



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

TÍTULO OCTAVO.

ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 168. Definición.

Constituyen las áreas aptas para la urbanización aquellos terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias como suelo urbanizable y que, en consecuencia, deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en las mismas.

Art. 169. Desarrollo.

- 1.- El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de ordenación.
- 2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas Normas y a la legislación aplicable.
- 3.- Cada Plan Parcial deberá referirse a uno o varios sectores completos del suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales adscritos a los mismos y respetando las determinaciones y condiciones que para su desarrollo se expresan en su regulación específica.

Art. 170. Régimen urbanístico de la propiedad.

- 1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística vigente. A tal efecto, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto independiente con el aprovechamiento tipo correspondiente, que es calculado para cada uno de los sectores de esta clase de suelo.
- 2.- Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo del área de reparto, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos, de las obligaciones y cargas que se imponen a los propietarios.



Art. 171. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- El aprovechamiento resultado de referir a su superficie el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los plazos señalados.

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada.

d) Solicitar la licencia de obras, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos y edificar los solares dentro de los plazos fijados en estas Normas.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones de las Normas así lo estableciesen.

Art. 172. Actuaciones previas al desarrollo del sector.

1.- Las facultades de edificación contempladas para las áreas aptas para la urbanización no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sea aprobado el correspondiente Plan Parcial, se hayan cumplimentado los trámites de equidistribución y se ejecuten las obras de urbanización previstas en el mismo, ni siquiera en el supuesto previsto por el artículo 93.1 c) del Reglamento de Planeamiento.

2.- No obstante, cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la legislación urbanística vigente.

3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Art. 173. Requisitos para poder edificar.

1.- En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y proyecto de urbanización correspondientes, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación.
- b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se haya solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia el interesado se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se preste fianza en la cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en la parte que corresponda.

2.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

6.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas y la extinción del derecho a edificar sin que haya lugar a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPÍTULO SEGUNDO.

CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Art. 174. Contenido del Plan Parcial.

Además de adecuarse a la legislación urbanística aplicable, el contenido y documentación del Plan Parcial, se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Art. 175. Memoria del Plan Parcial.

1.- Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- a) Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, hidrológicas, edafológicas, etc.; al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras.
- c) La situación de la propiedad del suelo, servidumbres, arrendamientos y derechos o cargas indemnizables.

2.- Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por las Normas Subsidiarias.

3.- Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con el casco urbano, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada en el ambiente natural que se rodea.

4.- Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector.
- b) Superficie de sistemas generales que señalan las Normas Subsidiarias.
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

- de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
 - g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
 - h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a las dotaciones sociales).
 - i) Edificabilidad bruta.
 - j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
 - k) Superficie destinada a espacios libres y deportivos privados.
 - l) Altura máxima edificable.
 - m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

Art. 176. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Art. 177. Planos de información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía fotogramétrica actualizada, al menos, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura de las Normas Subsidiarias.
- b) Ordenación establecida por las Normas Subsidiarias para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).
- e) Geotécnico, diferenciando las áreas en que pueden haber problemas de cimentación, en su caso.
- f) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- g) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, características de las vías, infraestructuras y vegetación.

Art. 178. Planos de la ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico actual rectificado



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia planimétrica y los elementos que se conserven. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por su identificación, por su superficie y por la ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.
- d) Plano de viario interior, parcelación y espacios libres privados que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- f) Plano de delimitación de unidades de ejecución que se realizará sobre un plano que integre la zonificación.
- g) Planos del impacto visual de la actuación.

Art. 179. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, lo dispuesto por las Normas Subsidiarias respecto a la clase de suelo, las condiciones generales y el contenido que para el sector se asigna.

Art. 180. Condiciones particulares.

1.- Cada uno de los sectores de suelo apto para urbanizar tiene sus condiciones particulares reflejadas en estas Normas Urbanísticas y en los planos de ordenación correspondientes.

2.- Las determinaciones particulares contenidas en las Normas Subsidiarias tienen el alcance siguiente:

- a) La superficie es una cifra de referencia de carácter estimativo, pudiendo precisarse, en el momento de elaborar el Plan Parcial, en más o en menos el



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

cinco por ciento (5%) de la comprendida en la delimitación, sin que ésta pueda ser alterada.

b) Las alineaciones señaladas con trazo continuo serán vinculantes, aunque podrán ser precisadas, adaptadas o reajustadas. Las marcadas con trazo discontinuo podrán ser variadas, únicamente, si se presenta una propuesta alternativa que mejore la ordenación de conjunto propuesta por las Normas Subsidiarias y además no suponga un perjuicio para el interés general de población.

c) Los usos, tipologías y las reservas serán vinculantes.

Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, solo podrá reajustarse en la forma; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso se mantendrán los estándares de dotaciones señalados en estas Normas.

3.- Cualquier alteración de las determinaciones contenidas para cada sector que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias, que podrá ser simultánea a la redacción del Plan Parcial.

4.- Con carácter general y salvo que el articulado disponga condiciones especiales, son de aplicación las disposiciones generales relativas a usos, urbanización y edificación reguladas en los títulos cuarto, quinto y sexto de estas normas, que puedan afectar a cada sector por razón de usos, tipo de ordenación y urbanización, así como, las condiciones de las zonas de suelo urbano cuando vengan grafiadas en planos las claves correspondientes.

CAPÍTULO TERCERO.

ZONAS Y SISTEMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art. 181. Zonas.

En el suelo urbanizable se fijan las siguientes zonas:

a) Suelos aptos para urbanizar de desarrollo predominantemente residencial:

- Zona de desarrollo residencial, intensidad 1. (R1)
- Zona de desarrollo residencial, intensidad 2. (R2)
- Zona de desarrollo residencial, intensidad 3. (R3)

b) Suelos aptos para urbanizar de desarrollo predominantemente industrial:

- Zona de desarrollo industrial. (I1)
- Zona de desarrollo industrial y terciario. (I2)

Art. 182. Sistemas generales.

En la delimitación de los distintos sectores en que se divide el suelo apto para urbanizar, efectuada en los planos de ordenación, se incluyen las superficies de sistemas generales ubicados en suelo apto para urbanizar. Estos sistemas



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

generales quedan adscritos al sector donde se hallen incluidos, a todos los efectos legales.

El sector industrial del "Molí Roig", además de los límites establecidos en planos incluye también la obtención y ejecución del sistema general viario de comunicación del mismo con el suelo urbano industrial siguiendo el trazado de la antigua vía de ferrocarril, con el mismo ancho fijado en el viario de conexión situado al norte de dicho sector.

Art. 183. Sistemas locales.

En algunos sectores de suelo apto para urbanizar se grafían en los planos de ordenación parte de la red viaria complementaria del Plan Parcial o la ubicación de espacios libres o dotaciones, computables a efectos de cumplimiento de los estándares establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Estas previsiones tendrán el alcance establecido por estas Normas en el artículo 180.

Cada Plan Parcial deberá dar continuidad, en su caso, al viario de suelo urbano que acomete a cada sector y deberá garantizar la conectividad del sistema viario interior con el resto de la vialidad prevista por las Normas.

Art. 183. Bis. Tratamiento de las zonas de protección de Carreteras.

Los Planes Parciales que ordenen los suelos urbanizables, calificarán la zona de protección de carreteras grafiadas en los planos o las que la legislación vigente establezca, como espacios libres o zonas verdes, no computables a efectos de los estándares reglamentarios, o a cualquier otro uso que impida la implantación de todo tipo de edificación en las mismas.

CAPÍTULO CUARTO.

ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, INTENSIDAD 1. (R1)

Art. 184. Edificabilidad y densidad máxima.

- El índice de edificabilidad se fija en 0,30 m²./m². para usos privados.
- La densidad máxima se fija en 20 viviendas por hectárea.

Art. 185. Condiciones de uso.

- Uso global: Residencial.
- Uso característico: Residencial unifamiliar.
- Usos admisibles: Económico-Terciario y Dotacional.



- Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 186. Condiciones de la ordenación.

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.
- Altura máxima: II plantas y 7 m.
- Parcela mínima edificable: 400 m².
- Ocupación máxima de parcela: 50%.

Art. 186. Bis. Condiciones especiales.

El Plan Parcial que ordene el Sector 7 mantendrá la mayor parte posible de la masa de arbolado existente.

CAPÍTULO QUINTO.

ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, INTENSIDAD 2. (R2)

Art. 187. Edificabilidad y densidad máxima.

- El índice de edificabilidad se fija en 0,40 m²/m². para usos privados.
- La densidad máxima se fija en 35 viviendas por hectárea.

Art. 188. Condiciones de uso.

- Uso global: Residencial.
- Usos admisibles: Residencial en todas sus clases y categorías, Económico-Terciario, Dotacional e Industrial categoría d).
- Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 189. Condiciones de la ordenación.

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.
- Altura máxima: III plantas y 10 m.
- Parcela mínima edificable: 800 m².
- Ocupación máxima de parcela neta: 50%.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

En lugares donde el Plan Parcial permita uso de vivienda distinta a la unifamiliar aislada, se limitará el número de viviendas por parcela al que resulte de dividir la superficie de la parcela por 200 m².

Art. 189. Bis. **Condiciones especiales.**

El Plan Parcial que desarrolle el sector 4 preservará los retamos de pinar existente.

CAPÍTULO SEXTO.

ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, INTENSIDAD 3. (R3)

Art. 190. **Edificabilidad y densidad máxima.**

- El índice de edificabilidad se fija en 0,40 m²/m². para usos privados.
- La densidad máxima se fija en 35 viviendas por hectárea.

Art. 191. **Condiciones de uso.**

- Uso global: Residencial.
- Usos admisibles: Residencial en todas sus clases y categorías, Económico-Terciario, Dotacional e Industrial categorías c) y d).
- Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 192. **Condiciones de la ordenación.**

- Tipo de ordenación: Edificación según alineación a vial. Deberán respetarse las determinaciones grafiadas en planos.
- Altura máxima: III plantas y 10 m.
- Parcela mínima edificable: 200 m².
- Ocupación máxima de parcela neta: La resultante de la aplicación de las demás condiciones, de profundidad edificable, etc.
- Las edificaciones que proponga el Plan Parcial para la zona de edificación privada serán concordantes con las de la zona 2.2 de suelo urbano.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

CAPÍTULO SÉPTIMO.

ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL. (I1)

Art. 193. Edificabilidad.

- El índice de edificabilidad se fija en 0,40 m²./m². para usos privados.

Art. 194. Condiciones de uso.

- Uso global: Industrial.
- Usos admisibles: Industrial, Económico-Terciario y Dotacional.
- Usos prohibidos: Residencial en todas sus clases y categorías, salvo la vivienda vinculada directamente a la industria con las limitaciones que establezca el Plan Parcial sin poder existir más de una vivienda por industria que se implante.

Art. 195. Condiciones de la ordenación.

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.
- Altura máxima: II plantas y 8 m. Por razones justificadas de la actividad a desarrollar la altura máxima de la edificación podrá superar los 8 m. pero no el número de plantas.
- Parcela mínima edificable recomendable: 2.000 m².
- Ocupación máxima de parcela neta: 60%.
- Longitud mínima del frente de parcela: 20 m.

Art. 195. Bis. Condiciones especiales.

1.- El Plan Parcial que desarrolle el nuevo sector de suelo apto para urbanizar, clasificado tras la aprobación provisional, (Sector 12) deberá contar para su aprobación con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, teniendo en consideración las disposiciones de la vigente legislación de aguas respecto a la zona de policía de cauces.

El mismo Plan Parcial deberá preservar la vegetación de ribera del río Marjal, así como la masa de arbolado existente (pinos y ejemplares asimilados de Carrasca).

2.- El desarrollo de los sectores de suelo apto para urbanizar números 1,2,3,4,10,11 y 12 y en el suelo urbano industrial, se deberá garantizar la continuidad de las vías pecuarias afectadas en cada caso (de acuerdo con lo especificado en el informe de la Dirección Territorial de Medio Ambiente de



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

Alicante) y solicitar las autorizaciones previstas en la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

CAPÍTULO OCTAVO.

ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCIARIO. (I2)

Art. 196. Edificabilidad.

- El índice de edificabilidad se fija en 0,40 m²./m². para usos privados.

Art. 197. Condiciones de uso.

- Uso global: Industrial.
- Usos admisibles: Industrial y Económico-Terciario en un 40%.
- Usos prohibidos: Residencial en todas sus clases y categorías, salvo la vivienda vinculada directamente a la industria con las limitaciones que establezca el P.P. sin poder existir más de una vivienda por industria que se implante.

Podrán mantenerse las edificaciones y usos actuales que no entorpezcan el viario del Plan Parcial.

Art. 198. Condiciones de la ordenación.

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.
- Altura máxima: II plantas y 8 m. Por razones justificadas de la actividad a desarrollar la altura máxima de la edificación podrá superar los 8 m. pero no el número de plantas.
- Parcela mínima edificable recomendable: 1.000 m².
- Ocupación máxima de parcela neta: 60%.
- Longitud mínima del frente de parcela: 20 m.

Art. 199. Condiciones especiales.

- El sector deberá resolver los accesos al mismo con la carretera Villena-Onteniente a través del enlace que la Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT tiene previsto realizar.
- Con autorización expresa del citado organismo podrá existir una conexión de salida a dicha carretera al otro extremo del sector.
- Deberán respetarse las distancias de servidumbre, protección y edificación de la Legislación de carreteras de la Generalitat Valenciana.
- El Plan Parcial podrá situar en su ámbito algún área de servicio.