidadas con exceso de aprovechamiento consolidado, se admitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que éstas no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, no supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios.



## NORMAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

### **Calidad de los elementos del paisaje urbano**

#### 1. Aspectos generales

Los edificios, luminarias y mobiliario urbano, vallas, zonas verdes, etc. se diseñarán para otorgar a la actuación una elevada calidad del paisaje urbano y serán de la calidad adecuada para evitar el deterioro y los impactos visuales y estéticos.

En cuanto a las edificaciones previstas (viviendas unifamiliares, edificaciones para uso terciario, etc.) el proyecto constructivo deberá cuidar al máximo el diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación en el entorno, recomendándose para ello la no utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

No se permitirán ocupaciones de aceras, viales o zonas verdes públicas para ningún tipo de actividad, salvo las propias del viario y zonas verdes.

#### 2. Alumbrado público

La intensidad de iluminación se adaptará a las diferentes necesidades existentes en cada zona, adecuándose a las limitaciones establecidas por la legislación correspondiente, respetando las condiciones de cielo nocturno, especialmente en las proximidades a las zonas más naturalizadas, como son el río y el barranco que actúan de límite.

Las características definitivas de la instalación de alumbrado público quedarán reflejadas en el proyecto específico, debiéndose incorporar (en su caso) los elementos que el Ayuntamiento determine para la integración de las nuevas urbanas generadas.

No se podrá ocasionar ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad que afecten a las vías de tráfico existentes en la zona.

#### 3. Vallado de las parcelas

De acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

La altura máxima de los vallados opacos será de 1,4 m desde la cota natural del terreno o acera, pudiendo alcanzar los 2,20 m con elementos calados de cerrajería o fábrica.

Todos los cerramientos de contención de tierras se construirán de hormigón armado y los muros de fábrica deberán revestirse.

### **Movimientos de tierras**

De acuerdo con las Normas Urbanísticas, y como forma de adecuación máxima a la topografía del lugar, la rasante natural del terreno en las parcelas podrá modificarse con desmontes o rellenos sin superar la cota natural del terreno en 1,5 m por encima o debajo de éste.

Los muros de contención podrán alcanzar una altura máxima de 3 m, a partir de esa altura, la parcela deberá abancalarse.



Ajuntament de Tibi

## **Arbolado y ejemplares vegetales de interés**

Debido a la existencia de una superficie arbolada de cierto interés en las parcelas ubicadas dentro del ámbito de aplicación del Plan Especial se deberá considerar las siguientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias:

Previo a las actuaciones de urbanización que desarrollen el Plan Especial, se replanteará sobre el terreno las zonificaciones previstas en el proyecto (volumen edificable, espacios de esparcimiento...), analizando la viabilidad de conservar e integrar el mayor número de ejemplares vegetales existentes.

En el caso de los ejemplares de olivo (*Olea europaea*) situados en la parcela contigua a la balsa de sillería que no puedan conservarse in situ, se deberán trasladar a las zonas verdes o ajardinadas previstas en el ámbito del Plan Especial o, en su defecto, se trasladarán a alguna de las rotondas previstas, o al suelo dotacional educativo, deportivo que se estime conveniente. Para el trasplante de los mencionados ejemplares deberá hacerse en condiciones adecuadas que aseguren su arraigo posterior, estimando la viabilidad fisiológica y económica de su trasplante, priorizando los ejemplares vegetales en función de su porte y estado de conservación, para lo cual se recabará informe de un técnico competente.

Durante la fase de construcción se llevarán a cabo los riegos y tratamientos necesarios para el mantenimiento de los ejemplares vegetales de interés, asegurando como mínimo un par de riegos post-plantación y, durante los dos primeros años, 3 ó 4 riegos anuales de mantenimiento.

Los aportes de agua deberán efectuarse principalmente durante los meses en los que se registre mayor escasez hídrica (generalmente durante los meses de julio y agosto).

Por último, tal y como dictan las Normas Urbanísticas, en el 50% de la superficie de la parcela neta se deberá conservar el arbolado existente o ser objeto de replantación con especies arbóreas hasta alcanzar como mínimo tal porcentaje.

Además, los proyectos de edificación deberán contener al efecto un estudio pormenorizado de la parcela indicativo de las áreas de interés a preservar, de los movimientos de tierra a realizar, justificando los porcentajes de superficie arbórea de la parcela.

## **Ajardinamiento**

Para las zonas verdes, será de relevante importancia que el diseño de las mismas, de modo que proporcionen calidad al entorno urbano generado.

Para ello las especies vegetales a introducir deberán ser aquellas que resulten adecuadas a las condiciones edafo-climáticas de la zona, siendo además características del ámbito de estudio y/o habiendo sido introducidas en el territorio desde antiguo.

Así, tanto en las zonas verdes comunes como en los jardines de las parcelas, las especies a instalar, entre otras, podrán ser:

Árboles: *Celtis australis*, *Olea europaea*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Quercus ilex*, *Arbutus unedo*, *Ceratonia siliqua*.

Arbustos y matas: *Erica multiflora*, *Nerium oleander*, *Pistacia lentiscus*, *Retama sphaerocarpa*, *Rhamnus alaternus*, *Rhamnus lycioides*, *Chamaerops humilis*, *Smilax aspera*, *Rosmarinus officinalis*, *Thymus sp.*, *Cistus albidus*, *Genista scorpius*, *Coronilla glauca*, *Crataegus monogyna*, *Lavandula sp.*, *Myrtus comunis*, *Rosa sp*



Ajuntament de Tibi

Especies arbóreas ornamentales: Acacia sp., Araucaria sp., Catolpe sp., Cercis siliquastrum, Cupressus arizonica, Eleagnus angustifolia, Ficus sp, Jacaranda, Melia azedarach, Pinus canariensis, Prunus sp., Robina pseudoacacia, Sophora japonica, Magnolia Grandiflora Arbustos y matas ornamentales: Evonymus sp., Hibiscus chinensis, Cotoneaster horizontales, Pyracantha sp., Vinca sp

## MEDIDAS CORRECTORAS Y PREVENTIVAS SOBRE FACTORES AMBIENTALES QUE AFECTAN AL PAISAJE

### 18.3.1 Emisiones de polvo

Durante las obras de urbanización y construcción se realizarán riegos periódicos en las áreas donde existan materiales pulverulentos o se realicen movimientos de tierra. Se realizará, como mínimo, un riego al día con dotaciones de 1 l/m<sup>2</sup>, preferiblemente a media mañana, Si las obras se realizan en periodo de verano se aconsejan dos riegos, uno a media mañana y otro a principio de la tarde. Con el objetivo de hacer un uso racional de los recursos, se recomienda utilizar para los riegos agua reutilizada y adecuadamente depurada.

Los acopios de materiales se establecerán a resguardo de los vientos dominantes y a ser posible en sitios de reducida visibilidad.

Durante la fase de construcción, después de cada lluvia, se limpiarán las intersecciones de los caminos de tierra con los caminos asfaltados-hormigonados para retirar el barro que puede ensuciar estos últimos y así, evitar el levantamiento de polvo por la circulación de vehículos.

Los áridos y materiales de préstamos que se utilicen durante las obras procederán de instalaciones autorizadas por las autoridades competentes en la materia (Conselleria de Industria, Comercio e Innovación y CMAAUV).

### 18.3.2 Contaminación del suelo y agua

Los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria se realizarán en talleres autorizados. Si estas operaciones de mantenimiento se quieren realizar en el ámbito de la actuación deberá habilitarse un área en la actuación, de 20 x 5 metros, con un bordillo perimetral impermeable de 30 centímetros de altura que se rellenará con 20 centímetros de arcilla tipo bentonita, lámina impermeable de PVC de 2 mm de grosor y hasta el borde del bordillo arena que se utilizará para estos menesteres.

Diariamente se procederá a la limpieza de los viales de la urbanización para retirar los vertidos involuntarios y/o controlados.

Periódicamente y sobre todo, después de lluvias intensas, se procederá a la limpieza de los drenajes y redes de recogida de pluviales.

### 18.3.3 Gestión de residuos

Deberá establecerse el control adecuado para la gestión de los residuos generados en el ámbito de actuación de acuerdo con la vigente legislación, clasificándolos en inertes, residuos urbanos o residuos peligrosos y acreditando la contratación del servicio de recogida, tratamiento y depósito correspondiente.

Tanto en la fase de construcción y urbanización como en la fase de funcionamiento de la urbanización:

- Los residuos inertes serán depositados en instalaciones autorizadas de tratamiento.



Ajuntament de Tibi

- Los residuos urbanos deberá cumplir las ordenanzas municipales de recogida y subsidiariamente lo establecido en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana y Plan Zonal de la zona que lo desarrolla.

- Los residuos peligrosos serán gestionados por empresas autorizadas. El almacenamiento en la actuación se realizará de acuerdo a lo que se establece en las medidas correctoras siguientes. Se estará a lo dispuesto en la Ley estatal 10/98 de Residuos y 10/2000 de Residuos de la Comunidad Valenciana.

El almacenamiento de productos o residuos peligrosos, tanto durante la construcción como durante el funcionamiento de la urbanización, requerirá que se habiliten áreas especiales, completamente cerradas y cubiertas con solera impermeabilizada, sistemas de retención de fugas y red de saneamiento independiente conectada a una balsa impermeabilizada.

No se permitirá en ningún caso, el vertido de residuos sólidos o líquidos al terreno, salvo autorización expresa del Organismo de Cuenca.

#### PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

ACCIÓN	GESTIÓN	PLAZO	VALORACIÓN ECONÓMICA APROXIMADA
Trasplante de ejemplares vegetales de interés, incluida colocación anclajes, tratamientos previos y nueva plantación	Promotor	Previo al inicio de las obras de urbanización	325 €/ejemplar
Riegos post-trasplante y de mantenimiento	Promotor	Finalizados los trabajos de urbanización	180 €/ejemplar trasplantado
Control de la adecuada gestión de los residuos	Promotor-Titular de la concesión	Durante las obras y funcionamiento del sector	8.000 €/año
Limpieza de drenajes y redes pluviales	Ayuntamiento	Todos los años durante el funcionamiento	Tasas establecidas por el Ayuntamiento
Limpieza de viales	Ayuntamiento	Durante funcionamiento del sector	Tasas del servicio de limpieza del Ayuntamiento



# Plan Especial de Ordenación Urbana Pinares de Tibi Plan Especial de Ordenación Urbana Pinares del Meclí y Plan Especial de Ordenación Urbana Pinares de Tibi

## 2. ORDENANZAS

### 2.1 Uso del Suelo

#### 2.1.1 Zona I

Vivienda unifamiliar dispersa.

No se permiten comercios, industrias, talleres, instalaciones molestas o insalubres ni maquinaria con potencia superior a 1 HP.

#### 2.1.2 Zona cívico comercial

Uso público:

Comercial, asistencial, religioso y de actividades comunes.

No se permiten viviendas, con excepción de las del personal de servicio.

### 2.2 Ocupación del suelo

#### 2.2.1 Zona I

40%

#### 2.2.2 Zona cívico comercial

Libre

### 2.3 Volumen edificable

#### 2.3.1 Zona I

1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable

#### 2.3.2 Zona cívico comercial

1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

### 2.4 Separación de las edificaciones

#### 2.4.1 Zona I

Mínimo de 6 metros a fachada de parcela.

Mínimo de 5 metros a linderos de parcela

#### 2.4.2 Zona cívico comercial

La separación entre edificios no será inferior a la altura del más elevado.

Las distancias a linderos de zona y a viales no serán inferiores a 12 metros.



Ajuntament de Tibi

## **2.5 ALTURA DE LOS EDIFICIOS**

### 2.5.1 Zona I

Altura máxima permitida sobre la rasante del terreno: 6 metros

### 2.5.2 Zona cívico comercial

9 metros.

## **2.6 CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS**

Las velocidades máximas permitidas en la red viaria serán:

Viario principal 45Km/h

Viario secundario 40Km/h

## **2.7 ESTACIONAMIENTOS**

### 2.7.1 Zona I

Se localizarán en el interior de las parcelas.

### 2.7.2 Zona cívico comercial

Se localizarán entre las edificaciones y las vías de circulación.

Su superficie mínima será de 20 m<sup>2</sup> por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación de uso público.

## **2.8 CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA**

En todas las actuaciones urbanizadoras se tenderá a conservar los valores naturales, de acuerdo con los supuestos del presente Plan.

En particular, no se permitirá el derribo de árboles sin la conformidad de la asesoría Técnica de la Urbanización, quien podrá exigir compromisos de sustitución de los elementos vegetales que autorice a derribar.

## **2.9 ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES**

En la zona I, la edificación se adecuará al paisaje mediante la utilización, en las fachadas, decoloraciones preferentemente terrosas, nunca en colores vivos, y cubiertas sensiblemente paralelas a la topografía del suelo. Estas cubiertas se tratarán con la misma calidad que las fachadas y con materiales adecuados a la integración paisajística.

En las zonas restantes no se dan indicaciones concretas, salvo la general de respetar los criterios directores del Plan.

Sin embargo, todos los proyectos de construcción que se formulen, deberán ser objeto, además de los trámites legales ordinarios, de aprobación por la Asesoría Técnica de la Urbanización.



Ajuntament de Tibi

### 3. APÉNDICE

#### **3.1 Comentario respecto al cumplimiento de las Normas de Ordenación Complementarias y subsidiarias del Planeamiento de la Delegación Provincial de Alicante del Ministerio de la Vivienda.**

Se examina en este apartado como el plan propuesto cumple con las especificaciones contenidas en las citadas Normas, en aquellas que le conciernen.

Norma 6ª La distancia menor de parcela edificable a la carretera local de Castalla a Tibi supera el mínimo, dado por la norma.

Norma 8ª La conservación del paisaje y de los valores naturales se propone como un objetivo del planeamiento, como se dice en la Memoria. Por su parte, la Ordenanza 2.8 hace una regulación explícita en este aspecto.

Norma 11ª En la zonificación, se han preservado de construcciones todas las zonas de cauce público.

Norma 16ª El área verde supone más de 10% de la superficie total lo que supera ampliamente lo prescrito en la Norma.

El volumen de construcción es inferior a 1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e inferior a 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> que es el máximo permitido por la Norma.



Ajuntament de Tibi

## 6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ORDENACIÓN

### Planos de Ordenación Estructural

OE 01 Ordenación del término municipal	1/10.000
OE 02 Clasificación del suelo	1/5.000
OE 03 Zonificación del suelo y ámbitos con reserva de VPP	1/5.000

### Planos de Ordenación Pormenorizada

OP 00 Plano guía 1/2.000	1/20.000
OP 01 Calificación del suelo urbano y urbanizable con ord pormenorizada	1/2.000
OP 02 Red de dotaciones	1/2.000
OP 03 Alineaciones, rasantes y nº plantas	1/2.000
OP 04 Áreas de reparto y UE	1/2.000
OP 05 Infraestructura verde. Sector 4 Finca Terol	1/2.000