

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
CALLOSA DE SEGURA**

NORMAS URBANÍSTICAS

EQUIPO REDACTOR:

DIRECTORA: MARÍA JOSÉ MOJICA MARHUENDA - Arquitecta

COLABORADORES: ANTONIO VICENTE ORTEGA GODINO - Arquitecto
BENIGNO ALCAINA GARCÍA - Arqto. Técnico
INMACULADA ASCÓ RICO - Arqta. Técnica
CLARA SORIANO RINCÓN - Abogada
M^a. ÁNGELES ORTEGA GODINO - Abogada
MARIO JIMÉNEZ MIGALLÓN - Abogado

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TÍTULO 0.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTLO. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTLO. 2.- CONTENIDO DEL P.G.O.U.

ARTLO. 3.- REVISIÓN. MODIFICACIÓN. SUSPENSIÓN

ARTLO. 4.- CONTENIDO DE NORMAS

ARTLO. 5.- NORMAS GENERALES DE INTERPRETACIÓN

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTLO. 6.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE LA RED PRIMARIA

ARTLO. 7.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL

Artlo. 7.1.- Red Estructural Viaria

Artlo. 7.2.- Red Estructural Ferroviaria

Artlo. 7.3.- Red Estructural de Infraestructuras y Servicios Técnicos

Artlo. 7.4.- Red Estructural de Equipamientos y Dotaciones

Artlo. 7.5.- Red Estructural de Espacios libres/Zonas Verdes

Artlo. 7.6.- Situaciones Excepcionales: construcciones provisionales y
construcciones fuera de ordenación.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO

ARTLO. 8.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artlo. 8.1.- Definición y Clasificación

Artlo. 8.2.- Categorías

Artlo. 8.3.- Disposiciones Generales

Artlo. 8.4.- Instalaciones y edificios de la red primaria o dotacionales y su ampliación en Suelo No Urbanizable.

Artlo. 8.5.- Derechos de los propietarios del S.N.U. Común

Artlo. 8.6.- Actividades permitidas por la previsión del Planeamiento

Artlo. 8.7.- Edificaciones sometidas a Declaración de Interés Comunitario

Artlo. 8.8.- Estándares para las actividades permitidas por el Planeamiento

Artlo. 8.9.- Ordenanzas en S.N.U. Común.

Artlo. 8.10.- S.N.U. de Especial Protección (La Sierra)

Artlo. 8.11.- Edificaciones existentes en S.N.U.

ARTLO. 9.- ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

ARTLO. 10.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE AÚN NO PROGRAMADO

ARTLO. 11.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO

Artlo. 11.1.- Definiciones y conceptos básicos

Artlo. 11.2.- Derecho a Urbanizar

Artlo. 11.3.- Derecho al Aprovechamiento Urbanístico

Artlo. 11.4.- Derecho a Edificar

Artlo. 11.5.- Derecho a la edificación

TÍTULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

ARTLO. 12.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artlo. 12.1.- Definición

Artlo. 12.2.- Instrumentos de desarrollo o modificativos del Plan

Artlo. 12.3.- Planes Sectoriales

Artlo. 12.4.- Figuras de Planeamiento Complementario

Artlo. 12.5.- Instrumento de Ordenación de Gestión

ARTLO. 13.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artlo. 13.1.- Gestión

Artlo. 13.1.1.- Conceptos Generales

Artlo. 13.1.2.- Actuaciones en Suelo Urbanizable

Artlo. 13.1.3.- Actuaciones en S.U.

Artlo. 13.2.- Proyectos de Ejecución

TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE USO Y REGULACIÓN DE ACTIVIDADES

ARTLO. 14.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTLO. 15.- CLASIFICACIÓN

ARTLO. 16.- USO: RESIDENCIAL

ARTLO. 17.- USO: LOCALES COMERCIALES

ARTLO. 18.- USO: OFICINAS Y TERCIARIOS

ARTLO. 19.- USO: REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS

ARTLO. 20.- USO: DOTACIONES

ARTLO. 21.- USO: DEPORTIVO

ARTLO. 22.- USO: ESPACIOS LIBRES

ARTLO. 23.- USO: SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

ARTLO. 24.- USO: INDUSTRIAL

ARTLO. 25.- USO: AGROPECUARIO Y EXTRACTIVO

ARTLO. 26.- USO: TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES

ARTLO. 27.- USO: ACTIVIDADES EXCEPCIONALES

ARTLO. 28.- LICENCIA DE ACTIVIDAD

ARTLO. 29.- APERTURA

ARTLO. 30.- TRANSMISIBILIDAD

ARTLO. 31.- LICENCIAS DE ESPECTÁCULOS Y LOCALES DE PÚBLICA
CONCURRENCIA

ARTLO. 32.- EVACUACIÓN

ARTLO. 33.- CIERRE DE UN LOCAL

ARTLO. 34.- AUTORIZACIONES PARA ACTIVIDADES RECREATIVAS
EVENTUALES

ARTLO. 35.- AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LAS ADMINISTRACIONES EN
ESPECTÁCULOS EVENTUALES

ARTLO. 36.- POLICÍA DE ESPECTÁCULOS

TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTLO. 37.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAPÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- ARTLO. 38.- CAPACIDAD DE EDIFICAR
 - ARTLO. 39.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN
 - ARTLO. 40.- CONDICIONES DE PARCELA
 - ARTLO. 41.- OCUPACIÓN DE PARCELA
 - ARTLO. 42.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD
 - ARTLO. 43.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
 - ARTLO. 44.- ALTURA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
 - ARTLO. 45.- ALTURA DE CORONACIÓN DEL EDIFICIO
 - ARTLO. 46.- ALTURAS LIBRES
 - ARTLO. 47.- REGULACIÓN Y MEDICIÓN DE ALTURAS
 - ARTLO. 48.- RETRANQUEOS
 - ARTLO. 49.- ENTRANTES DE FACHADA
 - ARTLO. 50.- SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS
 - ARTLO. 51.- FONDO EDIFICABLE
 - ARTLO. 52.- CERRAMIENTOS
 - ARTLO. 53.- MOVIMIENTO DE TIERRAS. MUROS DE CONTENCIÓN
 - ARTLO. 54.- OTRAS CONSTRUCCIONES
 - ARTLO. 55.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.
- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES MÍNIMAS.

TÍTULO VI.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

ARTLO. 56.- LICENCIAS

Artlo. 56.1.- Caducidad

Artlo. 56.2.- Cédula Urbanística

Artlo. 56.3.- Obras Mayores

ARTLO. 57.- OBRAS Y USOS PROVISIONALES

ARTLO. 58.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

ARTLO. 59.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

ARTLO. 60.- ORDEN DE EJECUCIÓN

ARTLO. 61.- EDIFICACIÓN EN ESTADO RUINOSO

ARTLO. 62.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS

ARTLO. 63.- MEDIOS DE RESTAURACIÓN DEL ORDEN JURÍDICO

ARTLO. 64.- PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

ARTLO. 65.- DISPOSICIÓN ADICIONAL. VERTIDOS SÓLIDOS E INERTES.

***DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN
URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL
TERRITORIO***

TÍTULO 0.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

ARTLO.- 0.1.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

- Partiendo del Modelo Territorial descrito, quedan fijadas las Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del territorio, de conformidad con los Estudios y Cartografía temática de la Generalitat Valenciana, y adaptándose a la Normativa Sectorial que le es de aplicación por los diversos estamentos con competencia en el término, pudiendo adaptar el planeamiento para plegarse a las pautas que fueran necesarias en su momento, para adecuación a Planes de Acción Territorial, ya sean urbanísticos o sectoriales , y estableciendo la redacción de Planes Especiales para poder crear recursos de suelo dotacional, para la ordenación de usos de un área, la creación de patrimonios públicos de suelo o la construcción de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, en cualquier tipo de suelo.

- De acuerdo con los objetivos de la política municipal referidos en el modelo, podrá producirse modificaciones puntuales para aquellos aspectos que suponen cambios no previstos, sin afectar a las directrices expuestas en el mismo, es decir que no incidan en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en la calificación de usos, que no aminoren o disminuyan la calidad, de los suelos dotacionales, o que impidan la sustitución de las industrias en áreas residenciales, o que distorsionen el crecimiento y el mallado del territorio.

- Para cambios de clasificación del suelo contenidos en los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora:

1. Los Planes de Mejora no desvirtuarán los fines perseguidos por el planeamiento general en orden a la especial protección de suelos no urbanizables, debiendo respetar las medidas establecidas por ello en la Ordenación Estructural.

Cualquier actuación en los Suelos No Urbanizables de especial protección deberá tener la declaración de Impacto Ambiental.

2. Los planes Parciales de mejora, de modo excepcional, pueden clasificar como suelo urbanizable suelos “no urbanizables” no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:

A) Ampliar el suelo urbanizable que el Plan General hubiera delimitado alineado con un elemento determinado de la Red Primaria, como consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación.

B) Cambiar el emplazamiento o modificar el límite de un Sector para adaptarlo a circunstancias sobrevenidas o ajustar su localización a la realidad topográfica o geográfica, pero respetando tanto los criterios de ordenación territorial que motivaron su originaria clasificación como el artículo 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Tanto para el apartado A y B expuesto anteriormente, la red estructural no podrá disminuir ni en superficie, ni en longitud, ni en sección.

C) Clasificar terrenos como suelo urbanizable para realizar una Actuación Integrada compatible, aunque imprevista, en la estructura urbanística del Plan General, siempre que se cumplan todos estos límites y requisitos:

- 1º) Se excluye esta posibilidad si la modificación desvirtúa las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente o si el emplazamiento escogido no se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretende implantar.
- 2º) Es inadmisible cuando ello se oponga a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- 3º) Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.
- 4º) La mejora debe dotar de ordenación pormenorizada a todos los terrenos reclasificados “urbanizables”.
- 5º) Sólo será admisible cuando se programen, junto a la mejora, todos los terrenos reclasificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes.

3. Las mismas reglas son aplicables a las mejoras que amplíen el núcleo urbano con una nueva Unidad de Ejecución, provista de Ordenación Pormenorizada, susceptibles de tramitarse como Plan de Reforma Interior de mejora.

En este caso se observarán los estándares de calidad urbana para zonas de borde regulados en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, artlo. 16. Su cómputo debe referirse al conjunto del sector o ámbito delimitado.

- Podrá fijarse Programas para cesión y urbanización de áreas de suelo urbano o urbanizable, cuando se considere necesario ordenación mediante Actuaciones Integradas.

- Será objeto de Revisión de Planeamiento toda modificación que exceda de lo referido, y que afecte a los elementos expuestos en el primer apartado como definitorias del modelo.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTLO. 1.- Objeto. Ámbito y aplicación del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.)

Ordenar el término municipal en toda su extensión cumpliendo las determinaciones que establece el artlo. 17 de la L.R.A.U. El P.G.O.U. tiene preferencia a cualquier disposición que regule el uso y/u ordenación dentro del término municipal, debiendo no obstante adecuarse a los Planes de Acción Territorial en caso de haberlos, por ser éstos de rango superior.

ARTLO. 2.- Contenido del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.)

1. Memorias
2. Normas Urbanísticas y Ordenanzas
3. Estudio de Impacto Ambiental
4. Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

ARTLO. 3.- Revisión. Modificación. Suspensión

De conformidad con Artlos. 54 y 55 de la L.R.A.U., se podrán modificar o revisar el Plan General de Ordenación Urbana.

Las modificaciones se adecuarán a las siguientes disposiciones:

- * **PROGRAMAS**, según artlos. 54 y 55 de la L.R.A.U.
- * **P. PARCIAL** o Plan de Reforma Interior, según artlo. 18 de la L.R.A.U.
- * **P. ESPECIAL**, según artlo. 12 apartado E de la L.R.A.U.
- * **SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)**, según artlo. 20 de L.S.N.U.

4/1992.

Cuando las modificaciones del Plan, clasifiquen suelo, el incremento de plusvalía que se genera deberá repercutir al patrimonio municipal mediante aportaciones complementarias.

ARTLO. 4.- Contenido de Normas

- Las Normas Urbanísticas son parte del Plan General de Ordenación Urbana de Callosa de Segura, y tienen carácter regulador, quedando derogadas tanto ordenanzas de edificación como normas anteriores a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.
- Son de obligado cumplimiento tanto por las Administraciones como por lo particulares.
- Se formulan atendiendo al ordenamiento jurídico vigente:

* **Ley del Suelo (L.S.):** Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio.

* **Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.):** Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana 6/1994 de 15 de Noviembre.

* **Ley del Suelo No Urbanizable (L.S.N.U.):** Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana 4/1992 de 5 de Julio y posterior modificación Ley 2/1997

* **Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.**

- Esta legislación quedará automáticamente sustituida por la que se encuentre vigente en el momento de su aplicación.

- Las Normas Urbanísticas estarán complementadas por las Ordenanzas de edificación y urbanización, regulando estas últimas aspectos formales, técnicos y condiciones indispensables para su correcta ejecución.

- Los aspectos no previstos por el Plan, se atendrán a las disposiciones vigentes tanto autonómicas como estatales.

ARTLO. 5.- Normas Generales de Interpretación

- Cuando exista contradicción real o aparente entre los documentos que integran el Plan prevalecerán los Planos de mayor escala (menor divisor) sobre los otros, así como, sobre la documentación escrita, mandando porcentajes y coeficientes sobre superficies o cantidad.

- En caso de contradiccióninterpretativa, siempre prevalecerán las determinaciones municipales con informe preceptivo de los Servicios Técnicos.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAP. I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTLO. 6.- Disposiciones Generales

El régimen urbanístico del suelo viene dado por su clasificación y calificación.

Clasificación del Suelo: Es la división del suelo del término en base al régimen jurídico y gestión del mismo; la clasificación la da el Plan por convenir a su modelo territorial y sólo éste puede establecerla, mantenerla o modificarla.

Calificación del Suelo: Es la asignación de usos e intensidades a las diversas áreas que integran el municipio.

- **La Clasificación:** agrupa a aquellos suelos en que se tiene los siguientes objetivos:

* **Suelo Urbano (SU):** Mantener el proceso urbanizador.

* **Suelo Urbanizable (S.Urb.):** Terrenos aptos para su incorporación a la urbanización.

* **Suelo No Urbanizable (S.N.U.):** Territorio preservado de urbanización.

(Artlos. 8, 9, 10, 11 de L.R.A.U. / Ley 4/92 de L.S.N.U.)

- Suelo Urbano, con carácter general, se desarrolla preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

- Suelo Urbanizable, se programará para el desarrollo mediante Actuaciones Integradas.

- **La Calificación**; según la ordenación física del suelo se estima en:

1. Viales y aparcamiento
2. Parques y zonas verdes, públicos.
3. Equipamientos
4. Infraestructuras y redes de comunicación y transporte
5. Edificación privada (delimitando un Casco Histórico Tradicional).

- **La clasificación** se estructura del siguiente modo:

- **Suelo Urbano**: en que se fija su ordenación pormenorizada.

- **Suelo Urbanizable**: diferenciando el que tiene ordenación pormenorizada o sin ella; en los que no se fija la ordenación pormenorizada.

Se delimitan sectores, sus usos, sus compatibilidades, reparto de cargas y beneficios, los parámetros edificatorios, aprovechamiento tipo y en su caso las posibles unidades de ejecución comprendidas en ellos.

- **Suelo No Urbanizable**

Sujeto a la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana y su posterior modificación Ley 2/1997, que determina y limita el uso y compatibilidad edificatoria, con la preservación necesaria de sus valores ambientales.

Se delimita red primaria (estructural) de todo el territorio como los destinos de las dotaciones para una comprensión del modelo territorial, ordenado y estructurado.

CAP. II.- RÉGIMEN DE LA RED PRIMARIA

ARTLO. 7.- Red Primaria o Estructural

Se delimita Red estructural tanto en Suelo Urbano, Urbanizable como en no Urbanizable.

- Calificación según usos y finalidad:

1. Red Estructural Viaria
2. Red Estructural Ferroviaria
3. Red Estructural Infraestructuras/Servicios Técnicos
4. Red Estructural Equipamientos y Dotaciones
5. Red Estructural Espacios Libres

La consideración de Red Estructural implica la DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, y la necesidad de ocupación de los terrenos reservados para aquella a efectos expropiatorios. Cualquier elemento de la red estructural incluido en una Unidad de Ejecución que no se desarrolle, se considerará habilitado al municipio, en base al interés general, para su expropiación, con valor conforme a lo establecido legalmente, o para la ocupación del terreno realizando la reserva de los derechos del propietario en un Registro o acta municipal para su posterior transferencia conforme establece la L.R.A.U.

- Tipos:

- **Red Estructural SECTORIAL**, que es aquella de carácter supramunicipal, da y facilita coherencia en el territorio municipal y los colindantes.
- **Red Estructural GENERAL**, al servicio del municipio para su buen ordenamiento urbanístico.

Con referencia a la red estructural adscrita al suelo urbanizable, y no incluida en ningún sector se establece en el Plan la superficie cuya cesión corresponde a cada sector y a cada área de reparto, pudiendo establecer el Ayuntamiento el orden de prioridad de obtención de la misma.

Artlo. 7.1.- Red Estructural Viaria

Son las vías de circulación para vehículos y peatones propuestas por la Generalitat, el Estado o por este Plan recogidas en el mismo, o las existentes anteriormente que no contradigan este, compuesta por: calzadas, arcenes, aparcamientos integrados en calzadas, aceras, calles peatonales, isletas, áreas libres de protección y reservas para futuras ampliaciones.

Las áreas de protección y servidumbres pueden estar incluidas en la Red Estructural Viaria por causas o cualidades necesarias que hicieron idónea su ésta.

Las alineaciones vienen marcadas por el Plan General de Ordenación Urbana, en los planos correspondientes.

En vías marcadas en P.Parcial o P.Especial se necesitará el desarrollo del mismo, no pudiendo disminuir el ancho o capacidad de servicio por ninguna causa, y debiendo mantener las áreas de protección y afección marcadas en la Ley de Carreteras estatales o autonómicas, aplicando las limitaciones de uso establecidas.

Los caminos privados, públicos, no tienen consideración de carretera.

Dentro de la Red Estructural Primaria , se incluyen las vías pecuarias, (grafiadas en planos de Ordenación Estructural). Su régimen aplicable será el establecido en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

Su anchura es de 8,00 mts., salvo la vía pecuaria incluida y que atraviesa la Callosilla que mide 20,89 mts., de ancho. (Anchura publicada en el B.O.E. 11/05/60 y B.O.P. 30/05/60).

Artlo. 7.2.- Red Estructural Ferroviaria

La materia quedará sujeta a su normativa específica (Ley 16/1987, de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento).

Se incluye líneas de ferrocarril actualmente existentes y marcadas en los Planos.

No podrá construirse salvo edificaciones conexas a RENFE y previa licencia municipal.

Aquellas obras que no precisen licencia, deberán someterse al procedimiento previsto en el artlo. 81 de L.R.A.U. para estos casos.

Las servidumbres vendrán marcadas en Planos de alineaciones y computará en materia de edificabilidad, y podrán ser destinadas en los planes sin ordenación pormenorizada como zonas verdes, viales o estacionamientos. Siempre se deberán proteger mediante vallado, a cargo de los suelos urbanizables, y los pasos peatonales, si fuesen necesarios.

El uso y la edificación del suelo colindante con el ferrocarril respetará las limitaciones impuestas por la legislación específica. A estos efectos se distingue entre **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE y AFECCIÓN**. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía, y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

- Zona de Dominio Público: explanación más 8 mts. desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de Servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 mts. de la

arista exterior de la explanción.

- Zona de Afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 mts. de la arista exterior de la explanación.

En Suelo Urbano las distancias a la arista exterior de la explanada son 5 mts. para la Zona de Dominio Público, 8 mts. para la Zona de Servidumbre y 25 mts. para la Zona de Afección. No existirá esta limitación cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial. En este caso la edificación seguirá la alineación señalada en los correspondientes planos de alineaciones y rasantes de este Plan General.

Artlo. 7.3.- Red Estructural de Infraestructuras y Servicios Técnicos

Acogen infraestructuras para los servicios técnicos de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, estación depuradora, centro de transformación, servicios de telecomunicaciones, así como elementos de abastecimiento, ecoparques, material de limpieza, y lugares para maquinarias diversas al servicio público.

Igualmente se incluyen como elementos de la Red Primaria o Estructural las Infraestructuras de evacuación de aguas residuales del sistema de saneamiento de Callosa de Segura, es decir, los colectores generales que provienen de cada uno de los municipios que tratan sus aguas en la Estación Depuradora Mancomunada.

Las edificaciones se acomodarán al uso de la instalación y el resto de terreno tendrá la consideración de espacio libre.

Artlo. 7.4.- Red Estructural de Equipamientos y Dotaciones

Son usos Docentes, Asistenciales, Culturales, Administrativos, Deportivos, de titularidad pública o concertada.

Sus ubicaciones están marcadas en los planos de este Plan General de Ordenación Urbana y su titularidad es generalmente pública, salvo casos, que por no poder ser factible por la administración su ejecución, se permitan los establecimientos de equipamientos privados, ubicados en suelos a tal fin e incluso en suelos marcados de equipamientos públicos. Ello precisará de la declaración de Utilidad Pública por el Pleno Municipal.

La edificación será predominante aislada, salvo imposibilidad material que tomarán los parámetros de la zona tanto en tipología como en ordenanzas.

Para cambio de ordenación se precisará un Estudio de Detalle de aprobación municipal, considerando que no es modificativo del Plan General.

Parámetros en zonas no definidas en el Plan:

- 1,0 m² techo/1 m² suelo de parcela (edificable)
- Ocupación máxima: 40%
- Altura máxima: 9 mts.

Las Zonas Verdes y los espacios libres públicos cumplirán las condiciones establecidas en los artlos. 34 y 35 del Reglamento de Planeamiento.

Artlo.7.5.- Red Estructural de Espacios Libres/Zonas Verdes

Son espacios destinados al recreo, esparcimiento, reposo, ... sin edificar, de dominio y titularidad pública, incluye parques y jardines urbanos marcados en los planos del Plan.

Se permiten edificaciones anexas destinadas al ocio y de carácter público, tales como chiringuitos, vestuarios para pistas al aire libre, etc, con las condicionantes siguientes:

- Ocupación máxima: 10%
- Techo edificable 0,2 m² techo/ 1 m² suelo.
- Altura máxima 8 mts

Se autorizan instalaciones deportivas al aire libre y de esparcimiento dentro de los parques urbanos.

Artlo.7.6.- Situaciones Excepcionales: construcciones provisionales y construcciones fuera de ordenación.

A) Construcciones con carácter provisional

- Previa autorización de los organismos competentes, según clasificación de suelo.

S.N.U. Comisión Territorial de Urbanismo.

S.Urb., SU, Excmo. Ayuntamiento

- Se permitirán construcciones de carácter provisional que habrán de demolerse, sin derecho a indemnización, cuando exista acuerdo a tal fin por el Excmo. Ayuntamiento y deberá ser inscrito por el propietario en el Registro de la Propiedad con la condición de obra provisional.

- Además dichas construcciones deberán ser desmontables y no impedir la ejecución del ordenamiento.

B) Fuera de Ordenación

- Son construcciones erigidas con anterioridad al este Plan General que son incompatibles con sus determinaciones.

- Están fuera de ordenación aquellas construcciones que presenten una de estas características:**

- Ocupar el viario público previsto por el Plan.
- Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

- Obras permitidas en las construcciones fuera de ordenación:**

- Las de nueva conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso al que se destinó en su origen el edificio.
- Sólo 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 ajustarlos al nuevo planeamiento.
- En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

- Construcciones no declaradas “fuera de ordenación” no ajustadas al Plan** (no incluidas en los supuestos anteriores). En estas se admiten obras de reforma, mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

CAP. III.- RÉGIMEN DEL SUELO

ARTLO. 8.- Régimen del Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

Artlo. 8.1.- Definición y clasificación

Son terrenos que por sus valores, ecológicos, paisajísticos, forestales o agrícolas, o bien por no convenir su desarrollo al modelo territorial, deben ser protegidos para limitar el crecimiento urbano y evitar degradación del medio natural.

Está regulado por la Ley 4/92 de Suelo No Urbanizable (S.N.U.) de la Generalitat Valenciana y su posterior modificación Ley 2/1997 de 13 de Junio, de modificación de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

Artlo. 8.2.- Categorías

A) Suelo No Urbanizable (S.N.U.) Común (La Huerta):

Carece de aprovechamiento urbanístico. Las instalaciones permitidas son las necesarias, por su localización en este tipo de suelo, para servicios e infraestructuras públicas locales, supramunicipales o estatales.

Las construcciones privadas están definidas en la Ley 4/92 del S.N.U., en ~~carb~~ a edificación, compatibilidades de uso, edificabilidad, ocupación u otros parámetros.

Las condiciones para estas se establecerán a continuación

B) Suelo No Urbanizable (S.N.U.) especialmente Protegido (La Sierra):

La forma la sierra de Callosa de Segura, que por sus características, fauna y flora, condiciones ecológicas y paisajísticas, así como por la formación de barrancos que desembocan en el casco urbano aconsejan su protección absoluta.

Artlo.8.3.- Disposiciones Generales

Son objeto de licencia municipal las construcciones compatibles con la Ley 4/92 del S.N.U., así como el vallado, parcelaciones y balsas. Si existe Administración concurrente, se requiere informe previo a la licencia municipal.

Se autorizan instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, incluso infraestructuras básicas del territorio.

Se podrán redactar como figura de planeamiento Planes Especiales en el caso de instalaciones, que por su complejidad y singularidad lo requieren.

Artlo. 8.4.- Instalaciones y edificios de la red primaria o dotacionales y su ampliación en S.N.U.

El Ayuntamiento y las Administraciones Pùblicas podrán hacer reservas de suelo dotacional en Suelo No Urbanizable cuando fuere conveniente para el mejor servicio público, pudiendo estar previstas las mismas en el Plan General o conforme al Artlo. 99 de la L.R.A.U. mediante un Plan Especial.

Serán objeto de licencia municipal, siendo previa la declaración del Interés Público y tramitación ante la Consellería de Urbanismo, salvo aquellos que ya estén expresamente calificados por el Plan General, en que se entenderá implícita su declaración, y será suficiente la licencia.

- Clasificación en grupos:

- a) Infraestructuras y sistemas generales:** Depósitos de agua, cementerio, colectores vías de comunicación, acueductos, instalaciones eléctricas, etc. Estos están expresamente recogidos en el Plan y se entiende implícita su declaración, siendo suficiente la licencia municipal.
- b) Instalaciones recreativas, docentes y sanitarias:** Que por su carácter debieran implantarse en el medio rural. Estarán recogidos en el Plan o deberán tramitarse conforme a lo expuesto.
- c) Instalaciones incompatibles en el medio urbano:** Por su carácter de actividad Molesta, Insalubre, Nociva y Peligrosa, o bien por el tamaño (gran necesidad de terreno, grandes zonas deportivas) sea necesario ubicarlas fuera del Suelo Urbano.
Precisarán del procedimiento extraordinario previsto en la Ley del Suelo No Urbanizable.
- d) Servicios a las obras públicas:** Mantenimiento y servicio a las obras públicas, pudiendo ser de licencia directa aquellas de la Administración Sectorial competente y acogiéndose las restantes al procedimiento del artlo. 81 de la L.R.A.U.

Artlo. 8.5.- Derechos del Propietario del S.N.U. Común

Los derechos de la propiedad del Suelo No Urbanizable Común se articulan en dos planos:

1. Las facultades de usar el terreno conforme a su destino natural, cuyas únicas limitaciones son las derivadas del Derecho Civil o Administrativo Local.
2. Las facultades precisas para realizar obras o edificaciones.

En éste segundo caso dichas facultades se pueden producir por dos posibles vías:

- a) Por previsión del planeamiento para las actividades más elementales.
- b) Por la Declaración de Interés Comunitario.

Artlo. 8.6.- Actividades permitidas por la previsión del planeamiento

El Plan permite en Suelo No Urbanizable común actividades tales como:

1. La vivienda unifamiliar, que no constituya riesgo de formación de Núcleo de Población, entendiendo como tal:

- A efectos de lo establecido en el art. 10 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población con viviendas unifamiliares, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar:

- a) Condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio.
- b) Condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

- Las condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística objetivamente, vendrán determinadas por aquellas parcelaciones unificadas en lugares aislados realizadas en una misma finca rústica, o por agregación de varias colindantes en una actuación conjunta, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común, que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior.
- b) Servicios de agua potable y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas.

- c) Centros sociales, deportivos de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Utilización de las parcelas resultante para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas intensivas propias de regadío.
- e) Ausencias de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan a adquiriente al cultivo y explotación agrícola de la finca en regadío, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación.
- f) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente.

- Las condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada, que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada zona o subzona en que se divide el suelo no urbanizable en el presente Plan y que contemplan las siguientes condiciones generales que se concretarán en las Condiciones particulares para cada tipo:

- a) Parcela de terreno que haya que quedar afectada a la edificación en cuanto a su superficie y forma para poderse autorizar su construcción.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad.
- c) Ocupación de parcela según los usos agrícolas u otros usos a que hubiera lugar.
- d) Usos o actividades autorizadas en cada zona, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda unifamiliar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o más viviendas cuando la superficie total de parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.

e) Excepciones concretas de las condiciones anteriores para las edificaciones existentes tradicionales que se pretenden mejorar o ampliar, con indicación, en su caso, del máximo volumen ampliable en relación con el preexistente, o la expresa prohibición de ampliar cuando se trate de edificaciones de interés arquitectónico.

2. Almacenes vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
3. Instalaciones para la explotación agrícola, ganadera o cinegética.
4. Actividades de servicio vinculadas a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial.

- Se prevé la posibilidad de redacción de Planes Especiales en el ámbito del suelo clasificado como no urbanizable, de acuerdo con los fines generales señalados por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y para ordenar específicamente determinadas áreas de dicho suelo, estableciendo en ellas directrices detalladas de utilización del suelo y actuación territorial.

Artlo.8.7.- Edificaciones sometidas a Declaración de Interés Comunitario

Actuaciones productivas y terciarias en Suelo No Urbanizable requerirán la previa Declaración de Interés Comunitario.

El acto de aprobación, no será una mera autorización tutelar de policía, sino que fijará las condiciones de la actuación para que esta satisfaga el interés comunitario apreciado en ella.

La aprobación además está condicionada a plazo, vinculada a una actividad concreta, asociando el uso al volumen y ambos a la total superficie de la finca, a las condiciones específicas que se fijen y al plazo que se apruebe estableciendo además un canon compensatorio del que será receptor el Ayuntamiento.

Están incluidas dentro de esta categoría:

a) Procedimiento ordinario: (Ley 4/92 Artlos. 17, 18, 19)

- Actividades mineras y extractivas.
- Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio, esparcimiento y terciarias.
- Industriales y productivas.

b) Procedimiento extraordinario: (Ley 4/92 Artlo. 20)

- Actividades industriales y terciarias de especial importancia que requieran o bien una ocupación superior a 4 Has. o más de 8.000 m² de construcción, o aquellas que requieran accesos propios con más de 1.000 mts lineales de desarrollo.

Artlo. 8.8.- Estándares para las actividades permitidas por el planeamiento

CUADRO DE CONDICIONES EDIFICATORIAS SUELO NO URBANIZABLE					
	PARCELA MÍNIMA	OCCUPAC. MÁXIMA	EDIF.NETA m2/m2	ALTURA MÁXIMA	NÚMERO PLANTAS
VIVIENDAS	10.000	2%	0,02	7 m.	2
ALMACENES	10.000	2%	0,02	7 m.	1
ACT.SERVICIOS VINCULADAS A CARRETERA	5.000	10%	0,05	4 m.	1
INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS	10.000	10%	0,1	7 m.	2
HOTELERAS	10.000	10%	0,1	9 m.	3
RECREATIVAS, DEPORTIVAS Y DE OCIO	5.000	10%	0,10	7 m.	2
CAMPAMENTO DE TURISMO Y SIMILARES	10.000	10%	0,1	7 m.	2
TIENDAS DE ARTESANÍA Y PRODUCTOS PROPIOS	5.000	10%	0,1	4 m.	1
ESTABLEC. DE RESTAURACIÓN	5.000	5%	0,05	4 m.	1
CULTURALES, BENÉFICOS, ASISTENCIALES Y SERVICIOS FUNERARIOS	5.000	10%	0,1	10 m.	3
DEPÓSITOS PRIVADOS PARA ALMACENAM. DE RESIDUOS	10.000	0,50%	0,005	4 m.	1

- En caso de efectuar sobre una parcela una edificación mixta, las edificabilidades no serán acumulativas, optándose por lo más tolerante.
- La marquesina sobre los depósitos no computa a efectos de edificabilidad.
- No se incluye las estructuras, tales como la marquesina, de estación de servicio, torres de reclamo publicitario, ni en general, aquellas instalaciones que en función de su naturaleza precisen una altura superior.
- No computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad, los elementos desmontables, tales como tiendas de campaña, roulettes, o elementos divisorios de jardinería propios de este uso.

Artlo. 8.9.- Ordenanzas en S.N.U. Común

a) Vallado y cerramiento de fincas:

- Altura máxima opaca: 1,00 mts.
- Retranqueo a caminos: 4,00 mts al eje.
- Retranqueo a cauces, embalses, etc: 5,00 mts.
- En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

b) Carteles de publicidad:

- Distancia entre ellos: 300,00 mts (mínimo).
- Altura máxima: 3,00 mts.
- Longitud máxima: 3,00 mts.
- Justificación técnica e informe sobre medidas de seguridad frente a vuelco o derribo por acción del viento u otros agentes meteorológicos.

c) Balsas:

- Deberán estar valladas y protección de salvavidas alrededor de las mismas, en evitación de accidentes.

Artlo. 8.10.- Derechos y deberes de los propietarios de S.N.U. Especialmente Protegido (La Sierra)

Con independencia y sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del Medio Ambiente no se podrán ubicar instalaciones u obras salvo aquellas que tenga previstas el planeamiento expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección.

NORMATIVA S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Para preservar sus valores naturales, flora y fauna, la sierra de Callosa de Segura constituye el S.N.U. de especial protección.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad de esta clase de suelo las facultades y deberes contenidos en el art. 6 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre el Suelo No Urbanizable, y en especial los deberes de:

- a) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o la salud públicas o cualquier otra perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general; y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales de regulación de la materia.
- b) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa de suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.
- c) Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

En el S.N.U. de especial protección, son perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora de medio ambiente, no se podrán ubicar instalaciones, construcciones u obras salvo aquellas que sean autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento por ser necesarias para su mejor conservación y poner el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

Cualquier actividad propuesta o promovida en este tipo de suelo deberá someterse al previo procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Artlo. 8.11.- Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable (S.N.U.):

a) Edificación que se ajusta al Plan General de Ordenación Urbana vigente

Se permitirán obras de reparación, mantenimiento, conservación e incluso ampliación, cumpliendo condiciones y parámetros marcados por la Ley 4/92 del S.N.U.

b) Edificación fuera de ordenación

Son las construcciones que no se ajustan al planeamiento vigente.

Existen 2 tipos:

b.1) GRADO 1: Las que se permiten conservar, mantener y consolidar, ya que debido a su no urgencia en la obtención pública del suelo para conseguir el ordenamiento urbanístico, y no producen impacto ambiental o degradación del medio físico natural.

Se prohíbe la ampliación o mejora de la construcción.

b.2) GRADO 2: Aquellas fuera de ordenación en las que no se permite ningún tipo de actuación, para conseguir, tras su desaparición, el ordenamiento urbanístico y mejoras para el bien social público.

La tramitación y concesión de licencia, en los casos que sea necesario, seguirá el proceso normal y vigente marcado por la Ley 4/92 del S.N.U., así como la autorización de Consellería de Urbanismo, haciendo mención tanto en planos como en memorias de:

- Finca acotada y sus edificaciones marcadas, superficiadas y acotadas (cumplimiento Ley 4/92 del S.N.U.)
- Justificación de la propuesta.
- Aportando compromisos y escrituras o notas simples del Registro de la Propiedad donde figure la finca.
- Justificar el deslinde con dominio público (si lo hubiera).
- Retranqueos que serán: 4 mts a cada lado del eje de los caminos públicos y 5 mts, cauces, lagos, lagunas o/y embalses públicos.

ARTLO. 9.- Estudios de Impacto Ambiental

Requerirá Estudio de Impacto Ambiental:

- 1) La reclasificación de Suelo No Urbanizable en Suelo Urbanizable.
- 2) Las Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- 3) Las actuaciones terciarias e industriales del Artlo. 20 de Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable.
- 4) Los supuestos expresamente previstos en la Ley 2/1989 de Impacto Ambiental, que diferencia los casos en que es necesaria la Evaluación y en qué casos es suficiente la estimación.

ARTLO. 10.- Régimen del Suelo Urbanizable aún no Programado

Hasta que se apruebe el Programa correspondiente, el Suelo Urbanizable tiene el régimen de no programado, comportando las siguientes consecuencias:

- 1) Sólo puede ser edificado con carácter excepcional.
- 2) En tanto no se apruebe el Programa queda diferida su urbanización aunque tuviera ordenación pormenorizada, ya sea en el Plan General o por contar con un Plan Parcial aprobado.
- 3) Los actos de segregación de fincas se sujetan a las normas del Suelo No Urbanizable.
- 4) No se puede aprobar un Plan Parcial de iniciativa particular sin que se apruebe antes o simultáneamente el correspondiente programa.
- 5) El valor de expropiación de los terrenos será el que se determina conforme a la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoración.
- 6) En este suelo en tanto se programa y en relación a las viviendas familiares y construcciones legalmente consolidadas se podrá realizar, además de lo expuesto, las obras de reparación o reforma sin ampliación, que exija la conservación y disfrute propio, siempre que no estén prohibidas por los planes ni obstaculice la ejecución de las obras previstas en los mismos.

No se podrá autorizar con carácter definitivo en estas, nuevas actividades.

Excepcionalmente la reforma de industrias ya existentes y legalmente ya implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrá autorizarse conforme y con los límites establecidos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 4/1992.

ARTLO. 11.- Régimen del Suelo Urbanizable y Urbano

El Suelo Urbano del núcleo principal y de los barrios a lo largo de la carretera de Catral y de Rafal clasificados como tal, y el que no está incluido en Unidades de Ejecución, puede ser desarrollado mediante Actuaciones Aisladas, debido a que dicho suelo proviene de los dos Planes Generales anteriores (1975 - 1988), agotados, está consolidado, no quedando suelo vacante sin urbanizar ni edificar; el único suelo vacante del núcleo, que viene de las antiguas Unidades de Actuación en Suelo Urbano, en este Plan se les clasifica como Suelo Urbanizable, Unidades de Borde.

Existen Unidades de Ejecución en Suelo Urbano siendo islas rodeadas de Suelo consolidado de pequeña dimensión que para conectar con las redes generales de servicio y generalmente urbanizadas en su perímetro, sólo faltaría completar la urbanización interior. Vienen del Plan anterior, que las clasificaba como Suelo Urbano de construcción directa y el motivo de clasificarlas en este Plan como Unidades de Ejecución es para integrarlas según los criterios del Plan General.

Artlo. 11.1.- Definiciones y conceptos básicos

El artlo. 9 de L.R.A.U., regula la clasificación de Suelo Urbano y Urbanizable y su definición, así como los criterios de distinción entre ambos.

- Definiciones:

Suelo Urbano (SU): Está preparado para la edificación por estar urbanizado y haber cumplido sus deberes urbanísticos de cesión para dotaciones, o bien poder llegar a hacerlo sometido al Régimen de Actuaciones Aisladas para alcanzar la condición anterior.

Suelo Urbanizable (S.Urb.): Está preparado para la urbanización, incluido en Unidades de Ejecución, las cuales se someten a Actuaciones Integradas, conforme a una programación, tal y como se regula en el artlo. 6.3. de la L.R.A.U.

- Conceptos básicos:

Aprovechamiento real: m² de construcción de destino privado cuya materialización exige o permite el Plan en un terreno dado.

Aprovechamiento tipo: El de cada área de reparto marcada en el Plan. Es el cociente entre aprovechamiento objetivo total del área y la superficie de ésta, incluyendo superficies dotacionales públicas. Se establece a fin de que en un área de reparto a los propietarios les corresponda en régimen de igualdad un aprovechamiento subjetivo similar.

Aprovechamiento subjetivo: m² de edificación privada, que se adjudica como derecho a los propietarios de terrenos urbanos y/o urbanizables sufragando coste de urbanización que le correspondan.

Excedente de aprovechamiento: Es la diferencia positiva que resulta de restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el subjetivo que corresponde al propietario.

Artlo. 11.2.- Derecho a Urbanizar

El derecho a urbanizar requiere de la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo y sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico. Por tanto, para:

Suelo Urbano: se adquiere con la aprobación definitiva del Plan, siempre que no se exija en el mismo obligatoriamente una ordenación complementaria (planeamiento diferido).

Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada: adquiere el derecho a urbanizar de idéntica forma a la expresada; pero el ejercicio del mismo exige previamente de la presentación del correspondiente Programa, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada o modificativos de la ordenación pormenorizada del Plan: para adquirir el derecho a urbanizar precisa de la aprobación del planeamiento más específico (Plan Parcial), siendo obligatorio para la iniciativa privada que vaya acompañado del correspondiente Programa, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Previo al desarrollo de los suelos urbanizables, tanto con ordenación pormenorizada (SO) como no pormenorizada (SN) se obtendrá inexcusablemente:

A) Certificado de la Entidad de Saneamiento de la Generalidad Valenciana, confirmando la suficiente capacidad de las instalaciones de la Estación Depuradora Mancomunada para tratar el incremento de volúmenes que cada sector genera con el fin de garantizar en todo momento el correcto tratamiento de las aguas residuales.

B) Informe favorable del Organismo de Cuenca sobre disponibilidad de recursos hídricos, para atender a la demanda de cada uno de los sectores.

Artlo. 11.3.- Derecho al aprovechamiento urbanístico

Se adquiere el derecho urbanístico de aprovechamiento, después de satisfacer los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijados por el Plan y tras la acreditación de la propiedad en cada caso.

Se concretará dicho derecho:

a) Para terrenos en una Unidad de Ejecución (Actuación Integrada)

- a.1. En parcela apta para la edificación con las compensaciones económicas por diferencia de adjudicación que procede.
- a.2. Compensación económica sustitutiva.

b) En Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

- b.1. Sobre la propia parcela, si no afecta a uso público, resolviéndose el desajuste entre el aprovechamiento real y el subjetivo en la forma prevista por la legislación urbanística aplicable.
- b.2. Sobre otras parcelas lucrativas en la misma, o inclusive en diferentes áreas de reparto.

Artlo. 11.4.- Derecho a edificar

Previa licencia municipal tiene el derecho a edificar:

- Las parcelas incluidas en Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas que hayan cumplido sus deberes urbanísticos y cuya calificación sea acorde con el destino solicitado.
- Las parcelas que tengan condición de solar.

- Se podrá urbanizar y edificar simultáneamente, si se garantiza la ejecución de urbanización de los terrenos sobre los que se edifican ante el Ayuntamiento por los medios previstos en la legislación, no pudiendo en ningún caso poner en uso la edificación, en tanto no hayan sido recibidas por la Administración las obras de urbanización correspondientes.

Artlo. 11.5.- Derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Los notarios y registradores exigirán para autorizar o inscribir las escrituras de Declaración de Obra Nueva terminada, que se acredite:

1. El otorgamiento de la licencia de edificación.
2. Certificado de técnico competente de que la obra se ajusta a la licencia concedida.
3. Certificado Final de obra de los técnicos directores.

Para autorizar la escritura de Obra Nueva en construcción se deberá aportar:

1. Otorgamiento de licencia de edificación.
2. Certificado de técnico competente acreditativo de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto que obtuvo la licencia.

En éste último caso el propietario deberá aportar la certificación de finalización de obra, haciendo constar su terminación mediante acta notarial.

TÍTULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

ARTLO.12.- Instrumentos de Planeamiento

Artlo.12.1.- Definición

Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas existen los instrumentos de ordenación y planeamiento previsto por el Plan General y la legislación urbanística vigente, tanto autonómica como estatal (Artlo. 12 de L.R.A.U.).

Sus determinaciones, definiciones y estándares vienen marcadas por la L.R.A.U., así como la documentación y plazos de aprobación. (Título I. Cap.II de L.R.A.U.)

Artlo. 12.2.- Instrumentos desarrollo o modificativos del Plan

* **PLANES PARCIALES (P.P.):** (Artlo. 21,22 de L.R.A.U.; Artlo. 41 de L.S.; Artlo. 136 de Reglamento de Planeamiento).

Completa determinaciones de sectores en Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada o mejora ordenación en Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.

Definirá objetivos, zonificación, usos y parámetros de edificación en el Sector.

* **PLANES DE REFORMA INTERIOR (P.R.I.):** (Artlo. 23 de L.R.A.U.).

Se redactarán aún no estando previsto en el Plan para renovar áreas consolidadas, reequipar o modernizar barrios.

* **PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA (P.R.U.):** Para acogerse a subvenciones y ayudas públicas, con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad y habitabilidad de las viviendas precarias del casco urbano, permitiendo a particulares de escasa renta rehabilitar sus viviendas.

No se aumenta, fija ni modifica las edificabilidades con respecto al entorno exterior a las áreas propuestas para su renovación urbana.

La obtención de Parques (QL) será por expropiación.

Artlo. 12.3.- Planes Sectoriales

*** PLANES ESPECIALES (P.E.):** (Artlo. 24 de L.R.A.U.; Artlo. 76 de R.P.; Artlo. 43 de L.S.; Artlos. 143 a 148 de R.P.).

Se redactarán aún no estando previsto en el Plan, si por necesidad se requiriese bajo estas condiciones:

- Protección de infraestructuras o vías de comunicación.
- Crear o ampliar suelo dotacional.
- Mejorar el suelo rural o crear áreas de servicio necesarias en S.N.U.
- Preservar patrimonio cultural.
- Rehabilitaciones de áreas urbanas a proteger.

*** CATÁLOGO DE BIENES (C.B.) Y ESPACIOS PROTEGIDOS (E.P.):** (Artlo.25 de L.R.A.U.).

En el que se incluye obras arquitectónicas y suelos de valor paisajístico, con el fin de conservar, proteger o rehabilitar.

Artlo. 12.4.- Figuras de Planeamiento Complementario

*** ESTUDIO DE DETALLE (E.D.):** (Artlo. 26 de L.R.A.U.; Artlo. 14 de L.S.; Artlo. 65, 66 de R.P.; Artlo. 140 de R.P.).

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Los Estudios de Detalle tendrán como objetivo prever o reajustar, según proceda:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Artlo. 12.5.- Instrumento de Ordenación de Gestión. (Artlo. 29, 30, 31, 32 L.R.A.U.).

PROGRAMA: Sirve para convertir el Suelo Urbanizable aún no Programado en Suelo Urbanizable Programado, con el ámbito mínimo de una Unidad de Ejecución.

Su función es programar las condiciones y plazos en que se va a urbanizar un terreno. Por tanto tiene por objeto:

1. Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer.
2. Programar los plazos para su ejecución.
3. Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.
4. Regular los compromisos que asume el urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo sus relaciones con la Administración y con los propietarios.
5. Fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas. A diferencia de los restantes instrumentos de planificación u ordenación física de un terreno, al planificar el proceso de gestión se trata de un compromiso personalizado, formal, garantizado y sujeto a plazo.

Las condiciones mínimas de conexión e integración con su entorno para la programación de Actuaciones Integradas vendrán definidas en un documento nuevo que establece la L.R.A.U. de carácter obligatorio denominado **CÉDULA DE URBANIZACIÓN** (sólo queda excluidos de su obtención los Estudios de Detalle y los Programas que desarrollan la ordenación pormenorizada ya fijada por el Plan General).

ARTLO. 13.- La ejecución del Planeamiento

Artlo. 13.1.- Gestión

Artlo.13.1.1.- Conceptos generales

A) Área de Reparto: es al ámbito territorial delimitido por el Planeamiento atendiendo a criterios objetivos en que existe una edificabilidad unitaria, el Aprovechamiento tipo, que va a fijar el aprovechamiento subjetivo o patrimonializable, definiendo así el contenido del derecho del propietario con independencia de la edificabilidad permitida por el Plan sobre la parcela.

La unidad urbana que determina un Área de Reparto vendrá determinada por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o incluso derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por el Plan.

El **Aprovechamiento Tipo** de un Área de Reparto va a servir para cuantificar el Aprovechamiento Subjetivo que corresponde a cada propietario en régimen de igualdad, y por tanto para conocer las diferencias por exceso o por defecto entre éste y el aprovechamiento objetivo o real atribuido a cada parcela.

A partir de aquí se va a producir unos mecanismos para equilibrar o compensar las diferencias, así:

- En **Suelo Urbanizable** los instrumentos para la gestión van a ser o bien la Reparcelación en la Unidad de Ejecución, o bien la Expropiación.
- En **Suelo Urbano** van a operar las transferencias, la Reserva o compensación en metálico, o bien la Expropiación.

- **Delimitación de Área de Reparto** como ya se ha referido el planeamiento para su más justa y eficaz ejecución, delimita Áreas de Reparto:

En el Suelo Urbanizable:

- Cada Área de Reparto comprenderá:
 1. Uno o varios sectores completos.
 2. Los suelos dotacionales de la red primaria no incluidos en ningún sector, en la promoción adecuada, para que todo el Suelo Urbanizable tenga un A.T. similar o un valor urbanístico semejante.
- Los terrenos de Suelo Urbanizable cuya ordenación pormenorizada este contenido en el Plan pueden integrarse en Áreas de Reparto delimitados con otros criterios e incluso formar una misma con terrenos que fueran Suelo Urbano.
- Las U.E. delimitadas por el Plan General o por el P.R.I. conformarán cada una su propia Área de Reparto salvo que el Plan establezca este caso. La alteración de los límites de una U.E. no supondrá variación para el A.T. de los terrenos afectados.

En el Suelo Urbano:

- Es posible que el Plan haya incluido la parcela o solar en un Área de Reparto. Sin embargo si el Plan no ha delimitado un Área de Reparto se considera que cada parcela forma Área de Reparto junto al suelo dotacional colindante necesario para transformar dicha parcela en solar (normalmente los viarios adyacentes a la parcela). Por tanto deja de ser obligatoria la delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano mediante un expediente específicamente dedicado a ella.

Si el Plan no delimita Áreas de Reparto se entiende por ministerio de la Ley, que el Área de Reparto es “uniparcelaria” y la parcela forma Área de Reparto junto con los terrenos dotacionales colindantes imprescindibles para dotarla de la condición de solar.

Cuando la urbanización fuera común o varios solares o parcelas la superficie de suelo dotacional colindante será la correspondiente a cada uno en % a su aprovechamiento objetivo.

- Además los terrenos dotacionales no incluidos en la situación anterior, que podrán ser objeto de Transferencia o Reparcelación, se considerarán como una única Área de Reparto, cuyo A.T. será 1,00 m² c./m² s. referido al uso predominante en el polígono en que resulte incluido, salvo que el Plan establezca para él un menor A.T., según el promedio de la ordenación global.

B) Expropiación: puede operar en cualquier clase de suelo, y deriva su obligatoriedad de las determinaciones de un Plan urbanístico, consistiendo en una privación coactiva de la propiedad, mediante indemnización, realizada por razones de interés público.

Se puede sustituir el abono del justiprecio por la Administración por la adjudicación de terrenos equivalentes, situados en la misma o inclusive en distinta Área de Reparto, e igualmente puede ser un sistema alternativo a la Reparcelación forzosa en una Unidad de Ejecución, preferentemente para desarrollar un Programa de Ejecución Directo. La L.R.A.U. también admite la Expropiación de la Unidad de Ejecución en favor del Urbanizador, con el pago del justiprecio en terrenos, manteniendo las prerrogativas de los propietarios, por celeridad procedural.

Es la forma habitual de obtención de la Red Primaria en Suelo Urbano y dotaciones locales no incluidas en un Área de Reparto con suelos edificables, o adscrito a las mismas, y también una de las formas para la obtención anticipada de los terrenos destinados a la Red Primaria en Suelo Urbanizable, y para la obtención del Patrimonio Municipal de suelo en cualquier clasificación, o para un destino social. Igualmente es la forma para la regulación de manzanas o solares en Actuaciones Aisladas.

Artlo.13.1.2.- Actuaciones en Suelo Urbanizable

Definiciones:

SECTOR: ámbito mínimo de planeamiento específico. El Plan Parcial o de Reforma Interior abarca uno (o más) de ellos y lo ordena pormenorizadamente. Su delimitación forma parte de la Ordenación Estructural del Plan General.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: ámbito mínimo de un Programa. Un sector podrá abarcar una o varias Unidades de Ejecución.

Le define la L.R.A.U. (Artlo. 33) como la superficie acotada de terreno que delimita el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Permiten la equidistribución y urbanización, así como las cesiones dentro del área de reparto a la que pertenezcen. Transforman las parcelas en solares edificables.

REPARCELACIÓN: (Artlo. 66 de L.R.A.U.; Artlos. 82, 83, 84 de Reglamento de Gestión Urbanística).

Nueva división de las fincas ajustadas al planeamiento, para la equidistribución de beneficios y cargas según superficie aportada por los propietarios iniciales. Contendrá documentación jurídica, técnica y gráfica precisa, y que haga posible su inscripción en Escritura Pública y Registro de la Propiedad.

Artlo. 13.1.3.- Actuaciones en Suelo Urbano

TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento Tipo define el contenido del derecho de su propietario en un Área de Reparto; las diferencias entre el Aprovechamiento Real y el Aprovechamiento Tipo se va a compensar mediante transferencias del siguiente modo:

- Si Aprovechamiento Objetivo mayor que A.T. es condición previa para obtener la licencia que el propietario adquiera la parte de aprovechamiento que le falte. Este aprovechamiento procede de los terrenos dotacionales o con aprovechamiento inferior al tipo.

Simultáneamente a la adquisición, se cede a la Administración libre de cargas los terrenos con aprovechamiento nulo, costeados por los propietarios con excedente.

- Si Aprovechamiento Objetivo menor a A.T. o nulo podrán libremente transferir la totalidad del aprovechamiento subjetivo que les corresponde con destino a la edificación de los solares con excedente de aprovechamiento, cediendo a la Administración los inmuebles que hubieren generado el aprovechamiento transferido.

Los T.A.U. son recogidos en el artlo. 76 de la L.R.A.U.

RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

La Reserva la aprobará el Ayuntamiento y se hará constar en el Registro, concediéndose cuando transfiera su aprovechamiento.

El titular de una Reserva podrá solicitar su expropiación a los tres años, o menos plazo si así lo fijara la Cédula de Garantía Urbanística.

Procederá hacer reserva del Aprovechamiento Subjetivo correspondiente a unos terrenos, cuando se transmiten al dominio público, para uso dotacional, para su posterior transferencia.

La reserva la podrá hacer:

- El propietario del terreno que lo cede gratuitamente a la Administración, siempre que no de lugar a la adquisición de un excedente de aprovechamiento (transferencia o reparcelación)
- La Administración o el Urbanizador, que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando se adquiere para destino público.

COMPENSACIONES MONETARIAS SUSTITUTIVAS

Esta tendrá carácter subsidiario frente a las transferencias y a las reservas. No obstante los Ayuntamientos por razones de interés público local podrán transmitir directamente y en metálico el excedente de aprovechamiento radicado en parcelas o solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia municipal.

Los Ayuntamientos para ello podrán aprobar un Cuadro Indicativo de valores, de repercusión de suelo, tanto para la adquisición o expropiación de suelos con un plazo máximo de 1 ½ año.

Artlo. 13.2.- Proyectos de Ejecución

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (P.U.): (Artlo. 34 de L.R.A.U.; Artlo. 41 de L.S.; Artlos. 67, 70, 141 de R.P.).

Para ejecución de obras públicas como desarrollo final de Actuaciones Aisladas o Integradas, definiendo los detalles técnicos de las obras. Se elaborarán teniendo en cuenta que pudieran ser ejecutadas bajo la dirección de otro técnico distinto a su redactor y cumplirán la legislación vigente.

PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN (P.O.):

(Artlo.33 de L.R.A.U.; Artlo. 76.5 de R.P.).

Como desarrollo de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable, una vez ejecutada la urbanización o Suelo Urbano que tenga condición de solar.

TÍTULO IV.-CONDICIONES GENERALES DE USO Y REGULACIÓN DE ACTIVIDADES

ARTLO. 14.- Definición y ámbito de aplicación

Este título regula los usos del suelo, la necesaria coherencia entre los que definen el aprovechamiento básico, dado por la calificación pormenorizada, y aquellos que son compatibles en colindancia con los mismos, así como el procedimiento para las licencias de actividad en el término municipal de Callosa de Segura.

Los usos permitidos, compatibles y prohibidos con el que define el índice de techo de una zona serán determinados en cada ficha de zona.

Las actividades se sujetarán a su reglamentación sectorial específica en vigor en la Comunidad Valenciana, a estas Normas Urbanísticas y a las Ordenanzas Municipales que se pudieran dictar en desarrollo de las mismas.

Serán usos prohibidos en una zona, aquellos que por ser incompatibles con el uso principal que define el índice de techo, no pueden establecerse en colindancia con el mismo.

ARTLO. 15.- Clasificación

Se consideran los siguientes usos del suelo:

- 1) Residencial
 - a) Permanente
 - b) Eventual
- 2) Locales comerciales
 - a) Comercios > 600 m²
 - b) Comercios < 600 m²
 - c) Almacén

- 3) Oficinas y usos terciarios
- 4) Reunión y espectáculos
 - a) Bares con música
 - b) Salas de fiesta
 - c) Juegos recreativos
 - d) Salas de juego
 - e) Espectáculos: Permanentes

Eventuales

- 5) Dotaciones
- 6) Deportivos
- 7) Espacios libres
- 8) Servicios urbanos e infraestructuras
- 9) Industrial
- 10) Agropecuarios y extractivos
- 11) Transformación de agropecuarios y forestales
- 12) Actividades excepcionales

ARTLO. 16.- Uso: Residencial

- 1) Es aquel destinado al alojamiento de las personas.

Pueden ser:

- permanente destinada a vivienda
- eventual: hoteles, hostales y edificios exclusivos destinados al alojamiento en todas sus modalidades recogidos en la normativa de la Generalitat Valenciana.

- 2) El eventual debe cumplir además de las condiciones de zona las específicas por

el uso. Siempre se puede destinar una parcela edificable indistintamente a residencial, permanente o eventual y son plenamente compatibles entre sí siempre y cuando resuelvan independientemente sus accesos y evacuación.

- 3) La vivienda debe cumplir el programa mínimo de una VPO y debe tener al menos el salón recayendo a vía pública o espacio libre exterior, cumpliendo las Normas de Habitabilidad y Diseño y la regulación más específica recogida en estas Normas.

ARTLO. 17.- Uso: Locales comerciales

Se incluye dentro de esta categoría todos los locales destinados a la venta al por menor y atención al público, y almacenes compatibles con el uso residencial.

Se distingue, no obstante, además, dentro del primer supuesto de venta, la diferenciación de aquellos establecimientos considerados gran superficie, y que por tanto deben tener una regulación e implantación en lugares específicos, y el pequeño comercio, de disposición libre dentro de las áreas residenciales. Por superficie de los “comercios” por tal debe entenderse la superficie útil de la sala de ventas computada según lo dispuesto en el art. 2.3 del Decreto 256/94, en virtud del cual “se entiende por superficie “ dedicada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales, donde se exponen los productos con carácter habitual o permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de personas y a la presentación o dispensación de los productos. Todos los usos referidos suelen tener como elemento común, además de la compatibilidad con el uso residencial, el ser la planta baja de edificios destinados a viviendas, o edificios exclusivos, pero que pueden ser ampliados en las plantas superiores para albergar viviendas, y por tanto forman parte de una misma configuración estructural y arquitectónica con las mismas.

ARTLO. 18.- Uso: Oficinas y Terciarios

Comprende aquellos usos terciarios no comprendidos expresamente en un apartado específico, y con carácter general actividades administrativas y de empresa, despachos, consultas, clínicas, laboratorios, academias, y demás actividades donde prima una actividad profesional de tipo oficina.

ARTLO. 19.- Uso: Reunión y espectáculo

Incluye dentro de esta categoría todas las actividades recogidas en la Ley de Espectáculos, Establecimientos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Valenciana.

Quedan dentro de esta categoría los bares con música, salas de fiesta, juegos recreativos, salas de juego y montaje de espectáculos, tanto permanentes como eventuales. Estará sometido a la Ordenanza Municipal correspondiente para su apertura, pudiendo ser exigible, en aquellos casos en que el grado de molestia supere el nivel admisible en colindancia con la vivienda, el que deban ser ubicados en edificios exclusivos y restringidos a determinadas zonas de Callosa de Segura, prohibiéndose en otras áreas en su totalidad.

ARTLO. 20.- Uso: Dotaciones

Son aquellos suelos destinados a equipamientos, generalmente de titularidad pública, que se destinan a cubrir las necesidades de la población, ya sea de carácter docente, cultural, asistencial. Suelen quedar situadas en parcelas exclusivas de la Administración municipal o autonómica, pudiendo ser desempeñado el Servicio, bien directamente a través de la misma, bien mediante un concesionario.

ARTLO. 21.- Uso: Deportivo

Actividades que utilizan terrenos, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte. Con carácter general se ubicarán en parcelas así calificadas, pero también será posible la instalación de actividades deportivas al aire libre en aquellos terrenos calificados como espacios libres, admitiéndose en dicho caso vestuarios o edificios anexos a la actividad de una sola planta de altura y con una ocupación inferior al 20% del área ocupada por el uso deportivo.

ARTLO. 22.- Uso: Espacios libres

Incluye los parques, jardines y paseos de titularidad pública.

Se permitirá en éstos aquellos usos adecuados al disfrute de los mismos incluyendo aquellas pequeñas instalaciones propias de ocio, tales como vestuarios, templete, kioscos, etc, sin superar en ningún caso por la edificación el 5% de ocupación del parque.

A excepción del Suelo No Urbanizable de especial protección, en el que será incompatible cualquier acción que modifique el estado natural, así como la ejecución de edificaciones tales como vestuarios, kioscos, etc. En este tipo de suelo cualquier actividad que se proyecta exigirá previa sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

No alcanza la consideración de espacio libre las glorietas, rotondas y demás pequeños elementos al servicio viario, cuyo trazado puede ser necesario adecuar para la seguridad vial, no considerando la variación de estas modificaciones al Plan.

ARTLO. 23.- Uso: Servicios urbanos e infraestructuras

Se refiere a las redes generales y a los elementos propios de las mismas, tales como estaciones de elevación y bombeo, depósitos, transformadores, colectores, arquetas, elementos de depuración, limpieza viaria y recogida de residuos, y aquellos servicios obligatorios del municipio, tales como mercado de abastos, matadero, cementerio.

Su ubicación quedará fijada expresamente en el Plan, salvo aquellos elementos de las instalaciones que deban ir en la red viaria, los cuales transcurrirán por todo el municipio, para alcanzar los puntos de servicio.

ARTLO.- 24.- Uso: Industrial

Establecimientos dedicados a la obtención, transformación y transporte de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones, así como instalaciones auxiliares y de servicio ligados a la actividad industrial.

Quedarán excluidos de ésta categoría aquellos en que debido al uso específico ya reseñado y sus condiciones de compatibilidad con el uso residencial han quedado descritas en el apartado como locales comerciales, con el límite máximo para los almacenes de 500 m².

Todos los usos referidos en este artículo quedan exclusivamente confinados, según su categoría, a aquellos barrios de carácter industrial, o al polígono industrial.

Quedarán regulados según el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las aguas residuales de procesos industriales deberán cumplir las condiciones de depuración establecidas en estas normas, con una arqueta previa, a su conexión con el alcantarillado.

La legislación aplicable para la gestión de los residuos tóxicos y peligrosos es la Ley 10/98 de 21 de abril de Residuos.

ARTLO. 25.- Uso: Agropecuario y Extractivo

Son aquellos relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas, forestales.

- 1) Se refiere a explotaciones agrícolas o ganaderas, y superficies destinadas al cultivo, propias del suelo no urbanizable agrícola, quedando regulados dentro de los usos y con las parcelas y condiciones establecidas para el mismo.

- 2) Extracción de áridos. Debe quedar perfectamente delimitada la explotación referente a la extracción de áridos, refiriendo las medidas de restauración del medio natural y el Estudio de Impacto Ambiental, quedando expresamente prohibida en aquellas áreas sometidas a Especial Protección.

ARTLO. 26.- Uso: Transformación de agropecuarios y forestales

Aquellas actividades que por estar expresamente vinculadas a una explotación no pueden ser separadas de la misma, y por tanto se encuentran fundamentalmente ubicadas en Suelo No Urbanizable agrícola, sometidos a una Declaración de Interés Comunitario, o al procedimiento extraordinario del artlo. 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

ARTLO. 27.- Uso: Actividades excepcionales

Son los usos nuevos que pueden crear tipologías, o aquellos que por su localización, peligrosidad o nivel de molestias a las personas o al paisaje, necesitan una ubicación de carácter excepcional y excluyente.

Se encuentran incluidas dentro de esta categoría las Estaciones de Servicio, cuya ubicación se limitará a las carreteras: CV 900, CV 911, CV 913; quedando prohibida su instalación en los núcleos clasificados como urbanos o urbanizables.

Quedan igualmente incluidas dentro de esta categoría aquellas instalaciones y servicios funerarios, tales como tanatorios cuya ubicación quedará permitida exclusivamente en el suelo clasificado como “No Urbanizable”, por lo que deberán tramitarse conforme a la legislación de esta clase de suelo, sin perjuicio de la sujeción de este tipo de actividades a su legislación específica.

ARTLO. 28.- Licencia de actividad

Lo regulado en los restantes artículos de este capítulo se regularán siempre conforme a la Normativa en la Comunidad y tendrá carácter de Ordenanza.

- 1) Para tramitar una licencia de actividad en Callosa de Segura, se iniciará el trámite con un proyecto o certificado técnico, en base al cual, en el plazo de 15 días, se recabarán informes del Jefe de Sanidad, Informe Urbanístico y relativo a la clasificación de la actividad conforme al Nomenclátor, CPI y medidas correctoras.
- 2) En un plazo entre 10 y 20 días se someterá el expediente a Información Pública, con notificación personal a los vecinos inmediatos.

- 3) Remisión del expediente con alegaciones a la Comisión Provincial de Calificación de Actividades, que en 10 días emitirá informe y procederá a la calificación de la actividad, garantía y grado de seguridad de los sistemas correctores, aceptándolas o rechazándolas.
- 4) Devolución de los expedientes al Ayuntamiento para que en 10 días otorgue o deniegue el Alcalde la licencia.
- 5) Un régimen especial es el aplicable a las licencias para Actividades Inocuas, cuya tramitación acaba en el Ayuntamiento, con los informes técnicos y la concesión de la licencia, existiendo un silencio positivo en el plazo de un mes a partir de estar entregada la documentación completa. (Inocua Potencia motor 9 C.V.; 25 de dB exterior, Kg 80 Kcal/m² ó 20 Kcal/m² de madera).

ARTLO. 29.- Apertura

- 1) Una vez otorgada la licencia de actividad, se podrá otorgar la de obras, si fueran estas precisas, y realizar las mismas.
- 2) Una vez ejecutadas no se podrá comenzar a ejercer la actividad hasta que se haya expedido el Acta de comprobación favorable por parte del Ayuntamiento.
- 3) Para ello, una vez realizada la obra se solicitará por el peticionario la revisión municipal, que deberá hacerse en el plazo de 15 días. Para solicitar la inspección, se aportará por el peticionario certificación del técnico director de las instalaciones, en el que especifique tanto la idoneidad de las medidas correctoras, como la conformidad de las instalaciones a la licencia concedida.
- 4) Si el Ayuntamiento, una vez aportada la documentación, contado el plazo desde que la misma está completa, no procede a expedir en 15 días el acta, la actividad podrá comenzar a ejercer con la simple notificación del interesado en el Ayuntamiento de que inicia la actividad.

ARTLO. 30.- Transmisibilidad

- 1) Las licencias relativas a una instalación, obra o servicio son transmisibles y tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

En los cambios de titularidad, siempre que se cumplan los requisitos exigidos para la concesión de la licencia y no implique cambios de domicilio, el Ayuntamiento la concederá, previa solicitud y comprobación de los servicios técnicos municipales.

ARTLO. 31.- Licencias de espectáculos y locales de pública concurrencia

- 1) Se tramitan conforme a los reglamentos que desarrollan la Ley de Espectáculos, Establecimiento Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Valenciana.

No tienen un procedimiento específico general contemplado en la Ley; en su mayor parte son calificadas y siguen el procedimiento como tales. En cualquier caso se remite el expediente al Departamento competente, según la materia, de la Generalitat, pudiendo dicha unidad solicitar visita de inspección.

- 2) Los titulares de establecimientos deberán obtener y exhibir para su apertura la preceptiva licencia; ésta será igualmente necesaria para la ampliación de la actividad y para la transformación de locales destinados a otros usos, pudiendo disponer el Ayuntamiento el reconocimiento y requerir las certificaciones que acrediten la adecuación de las obras a la normativa vigente.
- 3) La celebración de un espectáculo de carácter extraordinario, distinto de los autorizados en la licencia, requerirá de una autorización especial.

ARTLO. 32.- Evacuación

- 1) Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o a un establecimiento, la norma NBE-CPI de Protección contra Incendios se aplicará a su proyecto y a su obra, así como a los medios de evacuación que deban servir a dicha parte, con independencia de que estén situados o no en la misma.
- 2) Un establecimiento podrá tener una única salida sólo cuando:
 - Su ocupación es menor de 100 personas.
 - No más de 50 precisan salvar en sentido ascendente una altura de evacuación mayor de 2,00 mts.
 - La longitud de ningún recorrido de evacuación hasta la salida es mayor de 25,00 mts.
- 3) Cuando una planta o recinto dispongan de más de una salida:
 - La longitud del recorrido de evacuación hasta alguna de ellas será menor de 45,00 mts.
 - La distancia desde el origen de evacuación hasta donde parten los recorridos alternativos será menor de 15 mts.
 - Si la altura de evacuación es mayor de 28,00 mts, ó más de 50 personas, deben salvar una altura de evacuación mayor de 2,00 mts, en sentido ascendente, existirá al menos dos salidas de planta que no conduzcan a una misma escalera.

ARTLO. 33.- Cierre de un local

- 1) El cierre al público de un local durante un periodo superior a 1 año ininterrumpido, supondrá el que la licencia de apertura y funcionamiento queda sin efecto y deberá solicitarse de nuevo la reapertura ante el Ayuntamiento.

ARTLO. 34.- Autorizaciones para actividades recreativas eventuales

- 1) Cuando, para la celebración de un espectáculo, se requiera la construcción o instalación de estructuras, maquinaria o dispositivos, o bien cualquier otro montaje que pudiera afectar a la seguridad, deberá recabarse las documentaciones y certificaciones que acrediten que estas instalaciones cumplen la normativa vigente, y además con posterioridad a su montaje deberán ser inspeccionadas por técnico competente que certificará las condiciones de las mismas una vez instaladas en el lugar, con especial atención a los requisitos de seguridad y protección contra incendios.

ARTLO. 35.- Autorización expresa de las Administraciones en espectáculos eventuales

- 1) Es preceptivo obtener la autorización expresa de la Administración de la Generalitat para:
 - Corridas de toros, novilladas, becerradas y espectáculos cómico-taurinos.
 - Encierros y suelta de reses y toreo de vaquillas.
 - Espectáculos excepcionales no regulados en la legislación vigente.
 - Carreras y pruebas deportivas en vías públicas, que afecten más de un término municipal.
 - Espectáculos y actividades recreativas extraordinarias que se celebren en locales o recintos cuyo destino autorizado sea distinto.
- 2) Es preceptiva la autorización expresa del Ayuntamiento para:
 - Los espectáculos y actividades recreativas dentro del término municipal.
 - Espectáculos y carreras deportivas en vías públicas dentro del término municipal.
- 3) Es preceptiva la autorización expresa del Estado para:
 - Carreras y pruebas deportivas que se desarrollan sólo parcialmente dentro de la Comunidad Valenciana.

ARTLO. 36.- Policía de espectáculos

Le corresponden a la Administración de la Generalitat y a las Autoridades y Corporaciones Locales prohibir, suspender espectáculos o clausurar locales:

- 1) Cuando la autorización no hubiese sido solicitada o hubiese sido denegada.
- 2) Los que puedan ser constitutivos de delito.
- 3) Aquellos cuya celebración pueda afectar a la seguridad de personas y bienes.
- 4) Cuando los locales no reúnan las debidas condiciones de aptitud.
- 5) Cuando se sobrepasen los aforos autorizados.

Las empresas estarán obligadas a facilitar el acceso al personal de inspección y a mostrar cuanta documentación o instalaciones fueran necesarias.

TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAP. I.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAP. II.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAP. III.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD, CALIDAD E HIGIENE

CAP. IV.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

CAP. V.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

CAP. VI.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES

TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAP. I.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTLO. 37.- Objeto y ámbito de aplicación

- 1) Las Normas del presente título regulan las condiciones de la Ordenación pormenorizada referente a la edificación en Suelo Urbano, o Urbanizable, tanto recogido en el Plan como el que pudiera desarrollarse al amparo del mismo.
- 2) Igualmente serán de aplicación para todas las edificaciones no sujetas a una regulación sectorial específica, que se construyan en Suelo No Urbanizable.
- 3) Estas Normas tienen carácter supletorio respecto a una ordenación específica recogida en las Normas Particulares de zona, para los aspectos no expresamente recogidas en las mismas.

CAP. II.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTLO. 38.- Capacidad de edificar

- 1) La capacidad de edificar viene condicionada por unos parámetros legales que constituye y confiere el Plan - clasificación y calificación de una parcela - y por unas condiciones materiales del terreno que deben adquirirse previo - o simultáneamente conforme a las condiciones establecidas en la LRAU - a la edificación del mismo, sin poder poner en funcionamiento ésta, en tanto no se haya adquirido plenamente dichas facultades.

En el Suelo No Urbanizable, que en principio es el que se pretende preservar de la urbanización, se estará para su edificación, a lo dispuesto en el Título X y a las condiciones en él establecidas.

- 2) En el Suelo Urbanizable no ordenado pormenorizadamente se estará a lo dispuesto en el Artlo. 8, Capítulo III, Título II.

En el Suelo Urbanizable ordenado pormenorizadamente se cumplirá lo previsto para el Suelo Urbano, y además las condiciones legales de urbanización y conexión que le permitan alcanzar dicha condición.

- 3) En el Suelo Urbano serán edificables las parcelas que cumplan las condiciones de solar, y las condiciones tanto generales como particulares de zona establecidas en el Plan.

ARTLO. 39.- Tipología de la edificación

- 1) La tipología viene definida tanto por el carácter individual o comunitario de la edificación, por su modo de agrupación, por su relación con los espacios comunes y con la calle, y por su disposición y ocupación respecto a la parcela o manzana.

- 2) En Callosa de Segura se puede diferenciar los siguientes tipos:
- | | |
|---|------------------------------------|
| - Edificación Aislada o Exenta | Residencial Unitario |
| - Edificación en Hilera o Adosada | |
| - Edificación en Bloque Abierto | Residencial Comunitario o múltiple |
| - Edificación en Manzana Compacta | |
| - Edificación Industrial | |
| - Edificación sin tipificar de volumetría específica. Dotacional. | |

3) **Edificación Aislada o Exenta. (U.A.)**

Edificación unifamiliar, abierta, sobre parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

4) **Edificación en Hilera o Adosada. (U.H.)**

Se denomina así a la seriación de viviendas unifamiliares adosadas por una pared medianera común en toda la extensión entre cada dos viviendas.

Esta tipología se da en varias áreas del Suelo Urbano de Callosa de Segura, respondiendo tanto a una edificación tradicional que se ubica preferentemente en la ladera de la montaña o en los barrios, alineándose en ambos casos a los viales, e igualmente responde a la demanda de nuevos desarrollos de baja densidad, en este caso respondiendo a un tipo más generalizado de adosados con zonas comunitarias y patios delanteros y/o traseros correspondientes a espacios de retranqueos obligatorios respecto a la alineación oficial.

5) **Edificación en Bloque Abierto. (N.B.)**

Edificación plurifamiliar abierta, con accesos y elementos comunes, diferenciada de la manzana compacta tradicional, por mantener una alineación respecto todas sus fachadas y en todas sus plantas, con espacios libres anexos y varias fachadas de la edificación. Es la tipología adoptada en los nuevos desarrollos de carácter más urbano.

6) **Edificación en Manzana Compacta. (N.M.)**

Edificación plurifamiliar cerrada, con accesos y elementos comunes, que ocupa todo el frente en la alineación de la calle, y la totalidad de la parcela en la planta baja, retranqueándose del testero en planta de piso la distancia que sobrepase el fondo edificable fijado en las Ordenanzas.

Es la edificación propia del Casco Tradicional, Histórico y de los Ensanches.

7) **Edificación Industrial. (E.I.)**

Es la edificación propia del uso industrial, cuya característica principal la confiere el uso, incompatible con la integración en una misma edificación de otros usos tales como los residenciales, de carácter abierto pudiendo disponerse en la parcela de modo aislado retranqueado a todos sus linderos, o adosarse lateralmente entre sí donde las Ordenanzas de zona le permitiera.

8) **Edificación de volumetría específica. (E.A.)**

Se trata de una edificación abierta, de carácter no residencial, para usos dotacionales o terciarios, que se debe adaptar a las condiciones necesarias para el fin al que se establece, dejando la mayor parte de sus parámetros libres para una mejor ordenación a sus criterios sectoriales, y fijando expresamente solo aquellos criterios fundamentales definitorios del aprovechamiento que no pueden ser referidos a Ordenanzas, quedando definidos en el Título de usos dotacionales.

ARTLO. 40.- Condiciones de parcela

Para poder edificar una parcela:

- 1) Deberá tener aprobado el instrumento de planeamiento más específico para el área, y que el destino de la parcela en éste sea edificable.

- 2) Deberá cumplir los requisitos para ser solar en Actuaciones Aisladas según la legislación urbanística vigente en la C.V., o excepcionalmente pudiendo llegar a cumplir antes de poner en uso la edificación, conforme a la misma.
- 3) Satisfacer las condiciones requeridas para la edificación de Solares correspondientes a las Actuaciones Integradas, según la legislación vigente en la Comunidad Valenciana.
- 4) Igualmente deberá reunir las condiciones dimensionales establecidas en el Plan para la zona referente a fachada mínima, superficie mínima, círculo inscribible,... con una tolerancia dimensional máxima del 10% en superficie, y del 5% en las dimensiones lineales, salvo que sea una parcela existente, no exista posibilidad de reparcelación con otras colindantes, esté acreditado mediante documento público como finca independiente, y la edificación puede reunir las condiciones mínimas establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, y las normas sectoriales, en su caso, de aplicación.

ARTLO. 41.- Ocupación de parcela

- 1) Las condiciones que se establecen a continuación serán de aplicación tanto a las obras de nueva planta, como a las que supongan modificación de la ocupación del suelo, y serán fijadas para cada parcela en función de la zona y uso a que se destina la misma.
- 2) La ocupación vendrá definida por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos.
- 3) No definen ocupación los elementos enterrados y semienterrados que cumplan todas sus condiciones como sótano o semisótano ni aquellas instalaciones que no pudieran producir una superficie de sombra continua o proteger de la lluvia, por no estar cubiertos.
- 4) Se considerará un aumento de ocupación la alteración de éstos elementos que no computan, cuando dicha alteración modifique las condiciones expresadas por las que no han sido considerados.

ARTLO. 42.- Cómputo de edificabilidad

- 1) El cómputo de edificabilidad determinará la superficie total construida en metros cuadrados, suma de todas las plantas situadas sobre rasante, por cada metro cuadrado de parcela o de ámbito de actuación de que se trate.
- 2) En Callosa de Segura vendrá establecido el coeficiente máximo o bien por la tipología, fondo edificable en planta baja, planta de pisos, altura y número de plantas (salvo los supuestos en que algún parámetro se considere supletorio, debido al carácter específico o dotacional de la edificación), o bien por los retranqueos, ocupación y coeficiente de edificabilidad sobre la parcela o ámbito de actuación.
- 3) Del cómputo de edificabilidad quedarán excluidos:
 - a) Los sótanos y semisótanos.
 - b) Los locales destinados a instalaciones técnicas comunes a la edificación, salvo ascensores y conducciones verticales.
 - c) Las instalaciones técnicas ajenas al uso del edificio (centros de transformación, etc...).
 - d) Las plantas de desvío con una altura igual o inferior a 1,20 m.
 - e) Los elementos ornamentales de cubierta que no produzcan ocupación, en tanto no la produzcan.
 - f) Los depósitos o instalaciones generales del edificio situados sobre cubierta.
 - g) Los patios interiores de parcela siempre que no estén cubiertos.
 - h) Los soportales y pasajes de acceso a espacios libres públicos.
 - i) Los elementos desmontables, entendiendo por tales aquellos susceptibles de ser retirados en el mismo momento de la inspección devolviendo la edificación a su estado original sin obras de albañilería, ni elementos fijos.

- 4) Los cuerpos volados no computarán siempre que una longitud igual o superior al 50% de su perímetro no esté cerrada por paramentos verticales que excedan de la distancia requerida en las condiciones de seguridad como antepechos y barandillas, hasta un 15% de la superficie en planta, y contarán al 50% si exceden de dicho porcentaje en lo que excedan de él.
- 5) En los restantes casos los cuerpos volados computarán al 100% de su superficie.

ARTLO. 43.- Altura de la edificación

- 1) Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera o terreno en contacto con la edificación, hasta el intradós del último forjado, medido en el punto medio de la fachada. (Altura máxima reguladora)
- 2) Si no existiera este último forjado, el punto del intradós del forjado se considerará el de intersección del plano de la fachada con el plano de la cubierta en el punto medio de la fachada.
- 3) También se puede expresar la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o sobre el terreno en contacto con la misma.
- 4) No computa en el número de plantas los sótanos ni semisótanos.

Se considera semisótano no computable aquel que en el punto más desfavorable de su perímetro no sobresale más de 1,80 mts hasta el intradós de su forjado y que en el punto medio cumple un máximo de 1,20 mts hasta el intradós de su forjado techo-suelo de planta baja, debiendo no obstante guardar los retranqueos propios de la edificación sobre rasante.

ARTLO. 44.- Altura y número máximo de plantas

- 1) Sobre las manzanas edificables se encuentra grafiado un número correspondiente al número máximo de plantas computables que son permitidas en cada caso. La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima reguladora es la que a continuación se refiere:

PB	4,00 m	PB+3	12,70 m
PB+1	6,90 m	PB+4	15,60 m
PB+2	9,80 m	PB+5	18,50 m

- 2) Para edificios exclusivos de aparcamientos y dotacionales no tendrá vigor el número de plantas, ni el fondo edificable, siendo de aplicación la altura máxima reguladora que puede llegar a incrementarse hasta 3 mts de altura respecto a la que corresponde a la parcela.

ARTLO. 45.- Altura de coronación del edificio

- 1) La altura de coronación del edificio es la distancia existente entre la rasante oficial, o cota del terreno colindante en su defecto, y la linea de remate de la cubierta en su parte superior externa.

No podrá haber un desfase superior a 4 mts entre la altura de coronación y la altura máxima reguladora, destinándose éste a elementos de instalaciones tales como cuartos de ascensores o escaleras y salas de depósitos.

- 2) No podrá incrementarse la altura máxima reguladora en más de 1,00 mts por situar cajas de escaleras o ascensores en el plano de fachada, debiendo retranquearse éstas 3,00 mts de la misma, o situarse a partir de la altura máxima reguladora más 1,00 mts creciendo por debajo de un ángulo de 30°, tomando su origen a partir del plano de fachada.

- 3) No computarán los elementos ornamentales sin aprovechamiento, cuya altura en ningún caso excederá de 3,00 mts, ni los elementos de seguridad tales como barandillas y antepechos con una altura máxima de 1,20 m, ni las chimeneas, antenas o elementos técnicos de instalaciones que deben cumplir su normativa específica.
- 4) Se permitirán trasteros en cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Precisarán proyecto de obra mayor, que asegure sus condiciones y certifique la seguridad del edificio, y mantenga la composición formal y arquitectónico del mismo.
 - Deberán situarse retranqueados 3,00 mts de la línea de fachada.
 - No podrán ser comunicados con las viviendas, accediéndose a ellos exclusivamente desde la terraza comunitaria.
 - No podrán ser de materiales desmontables, debiendo reunir idénticas condiciones estéticas a las fachadas del edificio.
 - No podrán mancomunarse, debiendo tener un máximo de 5,00 m² por vivienda, no pudiendo acumular la superficie en un menor número de trasteros al de viviendas, ni superar el número de éstas.
 - Serán individuales, no permitiéndose elementos internos de circulación entre ellos no computables.

ARTLO. 46.- Alturas libres

Se denomina altura libre a la distancia vertical medida entre el intradós del forjado de techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable, en caso de fraccionamientos o escalonamientos de planta.

La altura libre en Planta de Pisos será de 2,60 m, y en Planta Baja la altura libre máximo será de 4,00 m pudiendo no obstante incrementarse ésta última siempre que la distancia entre la rasante oficial en la acera y el intradós del forjado primero no exceda de dicha magnitud; la altura libre mínima de la Planta Baja en ningún caso será inferior a 2,80 mts, no pudiendo sacar cuerpos volados de la alineación oficial a una altura inferior a 3,60 mts, medidos en el centro de la parcela, o de cada fraccionamiento de éste si hay un desnivel superior a 1,50 mts entre sus extremos, y no pudiendo situarse ningún punto del vuelo a una altura inferior a 3,00 mts.

ARTLO. 47.- Regulación y medición de alturas

- 1) En los solares se medirá la altura en el centro de la fachada siempre que la diferencia de cota entre sus extremos no exceda de 1,5 mts.
Cuando el frente de fachada tuviera fuerte pendiente, o por su longitud excediera el parámetro anterior, se fraccionará la misma tantas veces como fuera necesario para que entre los extremos de cada fracción la diferencia de rasantes fuera de 1,5 mts, midiendo en el punto medio de cada una la altura y procediendo al escalonamiento de fachada conforme a lo expuesto.
- 2) En los solares en esquina la mayor altura se prolongará sobre la calle más estrecha hasta el fondo máximo permitido, siempre que entre éste y la medianera contigua haya un mínimo de 3,00 mts; sino en cualquier caso se dejará 3,00 mts y se tratará como fachada.
Cuando hubiera una diferencia entre ambas calles superior a una planta, se aplicará la regla descrita en la primera planta de diferencia, debiendo retranquearse sucesivamente de la medianera las plantas superiores por debajo de un ángulo de 45º trazados desde la medianera con la horizontal que forma el plano que define la altura reguladora de la calle de menor altura, y se tratarán todas ellas como fachadas.

3) En solares con fachada a dos o más calles

En solares con diferente número de plantas o diferente rasante podrá edificarse midiendo las respectivas alturas en cada una de ellas con un fondo igual al permitido, sin alcanzar nunca la fachada opuesta, situándose al menos a 3,00 mts de retranqueo de dicha alineación oficial.

Si hubiera más de una planta de diferencia, se trazará una línea de 45º desde el intradós del forjado de la fachada de menor altura, debiendo estar éstos siempre por debajo de dicho ángulo.

4) En edificación abierta no podrá sobrepasarse la altura máxima en ningún punto de contacto del terreno con la edificación, como regla general.

En parcelas de fuertes pendientes se medirá la altura en un plano medio, no pudiendo la edificación sobrepasar la misma, se sitúe éste donde lo hiciere en la parcela, en una distancia máxima de 3,00 mts en el punto más desfavorable, debiendo dejar dicho espacio por debajo del suelo de la primera planta con muros ciegos, o sin cerramiento siempre que se mantenga la pendiente natural del terreno.

ARTLO.48.- Retranqueos

Se trata de los espacios de terreno que fija el Plan para cada zona situadas entre la alineación oficial, linderos laterales o testero de las parcelas que no son ocupables por edificaciones sobre rasante, ni siquiera semisótanos.

Las distancias vendrán fijadas según zonas y tipologías.

ARTLO.49.- Entrantes de fachada

Los terrenos y patios abiertos a fachada sólo se permitirán con una profundidad no superior a su altura por planta ni a su anchura, medida a partir de la línea de fachada.

ARTLO.50.- Salientes y cuerpos volados

- 1) Se denominará así a todos aquellos elementos que sobresalen del plano de fachada o alineación oficial.
- 2) Pueden ser vuelos abiertos, o cuerpos cerrados.

Se incluyen dentro de los vuelos abiertos los balcones, terrazas y galerías cuyo perímetro se encuentra exento de paramentos verticales de altura superior a la distancia que marca las normas de seguridad para antepechos y barandillas en más del 50%, con independencia de que las galerías se puedan proteger de vistas por celosías; todos los no incluidos en esta categoría son cuerpos cerrados.

- 3) El saliente máximo vendrá determinado del siguiente modo:
 - A) Serán prohibidos en las calles cuyo ancho sea inferior a 6,00 mts.
 - B) Se permitirá cuerpos volados abiertos en calles cuyo ancho sea $6 < C < 9$ mts, sin limitación de longitud, salvo 0,60 mts en las medianeras, y con una profundidad de 0,60 mts.
 - C) Se permitirán cuerpos volados abiertos y cerrados en calles cuyo ancho sea $9 < C < 12$ mts, con una profundidad de 0,90 mts.
 - D) Se permitirá cuerpos volados abiertos y cerrados en calles cuyo ancho sea $C > 12$ mts, con una profundidad de 1,20 mts.

En los casos C y D los cuerpos volados cerrados no excederán del 60% de la misma de las longitudes de fachada en cada planta permitida, pudiendo no obstante reagruparse en una o varias de ellas, y en una o varias fachadas.

- 4) La distancia entre distintos cuerpos volados y las medianerías nunca será inferior a 60 cm y siempre será al menos igual al vuelo.
- 5) No se permitirá salientes ni cuerpos volados sobre la alineación interior, una vez sobrepasado el fondo edificable.
- 6) Se permitirá siempre sobre la alineación exterior, y siempre por encima de 3,60 mts, cornisas y aleros con un saliente máximo de 0,60 mts.

ARTLO.51.- Fondo edificable

- 1) Se denomina así a la distancia medida perpendicularmente al plano de fachada en su punto central que determina la máxima profundidad edificable y determina la alineación interior.
- 2) Con carácter general y salvo que en Normas Particulares se disponga otra cosa, se fijan los siguientes tipos para cada tipología:
 - A) Edificación Aislada o Exenta libre
 - B) Edificación en Hilera o Adosada 15 mts en todas las plantas
 - C) Edificación en Bloque o Abierto según planos
 - D) Núcleo en Manzana Compacta 20 mts en planta de pisos
 - E) Edificación Industrial libre
- 3) En aquellas parcelas edificables cuyo fondo exceda del doble del fondo permitido en la zona, como situación excepcional, se permitirá incrementar la profundidad edificable en 5,00 mts, y un metro adicional por cada 10 mts más, hasta un máximo de 3 mts.

ARTLO.52.- Cerramientos

- 1) Los solares no edificables deberán mantenerse en perfectas condiciones de salubridad y limpieza, debiendo ser vallados, pudiendo ser exigida esta condición por el Excmo. Ayuntamiento a través de una Orden de Ejecución. Se cerrarán con una valla igual o superior a 2,00 mts ciega.
- 2) En los casos de vallados de zonas de edificación abierta se resolverá el cerramiento con elementos ciegos hasta una altura máxima de 1,40 mts pudiendo completarse con protecciones diáfanas tales como pantallas vegetales, celosías o mallas metálicas transparentes hasta una altura máxima de 2,00 mts.
- 3) Estarán prohibidos los elementos punzantes o peligrosos

ARTLO.53.- Movimiento de tierras. Muros de contención

- 1) Para efectuar un movimiento de tierras se deberá presentar un proyecto técnico previamente firmado por técnico competente, donde se aprecie las rasantes y perfiles naturales del terreno y las modificadas en su conjunto, no debiendo alterarse las mismas en más de 1,5 mts en los puntos más desfavorables.
- 2) Cuando deba realizarse muros de contención, éstos no sobrepasarán los 3,00 mts, debiendo abancalarse si fuera necesario contener una altura superior de tierras.
Aquellos muros de contención cuya altura sobrepase 1,5 mts, sobre rasante, se tratarán con un acabado de piedra natural.

ARTLO.54.- Otras construcciones

- 1) Los elementos de obra no cubiertos ni cerrados lateralmente, podrán no guardar los espacios a retranqueos, manteniéndose siempre a una distancia mínima de 2,00 mts, respecto a los colindantes, salvo aquellos cuya altura no supere 1,00 mts, desde la rasante en que podrán adosarse al lindero.

ARTLO. 55.- Condiciones de Seguridad en los edificios

Ámbito de aplicación y condiciones mínimas

- 1) Se refiere a la estabilidad del edificio, seguridad contra la caída, contra el robo, contra el rayo y la evacuación fundamentalmente, y serán de aplicación tanto a los edificios de nueva planta como a las ampliaciones y reformas, pudiendo incluso exigirse a los edificios existentes cuando a criterio de los Servicios Técnicos municipales, en alguna actividad o circunstancia se produzca un desvío importante que pudiera suponer un grave riesgo para las personas que lo frecuenten o para la vía pública.

- 2) Con independencia de la aplicación de otras normas más restrictivas, según su uso, serán siempre de aplicación las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana y las Normas de Protección de Incendios C.P.I. vigente, así como la Normativa sobre Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas, y la Normativa de Sismo-Resistencia vigente, aprobada por RD 2543/94 de 29 de Diciembre (NCSE/94), o aquella que lo sustituya.
- 3) En cualquier caso y fuera cual fuere el destino del edificio será posible el acceso a él por vehículos del servicio de bomberos y ambulancias.
- 4) Cuando no existiera instalaciones de protección en el entorno, o debido a las condiciones peculiares de un edificio o actividad podrá exigirse la instalación de pararrayos, cumpliendo la Norma NTE-IPP.
- 5) En tanto no se redacten ordenanzas de protección ambiental, se aplicará la legislación sectorial vigente. Y para aquellos aspectos no regulados específicamente en ésta:
 - 5.1. Modelo de Ordenanzas, elaborado conjuntamente por la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, para gestión de las Aguas Residuales.
 - 5.2. Modelo de Ordenanzas, elaborado conjuntamente con la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, para la prevención de contaminación acústica.

TÍTULO VI.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

ARTLO. 56.- Licencias

Acto reglado de autorización municipal sobre actos de uso de suelo y subsuelo.
(Artlos.178, 180 de L.S.; Artlo. 1 de Reglamento de Disciplina).

Tipos

- A) Licencias de parcelación, segregación, división
- B) Licencias de urbanización (Artlos. 53, 67.5,69, 70 de R.P.).
- C) Licencias de edificación:
 - Obra mayor: nueva planta, ampliación, reforma, instalaciones y obras provisionales, derribo.
 - Obra menor: las restantes
- D) Licencias de apertura (Artlo. 22.3 de Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.
- E) Licencias de Primera Ocupación
- F) Licencias de cambios de uso: instalación de abastecimiento, transformación o distribución de energía y telecomunicaciones.
- G) Movimiento de tierra, cerramiento de fincas o terrenos, muros de contención embalses, etc.
- H) Colocación de carteles visibles desde la vía pública.

Obras que no requieren licencia: Las que no entran en los apartados anteriores.

Ejemplo: limpieza, arado, plantación, etc., y las órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento.

Las obras promovidas por Administraciones Pùblicas estarán también sujetas

a licencia municipal. Las que no están sujetas a licencia se atendrán a lo dispuesto en el artlo. 81 de la L.R.A.U.

Artlo. 56.1.- Caducidad

Después del otorgamiento de licencia se dispone de un plazo de 6 meses para iniciar las obras, y el tiempo para ejecutarlas estará notificado en la licencia, pudiéndose prorrogar por causa justificada y notificación y concesión del Ayuntamiento.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones legales, de los planes, proyectos, programas u ordenanzas municipales.

Artlo. 56.2.- Cédula Urbanística (C.U.)

(Artlo. 55.2 de L.S.; Artlo. 168.3 de R.P.; Artlo. 84 de L.R.A.U.)

Informe del Ayuntamiento sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, puede expedirse a instancia de particular o de oficio en cuyo caso determinará el plazo para materializar las obligaciones del propietario de una parcela o solar, al objeto de patrimonialización del aprovechamiento urbanístico.

Alineación Oficial (A.O.): Para temas de deslindes, parcelaciones, reparcelaciones o edificación, a instancia de particular, reflejando en la solicitud tanto escritura, servidumbre o cualquier causa que afecte a la parcela.

Órdenes de Ejecución (O.E.): Garantizar ornato, salubridad y seguridad, el Excmo. Ayuntamiento, justificadamente, puede en razón del interés social y público, imponer la ejecución de obras. (Artlo. 92 de L.R.A.U.; Artlos. 181, 182, 209 L.S.; Artlo. 10, 11 de Reglamento Disciplina Urbanística).

Artlo. 56.3.- Obras Mayores

Son obras que requieren proyecto arquitectónico, siendo éstas las obras proyectadas que afenten a los elementos estructurales existentes, a la configuración de la edificación o a las instalaciones de servicio común, es decir, y desglosando tales afirmaciones:

a) Elementos estructurales resistentes. Las obras que implantan o modifiquen la cimentación, estructura o estado de cargas y solicitudes que actúan sobre las mismas.

Se considera cimentación a todo elemento constructivo cuya función sea la tramitación al suelo de las cargas del edificio o de partes del mismo.

De igual manera, es estructura aquel elemento constructivo con funciones de recepción y transmisión de cargas a otros elementos de esta índole o a la cimentación.

Entre elementos de la estructura se encuentra los muros resistentes, póticos, pilares, vigas, forjados, cubierta, escaleras, zunchos, y en general cualesquiera otros cuya función sea la citada en el párrafo anterior.

La alteración del estado de cargas y solicitudes de la cimentación y estructura se producen con la implantación o modificación de los usos o de los elementos estructurales antes definidos.

b) Configuración de la edificación. Se refiere al número o superficie de sus compartimentaciones básicas (viviendas o locales), incluidos los elementos comunes, así como a la volumetría del edificio y composición exterior, calidad, color y textura de los materiales y régimen de huecos y macizos de los cerramientos, patios y cubiertas.

c) Instalaciones de servicio común. Las obras proyectadas no podrán alterar la disposición o dimensionado de las redes generales, así como alas características técnicas de las acometidas y de los aparatos de producción, distribución o almacenamiento.

También se incluyen en la categoría de obras mayores:

- Las intervenciones en inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico o sujetos a especial protección urbanística.
- Las demoliciones parciales en edificaciones existentes.

ARTLO. 57.- Obras y Usos Provisionales

(Artlo. 58.5 de L.R.A.U.)

Se autorizan, aún no estando previstos, siempre que sean justificables y no incompatibles con el Plan, siempre que no ocupen espacios libres públicos, parques o jardines. El Ayuntamiento podrá dar orden de demolición o caducidad del uso, cuando lo considere oportuno en base al interés social o causa razonada por entender que dificulta la gestión prevista.

Antes de la concesión de licencia para uso u obra provisional, deberá ser obligatoria la aceptación por parte de la propiedad e inscrita en el Registro de la Propiedad de las condiciones de provisionalidad y el no derecho a indemnización alguna.

ARTLO. 58.- Edificios Fuera de Ordenación

(Artlo. 58.6 de L.R.A.U. y Artlos. 183 y 184 de R.P. (C.U.))

Fuera de Ordenación

- Son construcciones erigidas con anterioridad al este Plan General que son incompatibles con sus determinaciones.

- Están fuera de ordenación aquellas construcciones que presenten una de estas características:

a) Ocupar el viario público previsto por el Plan.

b) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

- Obras permitidas en las construcciones fuera de ordenación:

a) Las de nueva conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso al que se destinó en su origen el edificio.

b) Sólo 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 ajustarlos al nuevo planeamiento.

c) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

- Construcciones no declaradas “fuera de ordenación” no ajustadas al Plan (no incluidas en los supuestos anteriores). En estas se admiten obras de reforma, mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

ARTLO. 59.- Deber de conservación y rehabilitación

Obligación de los propietarios de los terrenos, edificios y otras construcciones, a mantener, conservar o rehabilitar en condiciones imprescindibles para la habitabilidad o el uso que se requiere, haciéndose especial mención a la seguridad, salubridad, ornato y decoro público.

Los paisajes con interés ecológico, el patrimonio arquitectónico y arqueológico, deberán así mismo cumplir estas condiciones.

Las edificaciones catalogadas o de antigüedad superior a 50 años, deberán inspeccionarse técnicamente según lo previsto en el Artlo. 87 de L.R.A.U.

ARTLO. 60.- Orden de Ejecución

Órdenes de Ejecución (O.E.): Garantizar ornato, salubridad y seguridad, el Excmo. Ayuntamiento, justificadamente, puede en razón del interés social y público, imponer la ejecución de obras. (Artlo. 92 de L.R.A.U.; Artlos. 181, 182, 209 L.S.; Artlo. 10, 11 de Reglamento Disciplina Urbanística).

ARTLO. 61.- Edificación en estado ruinoso

(Artlo. 182, 3, 5 de L.S.; Artlo. 183,1 de L.S.; Artlo.90 de L.R.A.U.).

1.- Cuando se cese el deber de conservar, el propietario puede proceder al derribo, siempre que motivos de especial protección no obliguen a la rehabilitación del inmueble.

2.- Procedimiento (Artlo. 18 al 28 de R.D.U.)

3.- El deber de conservación cesa cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural del edificio o construcción, o para restaurar en él las condiciones mínimas que permitan el uso efectivo, supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente y realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

La declaración está dispuesta en el Artlo. 87 de L.R.A.U.

La declaración de situación de ruina legal deberá de forma expresa indicar la medidas para evitar daños físicos y obligará a la propiedad a rehabilitar o demoler (si fuera necesario, o el edificio esté fuera de ordenación).

Es obligatorio la rehabilitación si el edificio está catalogado, y disponer de forma efectiva de las medidas necesarias para su mantenimiento.

ARTLO. 62.- Infracciones Urbanísticas

Debido a edificaciones o usos realizados en el suelo y que no se han concedido licencia o no se ajustan a sus condiciones, incompatibles con el planeamiento vigente, previo expediente de infracción conforme a la legislación urbanística vigente.

Si la edificación se ajusta al planeamiento, es decir puede ser legalizable pero no tiene licencia, deberá legalizarse en un plazo de dos meses desde el requerimiento

municipal.

ARTLO. 63.- Medios de restauración del orden jurídico

Con independencia de la indemnización de daños y perjuicios transgresión producida, que cuando sea consecuencia de defectos en la licencia implica la responsabilidad de la Administración, el régimen jurídico reacciona frente a la ilegalidad de dos maneras:

- a) Reconduciendo el cumplimiento de lo vulnerado, bien restituyendo la legalidad (llegando, en su caso, a la demolición), bien revisando la licencia u orden de ejecución que adolezca de defectos graves.
- b) Ejercitando la potestad sancionadora con arreglo a los artlos. 261 y sig. del TRLS.

ARTLO. 64.- Patrimonios públicos de suelo

(Artlo.99 de la L.R.A.U.)

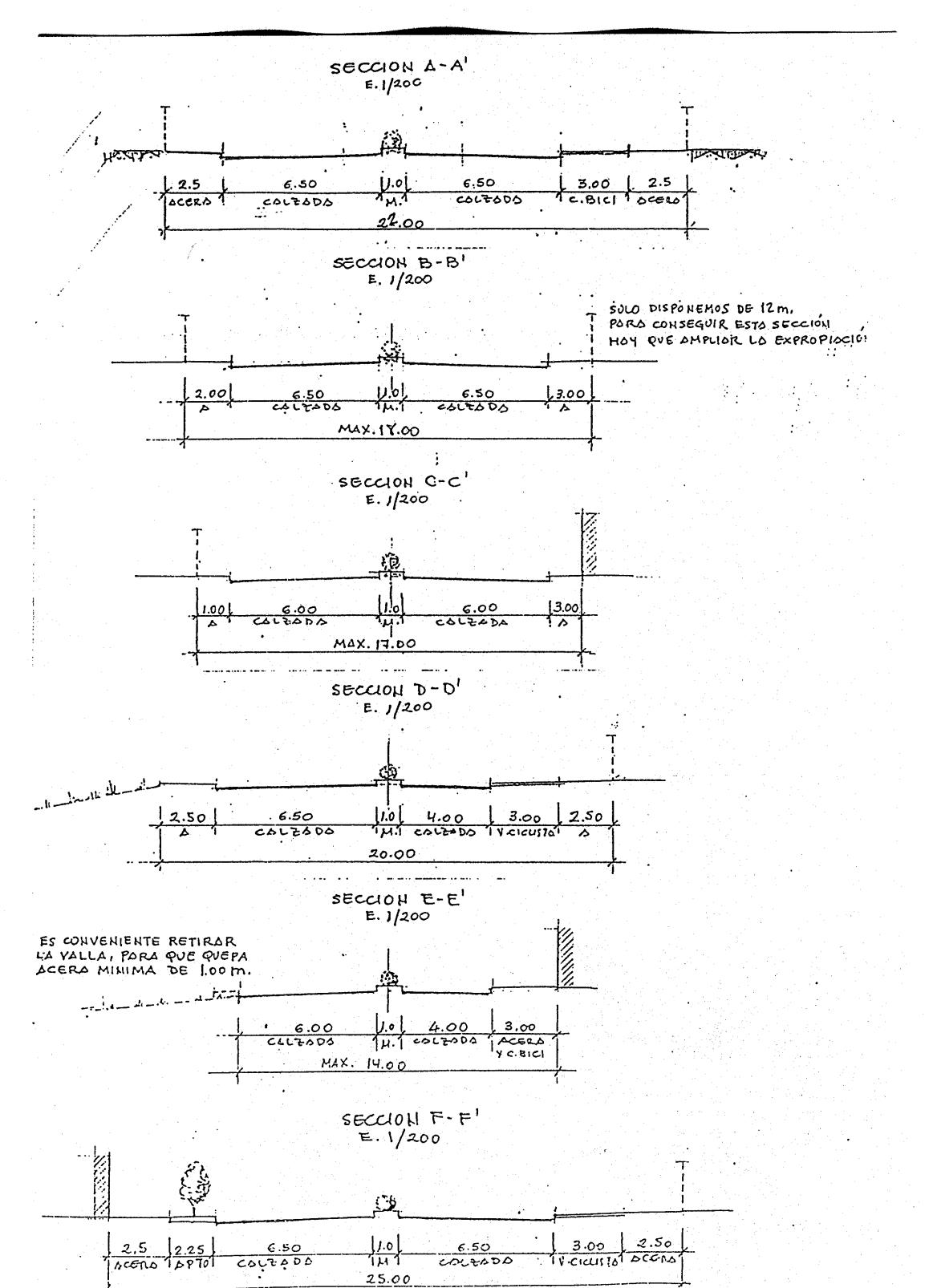
Los Ayuntamientos, las entidades locales supramunicipales y la Generalitat, en previsión de la ampliación de sus patrimoniales públicos de suelo, podrán reservarse áreas para legitimar en ellas la expropiación de bienes inmuebles, cualquiera que sea su clasificación o calificación urbanística. La reserva, si no estuviera prevista en el Plan general, se efectuará mediante Plan Especial y podrá ser incluso previa a la Programación de los terrenos. Dicha Programación, no obstante, podrá ser instada por los particulares - conforme al artlo. 44 y siguientes -, solicitando autorización previa de la Administración titular de la reserva, quien, en su caso, podrá otorgarla con sujeción a las condiciones de interés público que procedan para lograr los fines sociales pretendidos al efectuarla.

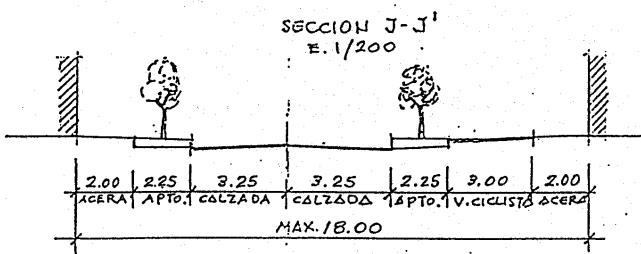
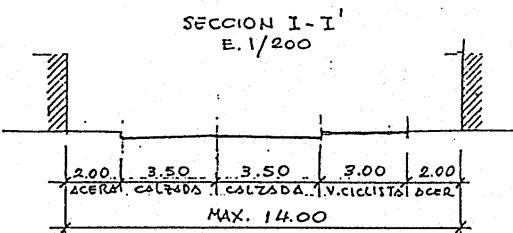
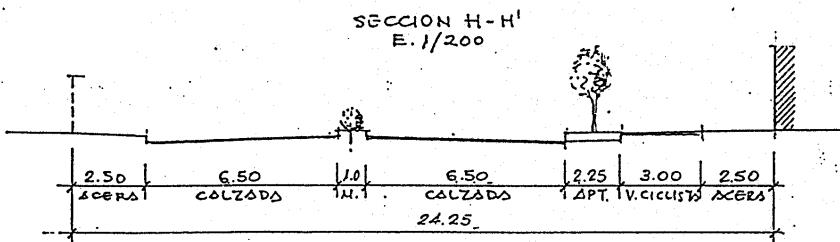
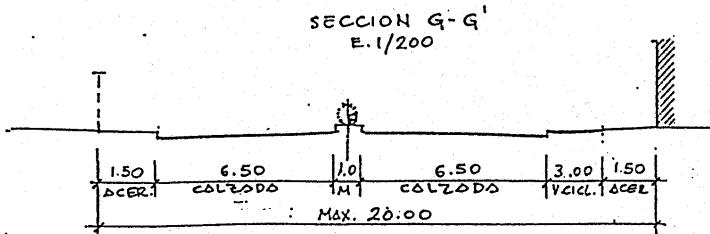
ARTLO. 65.- Disposición Adicional. Vértidos Sólidos e Inertes

En cumplimiento del Plan de Residuos de la Comunidad Valenciana y con el fin de que la totalidad de los residuos generados en el término Municipal reciban un tratamiento adecuado a su naturaleza y en cumplimiento del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, el Ayuntamiento promoverá a través de sus Servicios Técnicos, en el plazo más breve posible, la instalación de un vertedero de residuos sólidos inertes, encargando un estudio de localización, a ser posible en un área degradada y teniendo en cuenta que es una actividad sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

SECCIONES MÍNIMAS PROPUESTAS
EN LA CV-913: ACCESO A CALLOSA DE
SEGURA DESDE LA CV-90
OFICINA DEL PLAN DE CARRETERAS. COPUT.

JUNIO/98





SECCIONES MÍMINAS
PROPUESTAS EN LA CV- 913:
ACCESO A CALLOSA DE
SEGURA DESDE LA CV-90

OFICINA DEL PLAN DE CARRERAS. COPUT.

JUNIO '98

HOJA 2

FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DEL P.G.O.U. DE
CALLOSA DE SEGURA

SUELO URBANO (SU)

CLASIFICACIÓN – ZONIFICACIÓN

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.					
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS	
SUELO URBANO		CORNISA	CO	1,2,3,4,B	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES		
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		U.H		
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m ² /m ²)		----		
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		----		
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	---- ----	SEGÚN PLANO DE CALIFICACIÓN Y ALTURAS	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	---- ---- ---- ----	SE OBLIGA A ALINEACIÓN A VIAL	
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	15 15		
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	6 6		
8	PARCELA MÍN. (m ²)		90		
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)			SE PERMITEN VUELOS ABIERTOS DE MÁX. 0,60 mts. EN CALLES MAYORES O IGUALES A 6,00 mts.	
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.	
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO			
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL			
13 USOS PROHIBIDOS (*)					
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL	2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 * 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO	3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS	4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS * 4.1. BARES CON MÚSICA * 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO * 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES	5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS	7. ESPACIOS LIBRES * 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES
14 OBSERVACIONES: EN CO. B SE PERMITIRÁN CUERPOS VOLADOS CERRADOS, SEGÚN ARTLO. DE NORMAS.					

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		CASCO HISTÓRICO	CH	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		N.M.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)		----	
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		----	
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	---- ----	SEGÚN PLANO DE CALIFICACIÓN Y ALTURAS
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	---- ---- ---- ----	SE OBLIGA A ALINEACIÓN A VIAL
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	LIBRE 20	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	6 6	
8	PARCELA MÍN. (m2)		90	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)			SE PERMITEN VUELOS ABIERTOS DE MÁX. 0,60 mts. EN CALLES MAYORES O IGUALES A 6,00 mts.
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL	4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES	7. ESPACIOS LIBRES 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS 9. INDUSTRIAL 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES.	5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS	12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES
2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 * 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO	3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS	14 OBSERVACIONES: 1. SE PRESENTARÁ MEMORIA DE CALIDADES DE FACHADA PARA SU APROBACIÓN MUNICIPAL. 2. SE PROHIBE EN FACHADA APLICADOS CERÁMICOS, CARPINTERÍA DE ALUMINIO COLOR NATURAL, LOS HUECOS TENDRÁN PROPORCIÓN VERTICAL.		

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		CASCO TRADICIONAL	CT	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		N.M.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m ² /m ²)		---	
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		---	
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	---	SEGÚN PLANO DE CALIFICACIÓN Y ALTURAS
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	---	SE OBLIGA A ALINEACIÓN A VIAL
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	LIBRE 20	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	6 6	
8	PARCELA MÍN. (m ²)		90	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)	A: Cuerpos Abiertos C: Cuerpos Cerrados		6 < C < 9 0,60 A 9 < C < 12 0,90 A/C 12 < C 1,20 A/C
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL	4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS	7. ESPACIOS LIBRES		
2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 * 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO	4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES	* 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL		
3. OFICINAS Y USOS TERCERIOS	5. DOTACIONES	* 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES.		
14 OBSERVACIONES: CONDICIONES ESTÉTICAS.				

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.

CLASIFICACIÓN			ZONA		GRADOS
SUELO URBANO			ENSANCHE	ES2	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES		
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		N.M.		
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m ² /m ²)		----		
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		----		
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	----	SEGÚN PLANO DE CALIFICACIÓN Y ALTURAS	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	----	SE OBLIGA A ALINEACIÓN A VIAL	
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	LIBRE 20		
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	9 ----		
8	PARCELA MÍN. (m ²)		150		
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)	A: Cuerpos Abiertos C: Cuerpos Cerrados		6 < C < 9 9 < C < 12 12 < C	0,60 A 0,90 A/C 1,20 A
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.	
11	APARCAMIENTO	OBLIGATORIO		OBLIGADO A APARCAMIENTO. Nº VIVIENDAS > 3	
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL			

13 USOS PROHIBIDOS (*)

1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL	4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS	7. ESPACIOS LIBRES * 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO	4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES	* 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS
3. OFICINAS Y USOS TERCERIARIOS	5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS	* 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES

14 OBSERVACIONES:

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		ENSANCHE	ES3	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		N.M.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)		---	
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		---	
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	---	SEGÚN PLANO DE CALIFICACIÓN Y ALTURAS
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	---	SE OBLIGA A ALINEACIÓN A VIAL
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	LIBRE 20	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	8 ---	
8	PARCELA MÍN. (m2)		120	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)	A: Cuerpos Abiertos C: Cuerpos Cerrados		6 < C < 9 0,60 A 9 < C < 12 0,90 A/C 12 < C 1,20 A
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS				
4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS 7. ESPACIOS LIBRES * 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES				
14 OBSERVACIONES:				

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		NUEVO ENSANCHE		NE
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		N.B.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)		----	
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		----	
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	----	SEGÚN PLANO DE CALIFICACIÓN Y ALTURAS
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	----	SE OBLIGA A ALINEACIÓN A VIAL
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	LIBRE LIBRE	SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	9 ----	
8	PARCELA MÍN. (m2)		150	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)	A: Cuerpos Abiertos C: Cuerpos Cerrados		6 < C < 9 0,60 A 9 < C < 12 0,90 A/C 12 < C 1,20 A
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	OBLIGATORIO		OBLIGADO A APARCAMIENTO. Nº VIVIENDAS > 3
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS				
4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS				
7. ESPACIOS LIBRES * 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES				
14 OBSERVACIONES:				

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		LOS DOLORES	BR	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		U.H.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)			
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)			
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	2 6,90	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES		SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	U.H.: 15 U.H.: 15	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO		
8	PARCELA MÍN. (m2)		U.H.: 150	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)			U.H. PROHIBIDO
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 * 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS				
4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS 7. ESPACIOS LIBRES 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES				
14 OBSERVACIONES: SE PERMITIRÁ EN USO INDUSTRIAL EN EDIFICIOS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEL PLAN, PERMITIÉNDOSE AMPLIACIÓN MÁXIMA DEL 20%. COMPENSACIÓN POR TRANSFERENCIAS EN ÁREAS MARCADAS EN PLANOS DE GESTIÓN				

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		SAN PEDRO VEREDA DE LOS CUBOS	BR	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		U.H.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m ² /m ²)			
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)			
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	2 6,90	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES		SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	U.H.: 15 U.H.: 15	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO		
8	PARCELA MÍN. (m ²)		U.H.: 150	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)			U.H. PROHIBIDO
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL	2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO	3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS	4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES	5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS 7. ESPACIOS LIBRES 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES
14 OBSERVACIONES: COMPENSACIÓN POR TRANSFERENCIAS EN ÁREAS MARCADAS EN PLANOS DE GESTIÓN.				

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		SAN ROQUE		BR
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		U.H.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m ² /m ²)			
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)			
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	2 6,90	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES		SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	U.H.: 15 U.H.: 15	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO		
8	PARCELA MÍN. (m ²)		U.H.: 150	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)			U.H. PROHIBIDO
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS				
4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS 7. ESPACIOS LIBRES 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES				
14 OBSERVACIONES: SE AUTORIZAN LAS NAVES INDUSTRIALES YA EXISTENTES Y SE LIMITA LA AMPLIACIÓN AL 20% DE LA SUPERFICIE ACTUAL. COMPENSACIÓN POR TRANSFERENCIAS EN ÁREAS MARCADAS EN PLANOS DE GESTIÓN.				

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		FRASQUITIN	BR	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		U.H.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)			
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)			
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	2 6,90	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES		SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	U.H.: 15 U.H.: 15	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO		
8	PARCELA MÍN. (m2)		U.H.: 150	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)			U.H. PROHIBIDO
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS				
4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS 7. ESPACIOS LIBRES 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES				
14 OBSERVACIONES: SE AUTORIZAN LAS NAVES INDUSTRIALES YA EXISTENTES Y SE LIMITA LA AMPLIACIÓN AL 20% DE LA SUPERFICIE ACTUAL. EXISTEN CUATRO MANZANAS DE USO INDUSTRIAL AGRUPADAS, CUYA NORMATIVA SERÁ BX. COMPENSACIÓN POR TRANSFERENCIAS EN ÁREAS MARCADAS EN PLANOS DE GESTIÓN.				

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.			
CLASIFICACIÓN		ZONA	GRADOS
SUELO URBANO		SAN JOSÉ	BX
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		E.I.
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)		E.I.: 0,7
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		E.I.: 70%
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	E.I. = 1 Planta: 6,90 mts.
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	RETRANQUEOS EN E.I. MÍN. 3,00 mts.
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	E.I.: 25 ----
8	PARCELA MÍN. (m2)		E.I.: 1.500
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)		U.H. PROHIBIDO
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA		SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO		E.I.: OBLIGACIÓN DE APARC. MÍN. 1 PLAZA CADA 60 m2 DE NAVE.
12	USOS PRINCIPALES	INDUSTRIAL	
13 USOS PROHIBIDOS (*)			
<ul style="list-style-type: none"> * 1. RESIDENCIAL * 1.1. PERMANENTES * 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES <ul style="list-style-type: none"> 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS 4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS <ul style="list-style-type: none"> 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS <ul style="list-style-type: none"> 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS 7. ESPACIOS LIBRES 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS 9. INDUSTRIAL 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES 			
14 OBSERVACIONES: PARA ZONA COMERCIAL > 600 m2, OBLIGACIÓN 1 PLAZA DE APARC. CADA 25 m2 DE SUELO COMERCIAL AL PÚBLICO. LAS VIVIENDAS EXISTENTES PODRÁN AMPLIAR SU SUPERFICIE EN UN 20%, Y SER REFORMADAS. NO PUDIENDO SER SUSTITUIDAS POR OTRAS DE NUEVA IMPLANTACIÓN. COMPENSACIÓN POR TRANSFERENCIAS EN ÁREAS MARCADAS EN PLANOS DE GESTIÓN.			
CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.			

CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		EL PALMERAL	BR BX	MARCADO EN MANZANAS
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA			BR -- U.H. BX
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)			E.I.: 0,7
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)			E.I.: 70%
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.		U.H. = 2 Plantas: 6,90 mts. E.I. = 1 Planta : 6,90 mts.
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES		EN E.I. = RETRANQUEO MÍN. 3,00 mts.
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	U.H.: 15 U.H.: 15	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO		E.I. = 25
8	PARCELA MÍN. (m2)			U.H.: 150 E.I.: 1.500
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)			U.H. PROHIBIDO
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO			E.I.: OBLIGACIÓN DE APARC. MÍN. 1 PLAZA CADA 60 m2 DE NAVE.
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL: BR INDUSTRIAL: BX		
13 USOS PROHIBIDOS (*) CON RESIDENCIAL. PARA BX VER FICHA BARRIO "SAN JOSE"				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL	4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS	7. ESPACIOS LIBRES		
2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600	4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES	8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS		
2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO	5. DOTACIONES	9. INDUSTRIAL		
3. OFICINAS Y USOS TERCERIARIOS	6. DEPORTIVAS	10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES.		
14 OBSERVACIONES: BR, BX, SEGÚN PLANOS DE CALIFICACIÓN Y ALTURAS. BR, USOS PROHIBIDOS 9,10, 11. COMPENSACIÓN POR TRANSFERENCIAS EN ÁREAS MARCADAS EN PLANOS DE GESTIÓN. PARA ZONA COMERCIAL > 600 m2. OBLIGACIÓN 1 PLAZA APARC. CADA 25 m2. DE SUELO COMERCIAL AL PÚBLICO.				

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.					
CLASIFICACIÓN			ZONA		GRADOS
SUELO URBANO			CEMENTERIO	BR	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES		
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		U.H.	ALINEADA A VIAL	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)		----		
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		----		
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	2 6,90		
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	---- ---- ---- ----	SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES	
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	15 15		
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	6 6		
8	PARCELA MÍN. (m2)		90		
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)	A: Cuerpos Abiertos C: Cuerpos Cerrados		6 < C < 9 9 < C < 12 12 < C	0,60 A 0,90 A/C 1,20 A/C
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.	
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO			
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL			
13 USOS PROHIBIDOS (*)					
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL		4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO		7. ESPACIOS LIBRES 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS	
2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO		4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES		* 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS	
3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS		6. DEPORTIVAS		* 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES	
14 OBSERVACIONES:					

CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		SERRANAS	BR	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		U.H.	ALINEADA A VIAL
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)		----	
3	OCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)		----	
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	3 9,80	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES	----	SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	20 20	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO	6 6	
8	PARCELA MÍN. (m2)		150	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)	A: Cuerpos Abiertos C: Cuerpos Cerrados		6 < C < 9 0,60 A 9 < C < 12 0,90 A/C 12 < C 1,20 A/C
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL 2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO 3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS				
4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS				
7. ESPACIOS LIBRES 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES				
14 OBSERVACIONES:				

CALLOSA DE SEGURA P.G.O.U.				
CLASIFICACIÓN		ZONA		GRADOS
SUELO URBANO		CALLOSILLA Y C/ LA YESERA	BR	
CONDICIONES PARTICULARES			OBSERVACIONES	
1	TIPOLOGÍA PERMITIDA		U.H.	
2	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (m2/m2)			
3	OCCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA NETA (%)			
4	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS MTS.	2 6,90	
5	RETRANQUEOS (mts)	*FACHADAS *LINDEROS *ENTRE EDIFICAC. *VIALES		SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES
6	FONDO MÁX. EDIFICABLE DESDE ALINEACIONES (mts)	* P.BAJA * P.PISOS	U.H.: 15 U.H.: 15	
7	FRENTE MÍN. FACHADA (mts)	* FRENTE MÍN. * 0 INSCRITO		
8	PARCELA MÍN. (m2)		U.H.: 150	
9	VUELOS PERMITIDOS (mts) ANCHO DE CALLE (%)			U.H. PROHIBIDO
10	CHAFLANES (mts) P.BAJA			SEGÚN PLANO DE ALINEACIONES. DONDE NO MARQUEN, LA DISTANCIA SERÁ DE 3,00 mts.
11	APARCAMIENTO	NO OBLIGATORIO		
12	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL		
13 USOS PROHIBIDOS (*)				
1. RESIDENCIAL 1.1. PERMANENTES 1.2. EVENTUAL	2. LOCALES COMERCIALES 2.1. COMERCIAL: 2.1.1. < 600 2.1.2. > 600 2.2. ALMACÉN 2.3. HOSTELERÍA 2.4. TALLERES 2.5. APARCAMIENTO	3. OFICINAS Y USOS TERCIARIOS	4. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 4.1. BARES CON MÚSICA 4.2. SALAS DE FIESTA 4.3. JUEGOS RECREATIVOS 4.4. SALAS DE JUEGO 4.5. ESPECTÁCULOS 4.5.1. PERMANENTES 4.5.2. EVENTUALES 5. DOTACIONES 6. DEPORTIVAS	7. ESPACIOS LIBRES 8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS * 9. INDUSTRIAL * 10. AGROPECUARIOS Y EXTRACTIVOS * 11. TRANSFORMACIÓN DE AGROPECUARIOS Y FORESTALES. 12. ACTIVIDADES EXCEPCIONALES
14 OBSERVACIONES: SE AUTORIZAN LAS NAVES INDUSTRIALES YA EXISTENTES Y SE LIMITA LA AMPLIACIÓN AL 20% DE LA SUPERFICIE ACTUAL, PROHIBÉNDOSE NUEVOS USOS.				

FICHAS DEL P.G.O.U. DE
CALLOSA DE SEGURA
SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)

CONDICIONES GENERALES DE LAS U.E. EN SUELO URBANO SITUACIÓN DE CADA UNA RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Se numera del UE1 al UE8 por el orden lógico de desarrollo, teniendo en cuenta el modo de crecimiento de Callosa de Segura.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN

Son islas parcialmente consolidadas rodeadas de suelo urbano, por ello, tienen frente de fachada a vías públicas urbanizadas y con servicios. Sus condiciones de conexión e integración consistirán en completar la urbanización del viario exterior perimetral, caso de ser necesaria la conexión con redes generales de servicios dispuestas en este viario y la urbanización del viario interior.

En las trece Unidades de Ejecución su desarrollo no depende del previo desarrollo de otras Unidades de Ejecución.

Cada Unidad de Ejecución en suelo urbano constituye un Área de Reparto y se denomina del AR1.13 al AR1.20.

P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 1
ÁREA DE REPARTO AR 1/13

UE 1

Superficie Total: 17.576,06 m²

Superficie Viales: 4.764,27 m²

Superficie Privada: 12.811,79 m²

m² edificables lucrativos: 37.085,00 m²

Índice de Edificabilidad Bruta: 2,11 m²/m²

Aprovechamiento Tipo: 2,11 m²/m²

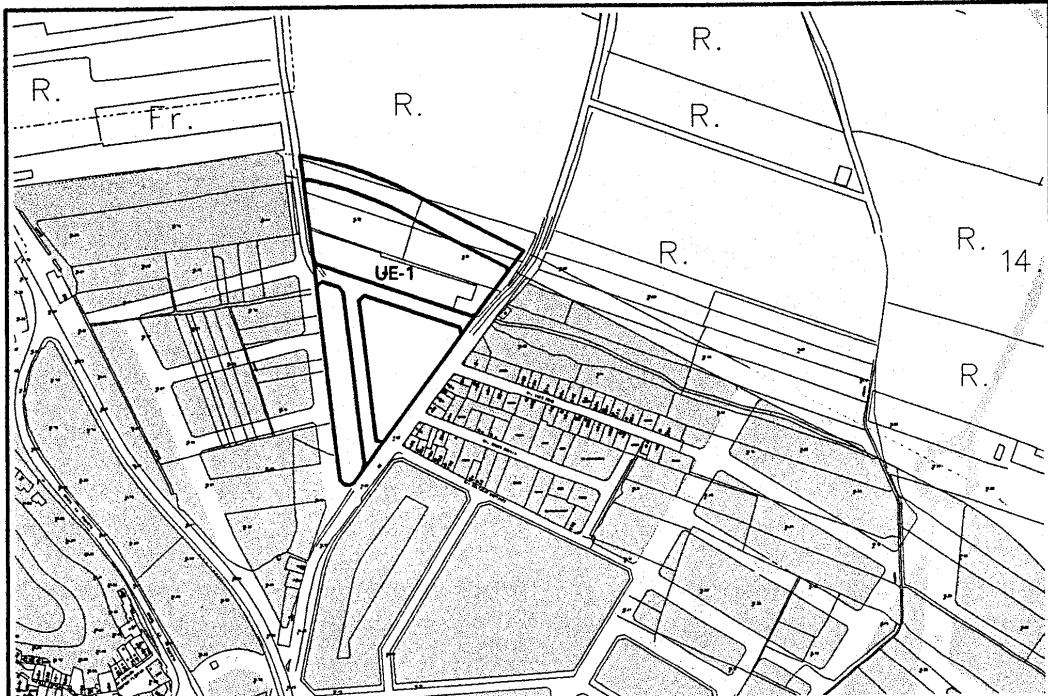
Observaciones:

1.- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.

2.- Se podrá efectuar por fases, cogiendo calles completas.

3.- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artlo 119 del RPCV

4.- Son suelo urbano proviniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbanísticos, acogiéndose al artlo 10.2 A del RPCV

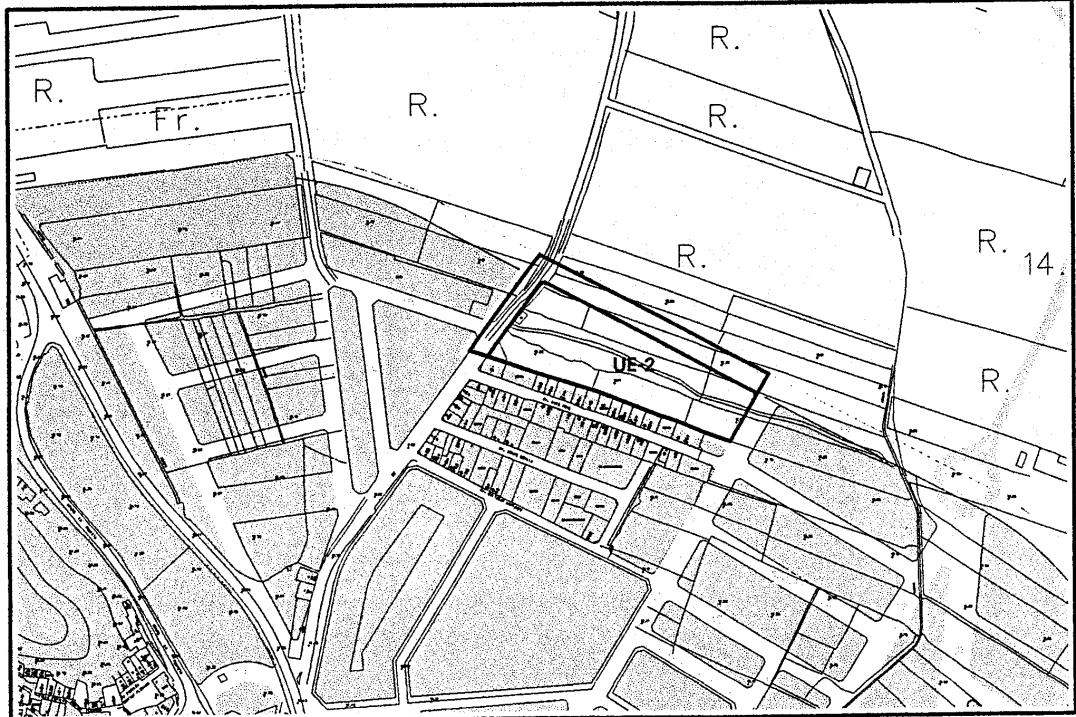


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 2
ÁREA DE REPARTO AR 1/14

UE 2

Superficie Total:	11.304,12 m ²
Superficie Viales:	3.360,00 m ²
Superficie Privada:	7.944,12 m ²
m ² edificables lucrativos:	15.491,00 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1,37 m ² /m ²
Aprovechamiento tipo:	1,37 m ² /m ²
Observaciones:	
1.- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.	
2.- Se podrá efectuar por fases, cogiendo calles completas.	
3.- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artlo 119 del RPCV	
4.- Son suelo urbano proviniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbanísticos, acogiéndose al artlo 10.2 A del RPCV	
5.- Se permitirá la ejecución de urbanización interior particular indivisible, con frente de fachada a vía pública.La parcela mínima para urbanización privada será de 900 m ² y el nº máximo de viviendas será el resultado de dividir la parcela neta por 150 m ² .	



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 3
ÁREA DE REPARTO AR 1/15**

UE 3

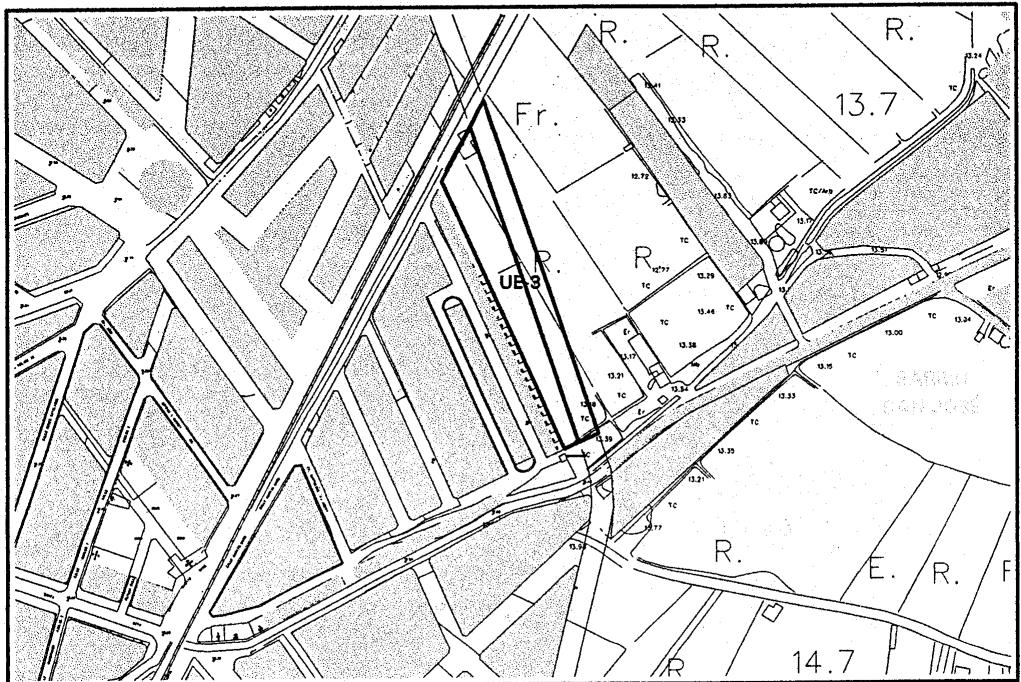
Superficie Total:	8.323,13 m ²
Superficie Viales:	3.599,09 m ²
Superficie Privada:	4.724,04 m ²
m ² edificables lucrativos:	7.574,00 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,91 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	0,91 m ² /m ²

Observaciones:

- 1.- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.

2.- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artlo 119 del RPCV

3.- Son suelo urbano proveniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbanísticos, acogiéndose al artlo 10.2 A del RPCV



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 4
ÁREA DE REPARTO AR 1/16

UE 4

Superficie Total: 9.093,05 m²

Superficie Viales: 2.304,70 m²

Superficie Privada: 6.788,35 m²

m² edificables lucrativos: 13.276,00 m²

Índice de Edificabilidad Bruta: 1,46 m²/m²

Aprovechamiento tipo: 1,46 m²/m²

Observaciones:

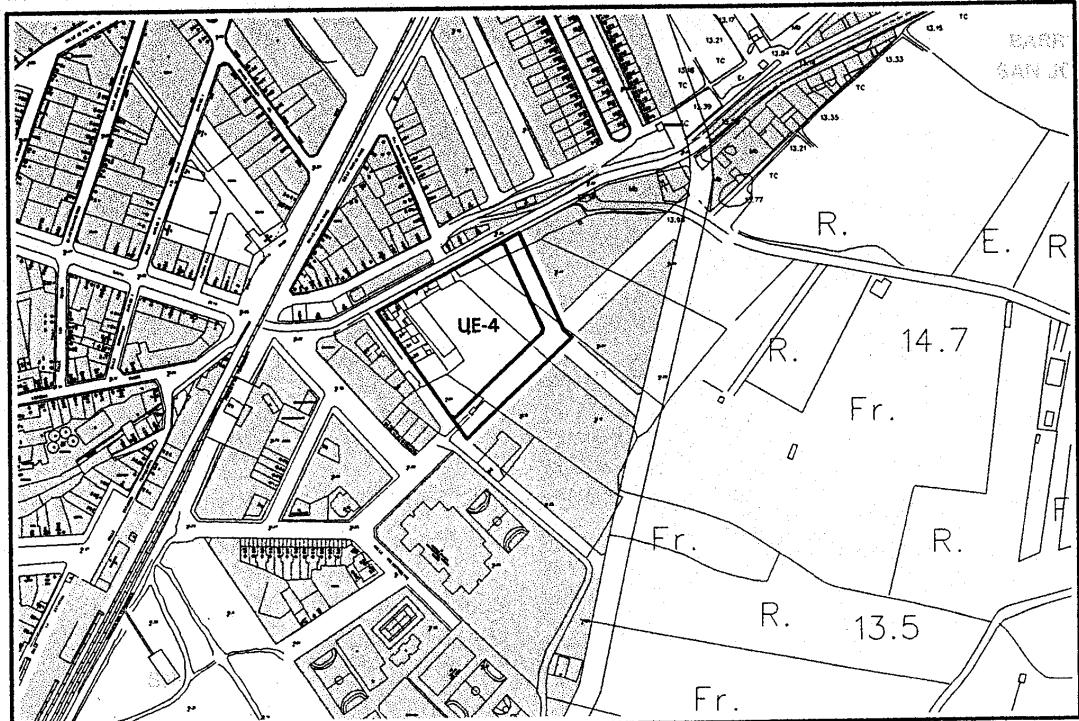
1.- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.

2.- Se podrá efectuar por fases, cogiendo calles completas.

3.- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artlo 119 del RPCV

4.- Son suelo urbano proviniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbanísticos, acogiéndose al artlo 10.2 A del RPCV

5.- Se permitirá la ejecución de urbanización interior particular indivisible, con frente de fachada a vía pública. La parcela mínima para urbanización privada será de 900 m² y el n^º máximo de viviendas será el resultado de dividir la parcela neta por 150 m².



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 5
ÁREA DE REPARTO AR 1/17

UE 5

Superficie Total: 6.703,62 m²

Superficie Viales: 2.354,27 m²

Superficie Privada: 4.349,35 m²

m² edificables lucrativos: 8.514,00 m²

Índice de Edificabilidad Bruta: 1,27 m²/m²

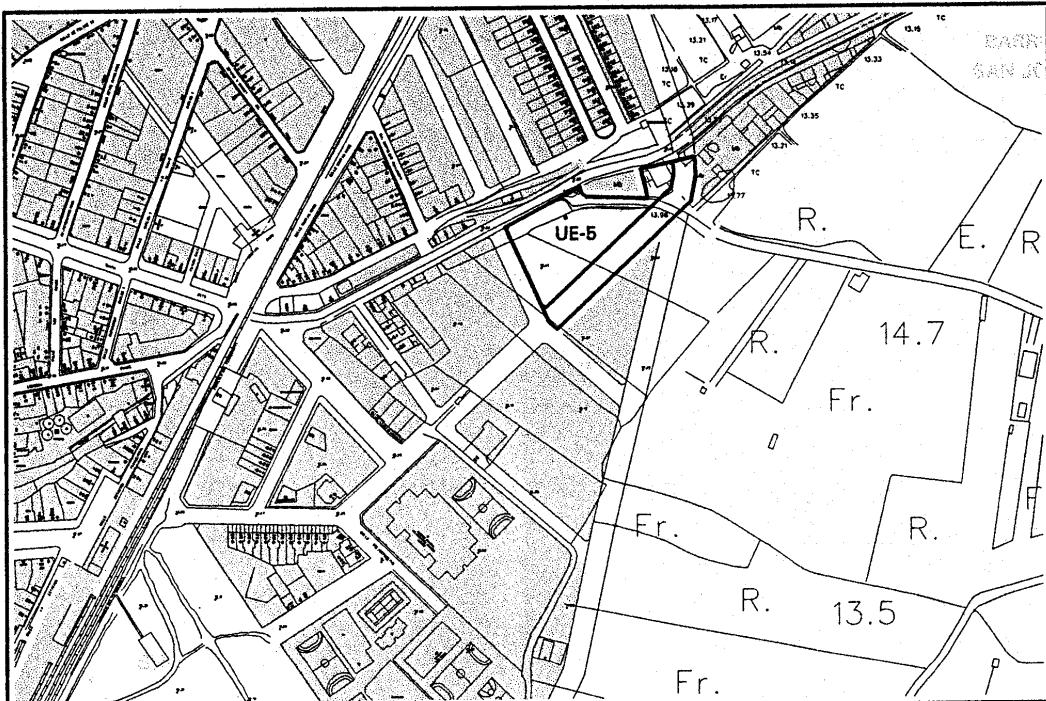
Aprovechamiento Tipo: 1,27 m²/m²

Observaciones:

1.- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.

2.- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artlo 119 del RPCV

3.- Son suelo urbano proviniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbanísticos, acogiéndose al artlo 10.2 A del RPCV



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 6
ÁREA DE REPARTO AR 1/18

UE 6

Superficie Total: 10.351,71 m²

Superficie Viales: 2.419,51 m²

Superficie Privada: 7.932,20 m²

m² edificables lucrativos: 15.424,00 m²

Índice de Edificabilidad Bruta: 1,49 m²/m²

Aprovechamiento Tipo: 1,49 m²/m²

Observaciones:

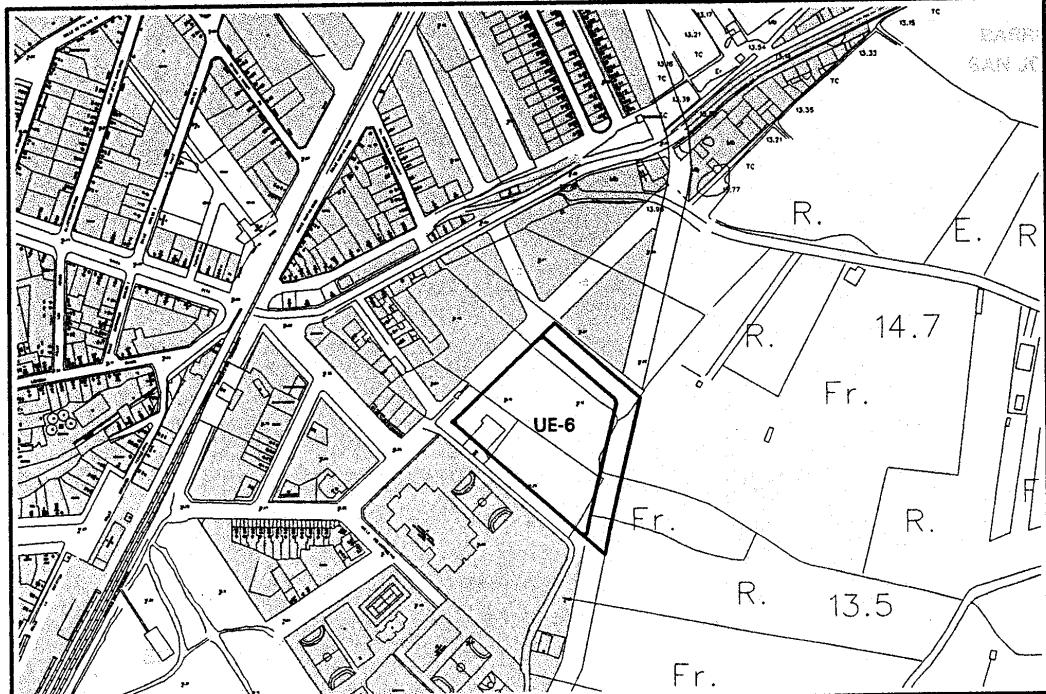
1.- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.

2.- Se podrá efectuar por fases, cogiendo calles completas.

3.- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artlo 119 del RPCV

4.- Son suelo urbano proviniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbanísticos, acogiéndose al artlo 10.2 A del RPCV

5.- Se permitirá la ejecución de urbanización Interior particular indivisible, con frente de fachada a vía pública.La parcela mínima para urbanización privada será de 900 m² y el nº máximo de viviendas será el resultado de dividir la parcela neta por 150 m².



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 7
ÁREA DE REPARTO AR 1/19

UE 7

Superficie Total: 4.875,76 m²

Superficie Viales: 1.895,61 m²

Superficie Privada: 2.980,15 m²

m² edificables lucrativos: 5802,00 m²

Índice de Edificabilidad Bruta: 1,19 m²/m²

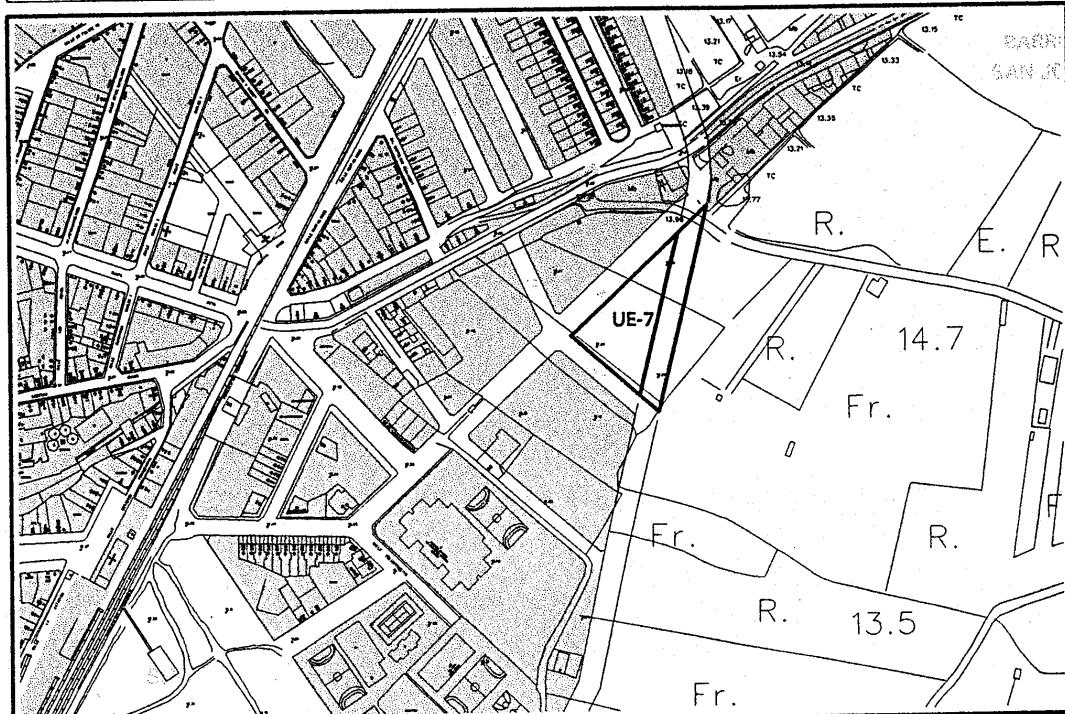
Aprovechamiento Tipo: 1,19 m²/m²

Observaciones:

1.- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.

2.- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artlo 119 del RPCV

3.- Son suelo urbano proviniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbanísticos, acogiéndose al artlo 10.2 A del RPCV



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 8
ÁREA DE REPARTO AR 1/20

UE 8

Superficie Total: 3.489,04 m²

Superficie Viales: 1446,16 m²

Superficie Privada: 2.042,88 m²

m² edificables lucrativos: 7.362,00 m²

Índice de Edificabilidad Bruta: 2,11 m²/m²

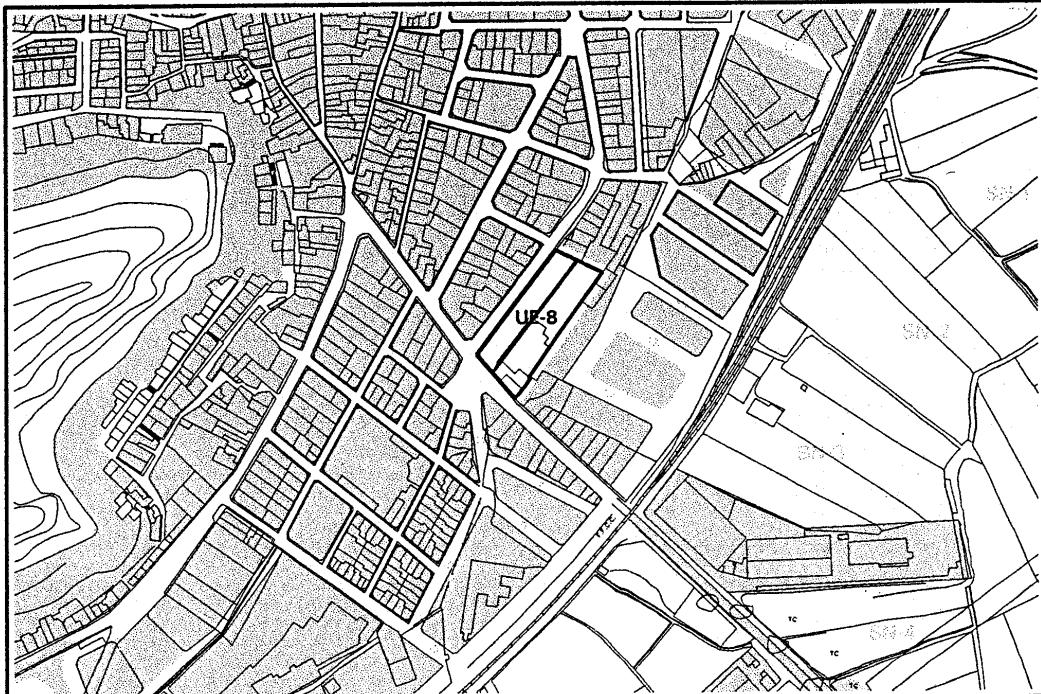
Aprovechamiento Tipo: 2,11 m²/m²

Observaciones:

1.- La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.

2.- El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas UE, siempre que cumpla las condiciones del artlo 119 del RPCV

3.- Son suelo urbano proveniente del PGOU anterior a la LRAU, exentos de cesiones, por contar con alguno de los servicios urbanísticos, acogiéndose al artlo 10.2 A del RPCV



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
DEL P.G.O.U. DE
CALLOSA DE SEGURA

***UNIDADES DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS EN
BORDE URBANO***

***SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(UT)***

CONDICIONES GENERALES DE LAS U.T. UNIDADES DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS EN LA (CARRETERA CALLOSA-CATRAL CV 913)

1. La urbanización correrá a cargo de los particulares, previo proyecto de urbanización.
2. Se podrá efectuar por fases, incluyendo calles completas.

SITUACIÓN DE CADA UNA RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Se enumera con subíndices que van desde el UT1 al UT19. Son unidades correspondientes a la ampliación de los barrios apoyados en la carretera Callosa-Catral. Tienen distinto grado de consolidación, lo que hace imposible que las cesiones se produzcan en continuidad dentro de la propia Unidad de Ejecución; por ello se ha delimitado pormenorizadamente, pequeñas unidades de ejecución, atendiendo a su grado de consolidación, al objeto de completar el grado de urbanización del viario y la cesión y urbanización al dominio público del suelo lindante de la propia carretera, que se encuentra fuera de la manzana edificable. Se ha fijado unos espacios dotacionales al servicio de los núcleos urbanos de la carretera, que debido al grado de edificación de esta, se sitúa fuera de las unidades propuestas, y se obtienen por transferencias, al no poder acudir a una reparcelación.

A estas unidades se le dan el tratamiento de Suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente, y se admite que en el momento de la programación, si se estimase convenientemente, se pueda dividir su ámbito en unidades inferiores.

Debida a la situación expuesta, no existe una secuencia lógica de desarrollo. El Plan pretende con la delimitación de estas unidades por un lado, proceder a la legalización de las edificaciones existentes, y por otro, dotar, equipar y reurbanizar los núcleos de carácter urbano que históricamente se han desarrollado a lo largo de la mencionada carretera.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN

Puesto que el único objeto de la delimitación de las Unidades de Ejecución son los objetivos expuestos de urbanización y de conexión se fijará en cada ficha las condiciones de integración con el barrio ya consolidado.

FICHAS DE GESTIÓN

unidad	calzada	aceras	Alumbrado	Abastecimiento De agua	Red de saneamiento	Energía Eléctrica	Mobiliario urbano	Condiciones edificatorias
UT-1	I	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-2	I	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-3	O	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-4	O	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-5	I	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-6	O	O	O	I	X	I	I	Bx
UT-7	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-8	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-9	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-10	X	X	O	I	X	I	I	Bx
UT-11	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-12	I	I	I	I	I	I	I	Bx
UT-13	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-14	X	O	O	I	X	I	I	Br
UT-15	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-16	X	X	O	I	X	I	I	Br
UT-17	I	I	I	I	I	I	I	Br
UT-18	I	O	I	I	X	I	O	Br
UT-19	I	O	I	I	X	I	O	Br

Donde significa:

- I innecesario
- O obligatorio
- X a completar
- Bx barrio industrial
- Br barrio residencial

CRITERIOS DE FUTURAS REDELIMITACIONES

El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas Unidades de Ejecución, siempre que cumpla las condiciones del artículo 119 del RPCV.

Las Unidades de Ejecución constituyen dos áreas de reparto, una correspondiente al Suelo Industrial y otra a los Barrios Residenciales.

RED PRIMARIA INCLUIDA EN LAS U.T.

Dentro del ámbito de las Unidades de Ejecución, se incluye las áreas de afección de la carretera CV 913, que debido a su localización y con arreglo a los criterios de la L.R.A.U. computarán a efectos del cálculo de estándares correspondientes a la red secundaria.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE LA L.R.A.U.

Son Unidades de Ejecución de Borde Urbano; por ello y debido a que se encuentran consolidadas en un grado elevado se acogen a los estándares del art. 16 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, prolongando la morfología urbana existente y dotando a los barrios de equipamientos obtenidos por transferencias. Para ello se ha fijado una edificabilidad correspondiente al aprovechamiento real y una correspondiente al aprovechamiento susceptible de apropiación y se va a obtener la diferencia entre ambos con la adquisición del suelo dotacional exterior a la unidad. Para ello se fija como referencia el sector consolidado de más baja edificabilidad al que sólo se le exigirá las dotaciones interiores y su urbanización, tomando su aprovechamiento como el susceptible de apropiación en esa Área de Reparto. No obstante, si tomamos como superficie la de la Unidad y como cesiones la suma de las dotacionales exteriores y del viario interior, podremos comprobar que, con arreglo a los estándares del Reglamento

de Planeamiento las cesiones son muy similares y la dispersión entre las exigidas y las realizadas en márgenes estrechos y en muchos casos superiores a los exigidos por la Ley.

El índice de aprovechamiento susceptible de apropiación en los sectores residenciales que constituyen un Área de Reparto se ha considerado de 0,5 m²/m². (A.R. 4).

El índice de aprovechamiento susceptible de apropiación en los sectores industriales que constituye el Área de Reparto se ha considerado de 0,4 m²/m². (A.R.5).

La relación entre ambos índices es de 1,25 al considerar que el suelo industrial en los barrios está más valorado económicoamente que el suelo residencial, considerando por tanto que ambas Áreas de Reparto están equilibradas y tienen aprovechamientos similares.

El aprovechamiento tipo de ambas Áreas de Reparto se ha estimado en 0,35 m²/m²., al tomar como referencia el 0,5 m²/m² y considerar que este suelo de barrios, debido a su grado de consolidación, tiene un valor minorado en 0,7 (coeficiente corrector), respecto al suelo urbanizable de sectores en suelo vacante.

$$K_a \text{ (Residencial)} = 0.7 \times 0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 0.35 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

$$K_b \text{ (Industrial)} = 1.25 \times 0.7 \times 0.4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 0.35 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

$$K_a \times K_b = 0.7 \times 1.25 = 0.875$$

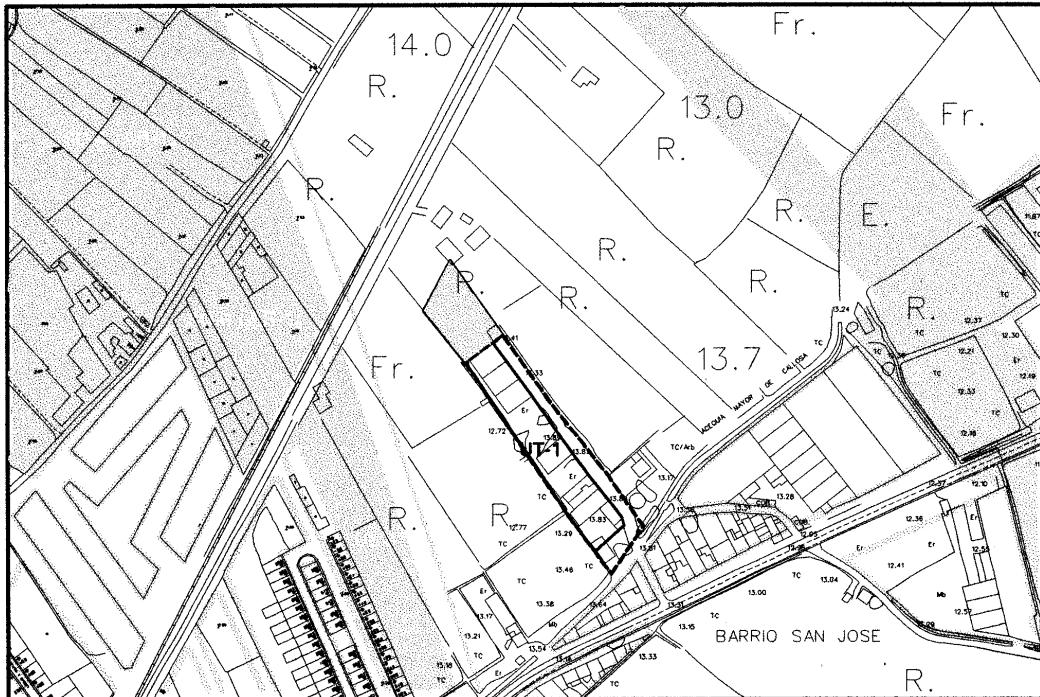
AMPLIACIÓN DE BARRIO	I.E.B.	CESIÓN	% CESIÓN	% L.R.A.U.
UT1	0.68	3.641,00	0.610	0.40
UT2	0.67	3.436,25	0.307	0.40
UT3	0.62	5.610,58	0.336	0.40
UT4	0.50	6.809,31	0.380	0.40
UT5	0.78	10.968,37	0.595	0.40
UT6	0.55	6.514,93	0.357	0.40
UT7	0.96	12.622,63	0.859	0.630
UT8	0.66	5.879,98	0.409	0.515
UT9	0.68	4.606,64	0.425	0.515
UT10	0.40	4.722,37	0.310	0.40
UT11	0.61	2.744,93	0.279	0.495
UT12	0.57	6.286,21	0.351	0.40
UT13	0.66	6.278,32	0.340	0.515
UT14	0.77	19.159,86	0.499	0.555
UT15	0.63	3.232,69	0.496	0.495
UT16	0.88	2.463,99	0.499	0.595
UT17	1.00	3.291,33	0.611	0.63
UT18	0.76	5.147,15	0.500	0.555
UT19	0.50	2.638,07	0.276	0.425

P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 1
ÁREA DE REPARTO AR 5-INDUSTRIAL

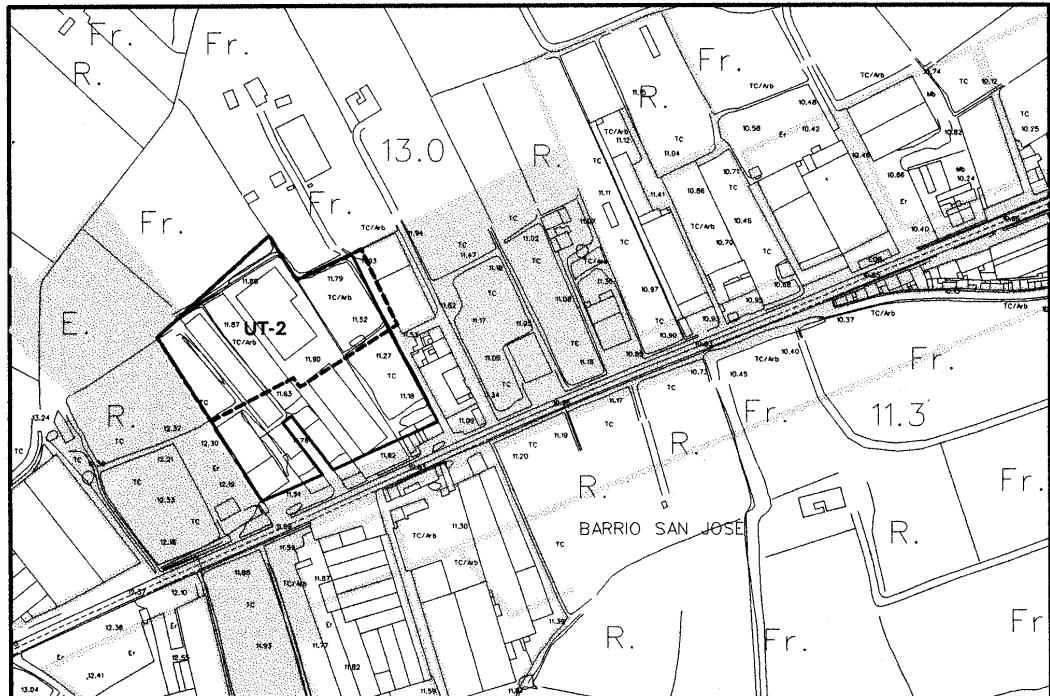
UT 1

Superficie Total U E :	5.955,62 m ²
Superficie Viales:	1.973,13 m ²
Superficie Privada:	4.022,49 m ²
m ² de edificación:	4.049,82 m ²
m ² edificables / m ² edificados	1.006,49 m ² / 3.043,33 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,68 m ² /m ²
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,40 m ² /m ²
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,875 m ² m ² / 0,35 m ² /m ²
Dotación Transferencia / Red Incluida:	1.668,00 m ² / 0
Observaciones:	
1.- Edificación industrial en hilera, alineada al vial	
2.- Parcela mínima 800 m ² .	
3.- Condiciones de BX en lo no regulado expresamente.	



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 2	UT 2
ÁREA DE REPARTO AR 5 - INDUSTRIAL	
Superficie Total U E :	11.172,52 m2
Superficie Viales:	419,25 m2
Superficie Privada:	10.753,27 m2
m2 de edificación:	7.485,58 m2
m2 edificables / m2 edificados	1.464,59 m2 / 6.021,00 m2
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,67 m2/m2
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,40 m2/m2
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,875 m2m2 / 0,35 m2/m2
Dotación Transferencia / Red Incluida:	3.017,00 m2 / 0
Observaciones:	
1.- Condiciones de BX.	

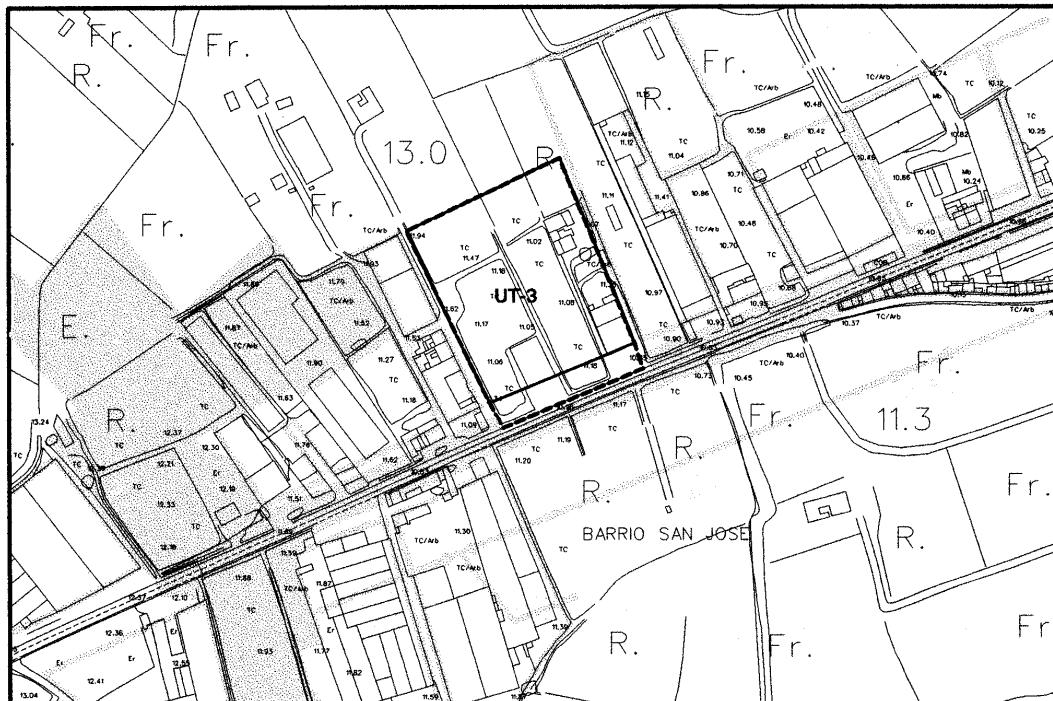


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 3 ÁREA DE REPARTO AR 5 - INDUSTRIAL

UT 3

Superficie Total U E :	16.655,44 m2
Superficie Viales:	1.946,58 m2
Superficie Privada:	14.708,86 m2
m2 de edificación:	10.326,37 m2
m2 edificables / m2 edificados	6.722,37 m2 / 3.604,00 m2
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,62 m2/m2
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,40 m2/m2
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,875 m2m2/ 0,35 m2/m2
Dotación Transferencia / Red Incluida:	3.664,00 m2/m2 / 1.946,58 m2
Observaciones:	
1.- Condiciones de BX	



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

**UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 4
ÁREA DE REPARTO AR 5 - INDUSTRIAL**

UT 4

Superficie Total U E : **17.881,65 m²**

Superficie Viales: **5.021,31 m²**

Superficie Privada: **12.860,34 m²**

m² de edificación: **8.940,82 m²**

m² edificables / m² edificados **4.890,82 m² / 4.050,00 m²**

Índice de Edificabilidad Bruta: **0,50 m²/m²**

Índice Aprovechamiento Subjetivo: **0,40 m²/m²**

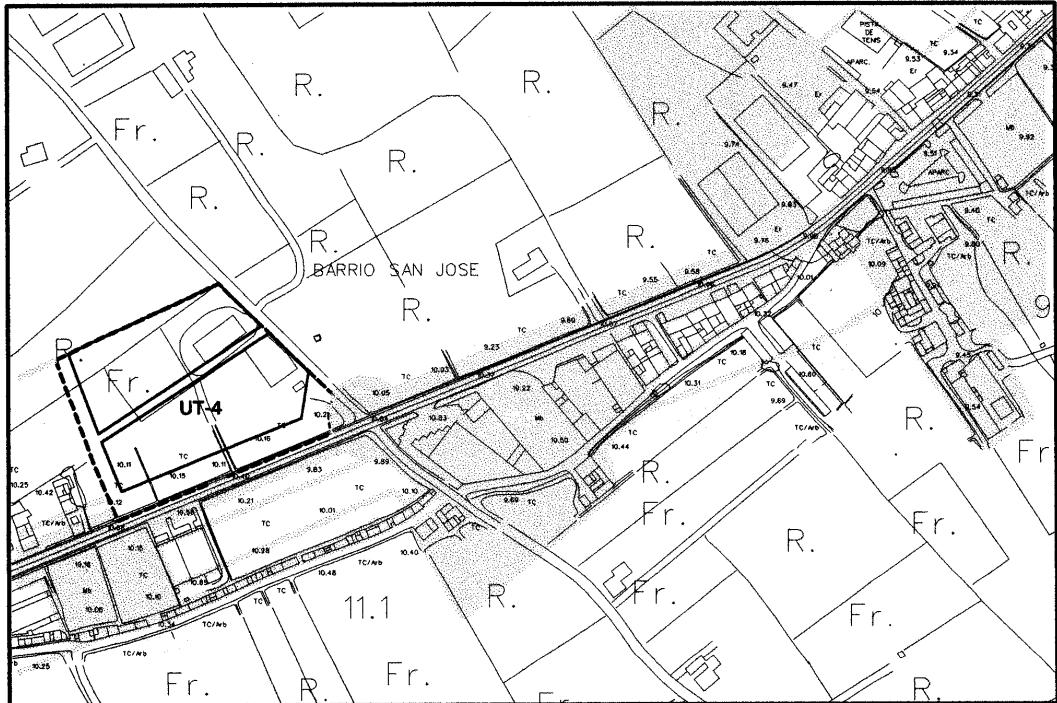
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo: **0,875 m²m² / 0,35 m²/m²**

Dotación Transferencia / Red Incluida: **1.788,00 m²/m² / 3.133,51 m²**

Observaciones:

1.- En calles interiores se podrá alinear al vial

2.- Condiciones de BX

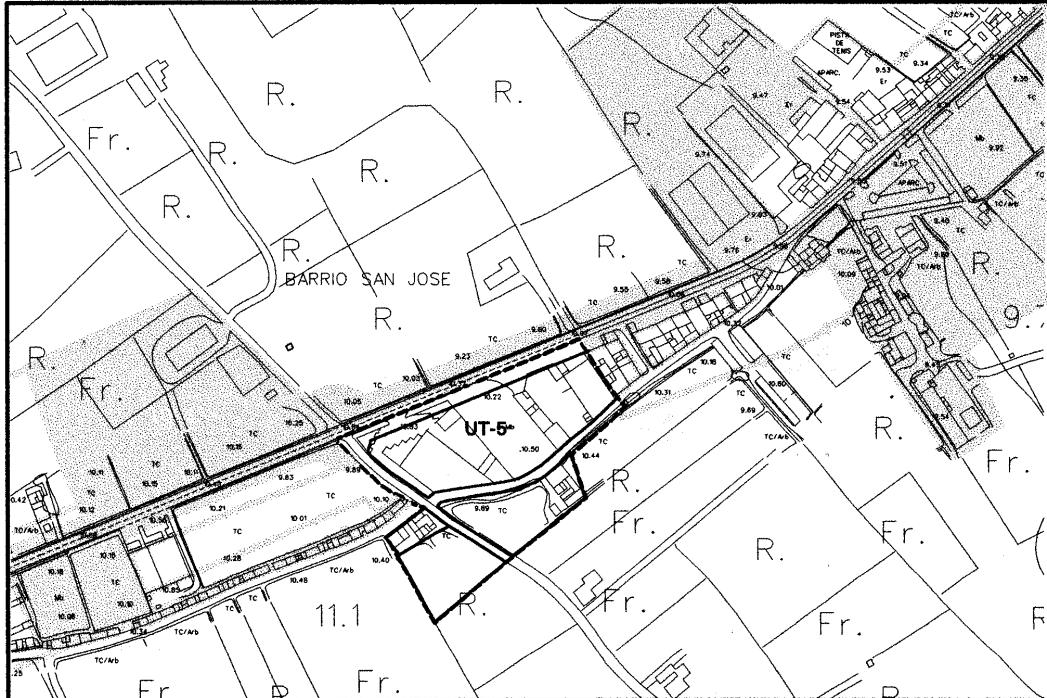


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

**UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 5
ÁREA DE REPARTO AR 5 - INDUSTRIAL**

UT 5

Superficie Total U E :	18.405,68 m²
Superficie Viales:	3.974,37 m²
Superficie Privada:	14.431,31 m²
m² de edificación:	14.356,43 m²
m² edificables / m² edificados	1.368,43 m² / 12.988,00 m²
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,78 m²/m²
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,40 m²/m²
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,875 m² / 0,35 m²/m²
Dotación Transferencia / Red Incluida:	6.994,00 m² / 1.816,77 m²
Observaciones:	
1.- Parcela mínima 500 m ² .	
2.- No existirá retranqueo a la línea de fachada	
3.- Condiciones de BX, en lo no regulado expresamente	

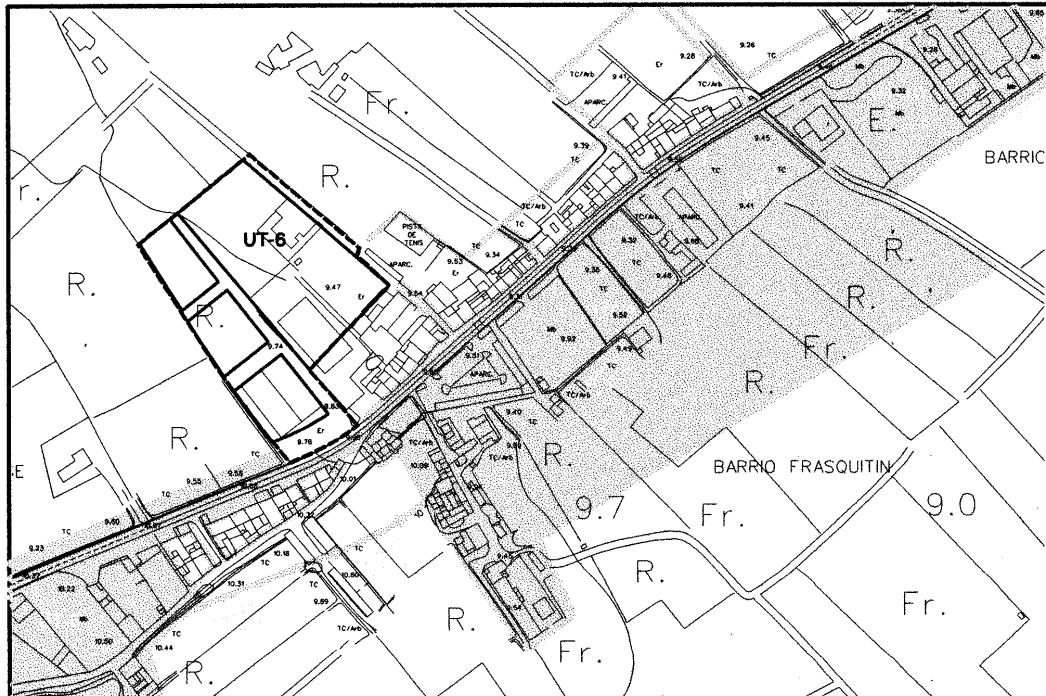


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 6
ÁREA DE REPARTO AR 5 - INDUSTRIAL

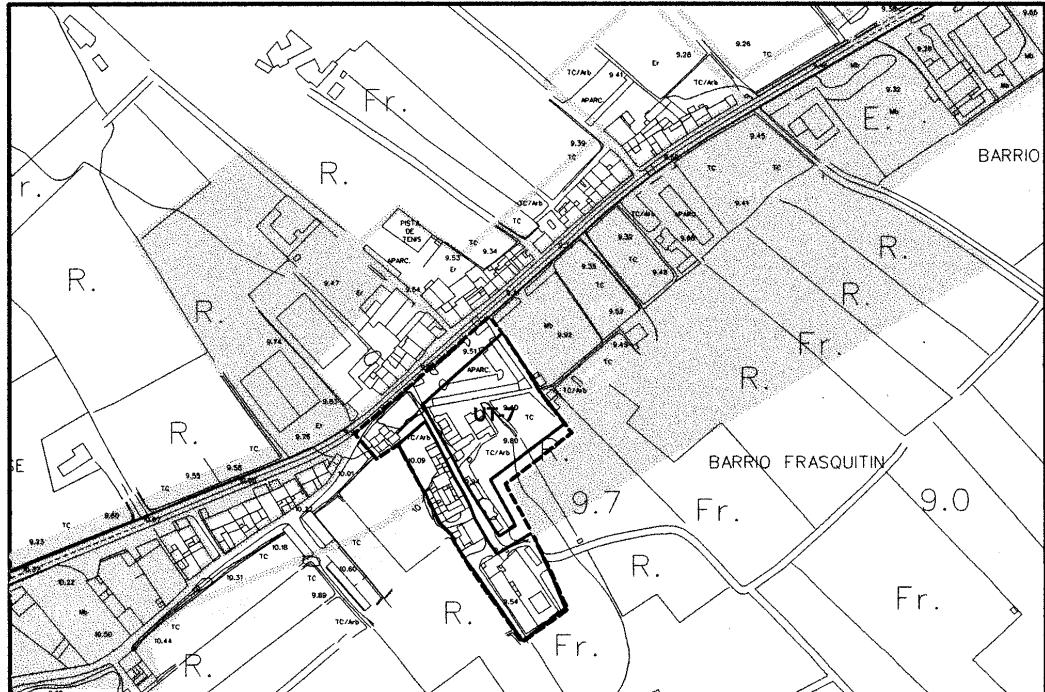
UT 6

Superficie Total U E :	18.238,20 m ²
Superficie Viales:	3.778,93 m ²
Superficie Privada:	14.459,27 m ²
m ² de edificación:	10.031,01 m ²
m ² edificables / m ² edificados	5.060,74 m ² / 5.060,74 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,55 m ² /m ²
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,40 m ² /m ²
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,875 m ² m ² / 0,35 m ² /m ²
Dotación Transferencia / Red Incluida:	2.736,00 m ² /m ² / 922.39 m ²
Observaciones:	
1.- Edificación industrial en hilera, alineada a vial	
2.- Parcela mínima 500 m ² .	
3.- Condiciones de BX, en lo no regulado expresamente	



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 7		UT 7
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL		
Superficie Total U E :		14.691,25 m2
Superficie Viales:		5.864,63 m2
Superficie Privada:		8.826,62 m2
m2 de edificación:		14.103,60 m2
m2 edificables / m2 edificados		2.824,00 m2 / 11.279,60 m2
Índice de Edificabilidad Bruta:		0,96 m2/m2
Índice Aprovechamiento Subjetivo:		0,50 m2/m2
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,70 m2/m2 / 0,35 m2/m2	
Dotación Transferencia / Red Incluida:		6.758,00 m2 / 1.929,79 m2
Observaciones:		
1.- Condiciones particulares BR Frasquitín		



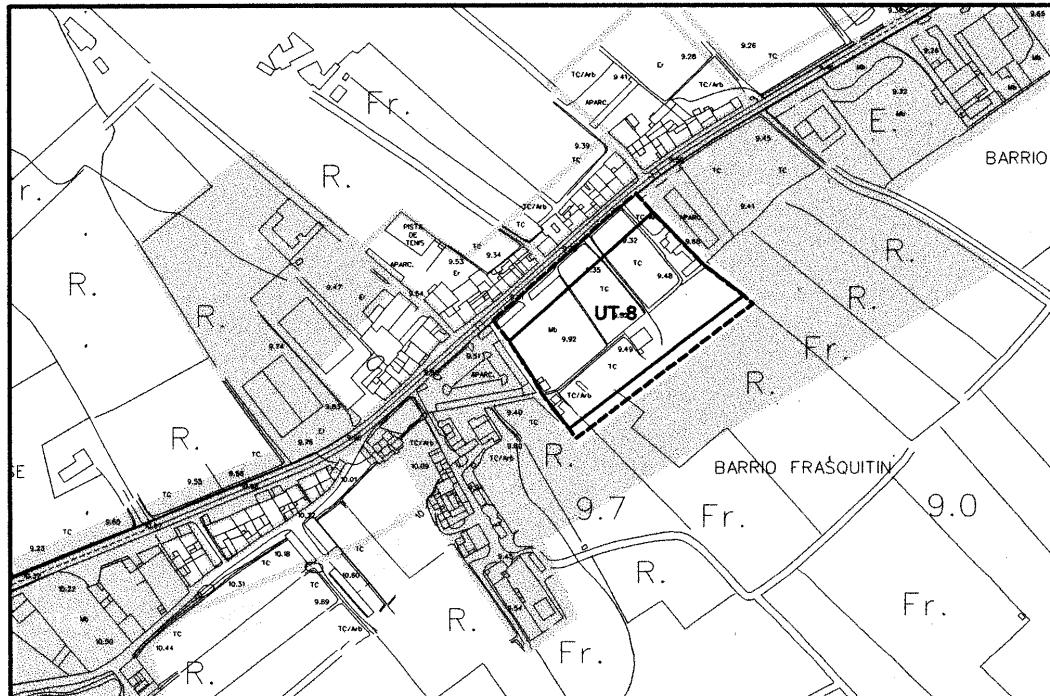
P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

**UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 8
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL**

UT 8

Superficie Total U E :	14.372,53 m ²
Superficie Viales:	3.579,98 m ²
Superficie Privada:	10.792,55 m ²
m ² de edificación:	9.485,86 m ²
m ² edificables / m ² edificados	7.543,86 m ² / 1.942,00 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,66 m ² /m ²
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,50 m ² /m ²
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,70 m ² /m ² / 0,35 m ² /m ²
Dotación Transferencia / Red Incluida:	2.300,00 m ² / 2.357,45 m ²
Observaciones:	

- 1.- Se podrá abrir calles interiores, con consideración de vía pública
 - 2.- El PAI contendrá anexo una ordenanza de edificación



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 9
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL

UT 9

Superficie Total U E : **10.813,91 m²**

Superficie Viales: **2.659,64 m²**

Superficie Privada: **8.154,27 m²**

m² de edificación: **7.353,45 m²**

m² edificables / m² edificados **5.885,45 m² / 1.468,00 m²**

Índice de Edificabilidad Bruta: **0,68 m²/m²**

Índice Aprovechamiento Subjetivo: **0,50 m²/m²**

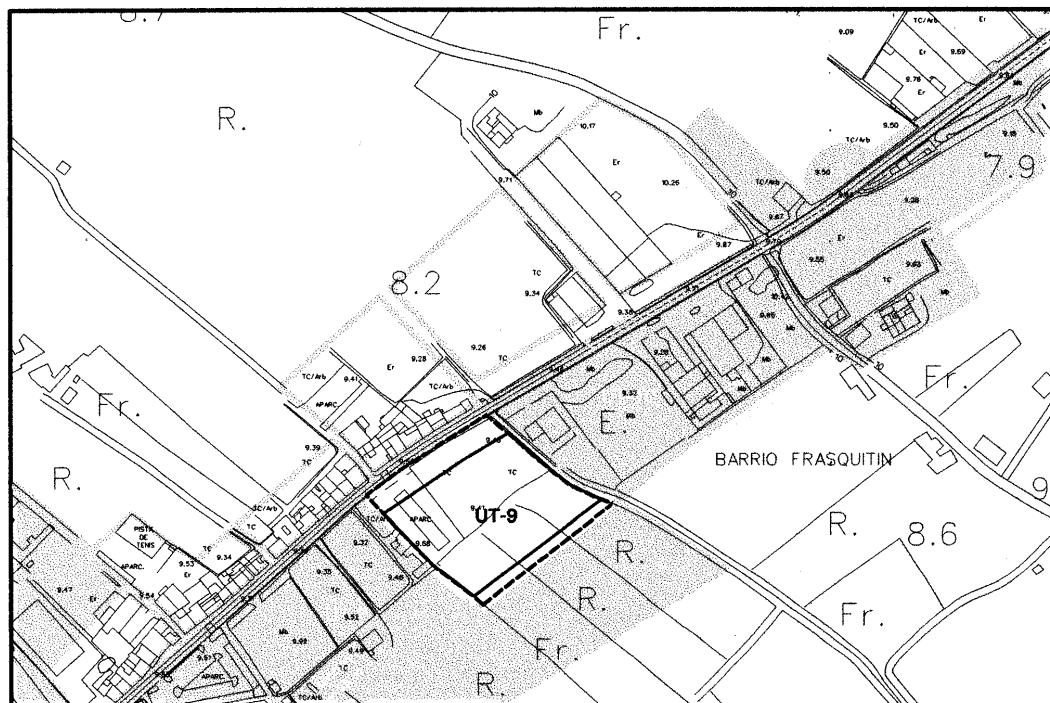
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo: **0,70 m²/m² / 0,35 m²/m²**

Dotación Transferencia / Red Incluida: **1.947,00 m² / 1.783,67 m²**

Observaciones:

1.- Se podrá abrir calles interiores, con consideración de vía pública

2.- El PAI contendrá anexo una ordenanza de edificación

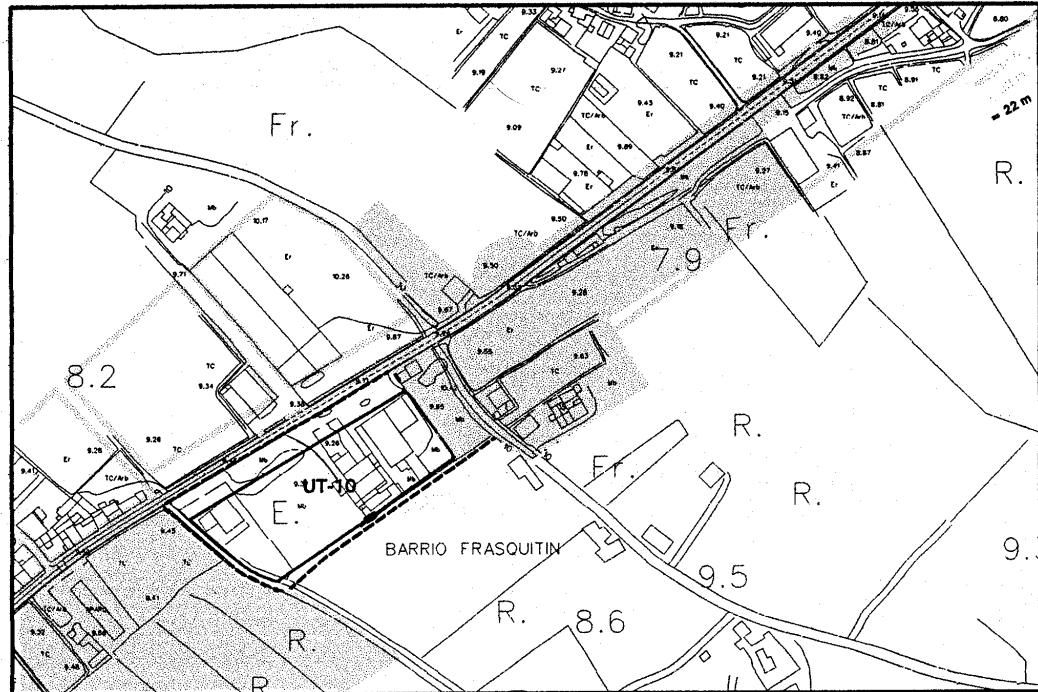


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 10
ÁREA DE REPARTO AR 5 - INDUSTRIAL

UT 10

Superficie Total U E :	15.209,96 m ²
Superficie Viales:	4.722,37 m ²
Superficie Privada:	10.487,59 m ²
m ² de edificación:	6.083,98 m ²
m ² edificables / m ² edificados	735,00 m ² / 5.348,98 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,40 m ² /m ²
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,40 m ² /m ²
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,875 m ² m ² / 0,35 m ² /m ²
Dotación Transferencia / Red Incluida:	0 / 3.262,12 m ²
Observaciones:	
1.- Edificación industrial en hilera, alineada a vial	
2.- Parcela mínima 500 m ² .	
3.- Condiciones de BX, en lo no regulado expresamente	

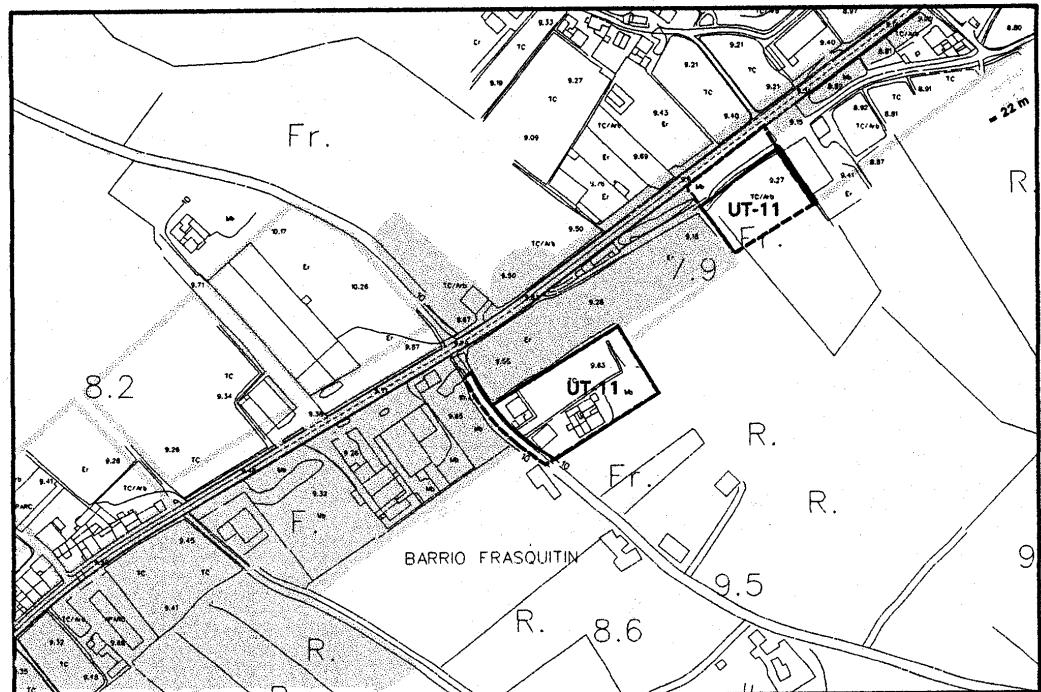


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

**UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 11
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL**

UT 11

Superficie Total U E :	9.805,63 m2
Superficie Viales:	1.665,93 m2
Superficie Privada:	8.139,70 m2
m2 de edificación:	5.981,43 m2
m2 edificables / m2 edificados	2.381,43 m2 / 3.600,00 m2
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,61 m2/m2
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,50 m2/m2
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,70 m2/m2 / 0,35 m2/m2
Dotación Transferencia / Red Incluida:	1.079,00 m2 / 1.203,01 m2
Observaciones:	
1.- El camino existente se podrá transformar en vial	
2.- Condiciones particulares BR San Pedro, Vereda de los Cubos	



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 12
ÁREA DE REPARTO AR 5 - INDUSTRIAL

UT 12

Superficie Total U E : 17.883,95 m²

Superficie Viales: 3.246,21 m²

Superficie Privada: 14.637,74 m²

m² de edificación: 10.193,85 m²

m² edificables / m² edificados 0 / 10.193,85 m²

Índice de Edificabilidad Bruta: 0,57 m²/m²

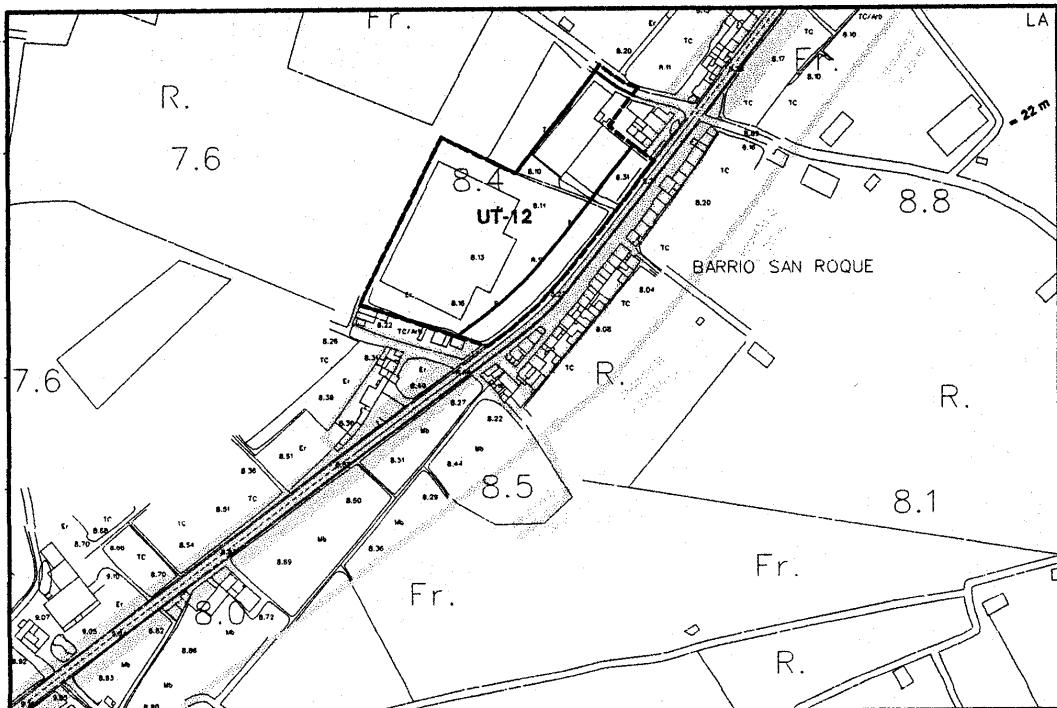
Índice Aprovechamiento Subjetivo: 0,40 m²/m²

Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo: 0,875 m²/m² / 0,35 m²/m²

Dotación Transferencia / Red Incluida: 3.040,00 m²/m² / 3.088,38 m²

Observaciones:

1.- Condiciones de BX



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 13		UT 13
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL		
Superficie Total U E :		18.458,32 m2
Superficie Viales:		3.325,32 m2
Superficie Privada:		15.133,00 m2
m2 de edificación:		12.182,49 m2
m2 edificables / m2 edificados		6.129,49 m2 / 6.053,00 m2
Índice de Edificabilidad Bruta:		0,66 m2/m2
Índice Aprovechamiento Subjetivo:		0,50 m2/m2
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:		0,70m2/m2 / 0,35m2/m2
Dotación Transferencia / Red Incluida:		2.953,00 m2
Observaciones:		
1.- Fondo edificable libre		
2.- Condiciones particulares BR Frasquitín		



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 14
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL

UT 14

Superficie Total U E : 38.331,02 m²

Superficie Viales: 8.810,86 m²

Superficie Privada: 29.520,16 m²

m² de edificación: 29.520,16 m²

m² edificables / m² edificados 23.616,16 m² / 5.904,00 m²

Índice de Edificabilidad Bruta: 0,77 m²/m²

Índice Aprovechamiento Subjetivo: 0,50 m²/m²

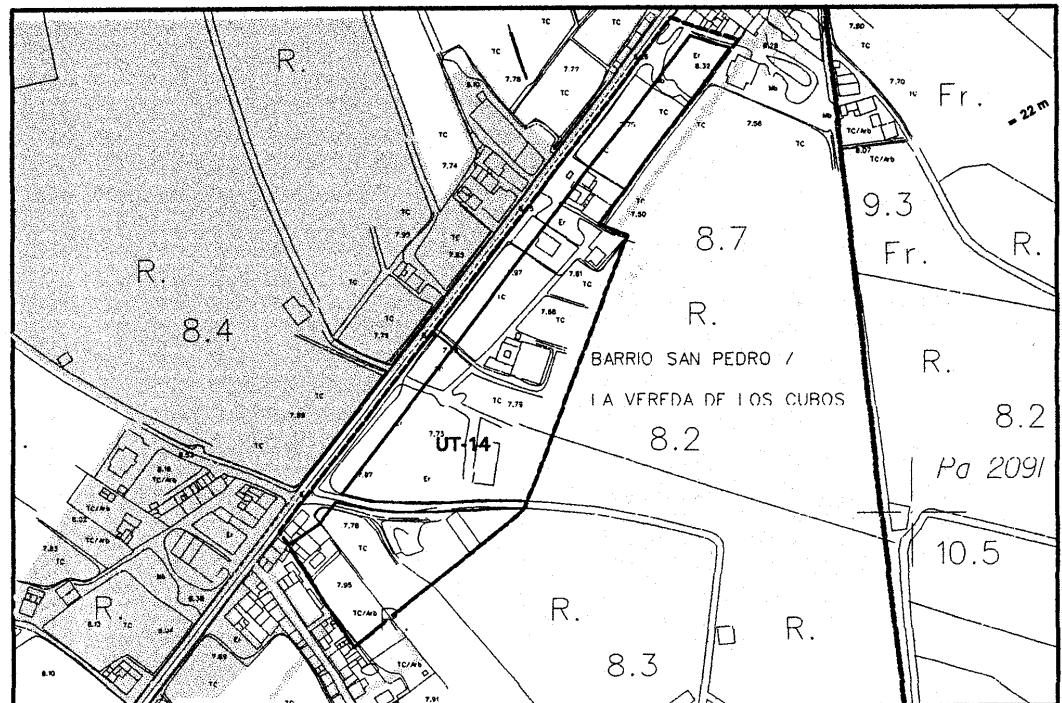
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo: 0,70 m²/m² / 0,35 m²/m²

Dotación Transferencia / Red Incluida: 10.349,00 m²

Observaciones:

1.- Se podrá abrir calles interiores, con consideración de vía pública

2.- El PAI contendrá anexo una ordenanza de edificación

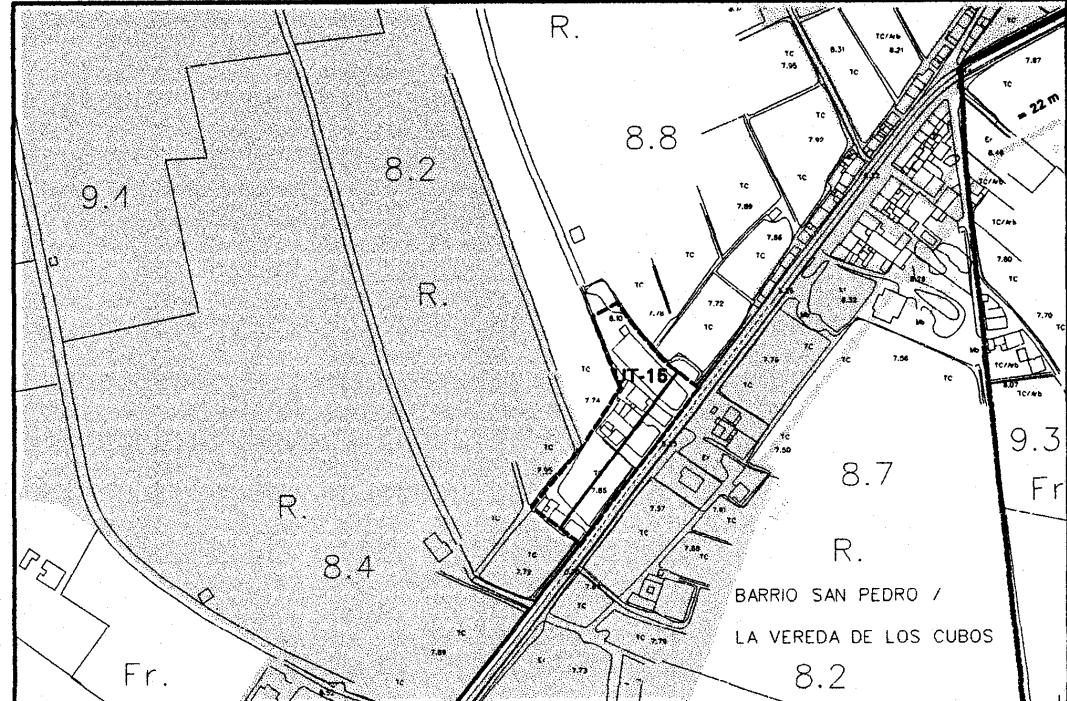


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

**UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 15
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL**

UT 15

Superficie Total U E :	6.512,85 m2
Superficie Viales:	2.385,69 m2
Superficie Privada:	4.127,16 m2
m2 de edificación:	4.103,09 m2
m2 edificables / m2 edificados	802,09 m2 / 3.301,00 m2
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,63 m2/m2
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,50 m2/m2
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,70 m2/m2 / 0,35 m2m2
Dotación Transferencia / Red Incluida:	847,00 m2 / 2.385,69 m2



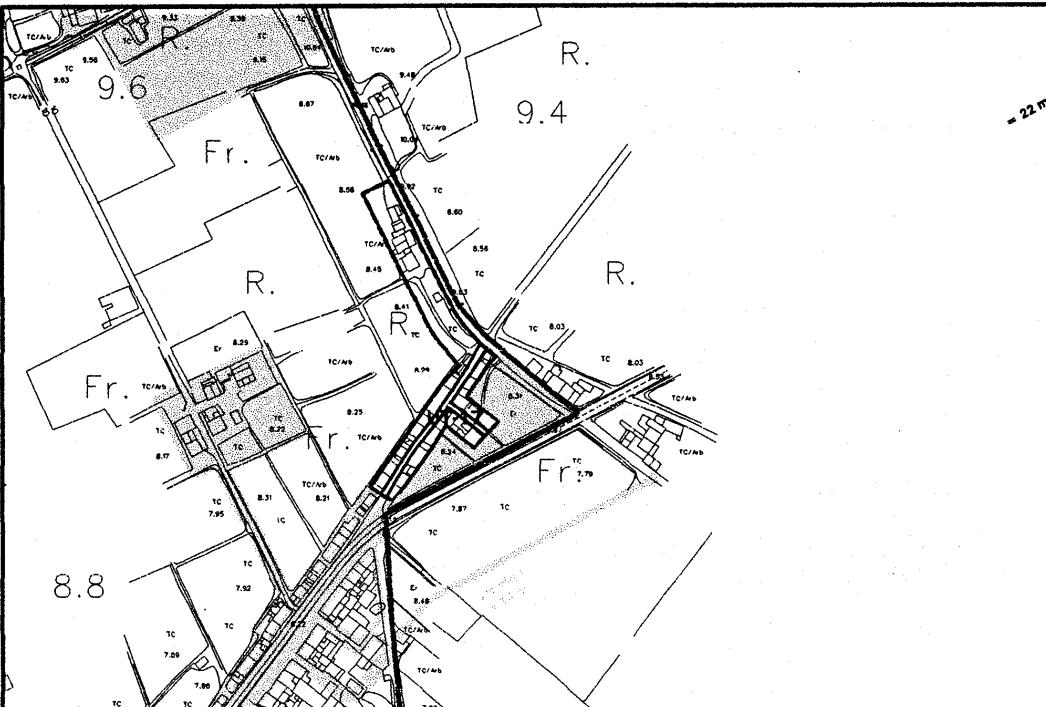
P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 16		UT 16
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL		
Superficie Total U E :		4.934,20 m2
Superficie Viales:		588,99 m2
Superficie Privada:		4.345,21 m2
m2 de edificación:		4.345,21 m2
m2 edificables / m2 edificados		869,00 m2 / 3.476,00 m2
Índice de Edificabilidad Bruta:		0,88 m2/m2
Índice Aprovechamiento Subjetivo:		0,50 m2/m2
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,70 m2/m2 / 0,35 m2/m2	
Dotación Transferencia / Red Incluida:		1.875,00 m2 / 0
Observaciones:		
1.- Edificación alineada a vial y fondo edificable libre		
2.- Frente de Fachada a viario o camino existente		



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 17
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL **UT 17**



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

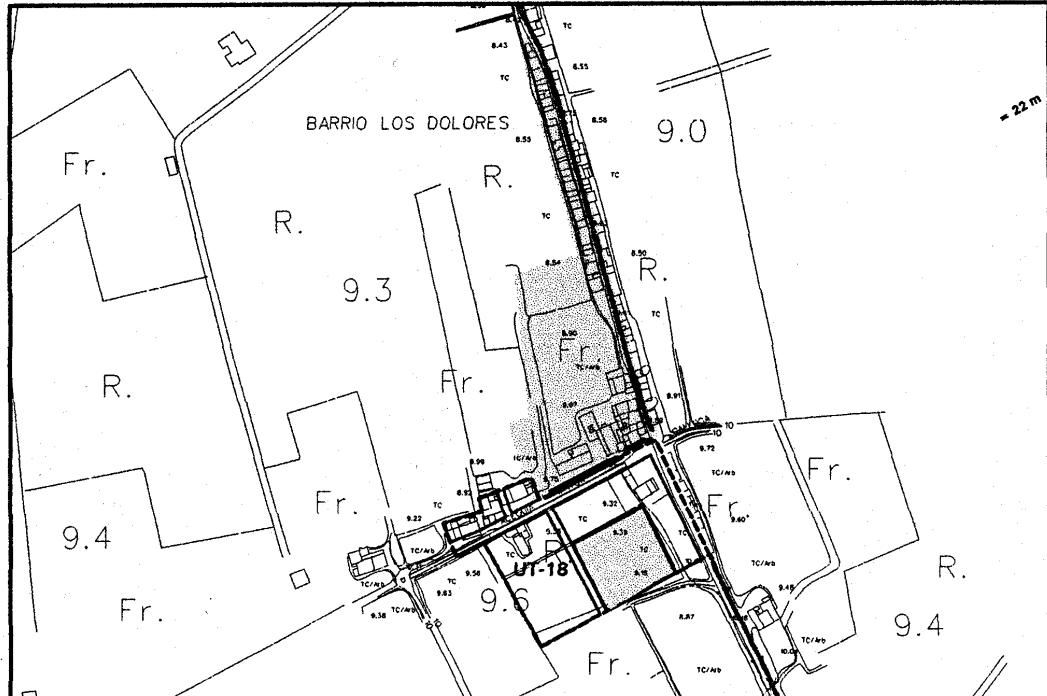
UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 18
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL

UT 18

Superficie Total U E :	10.276,24 m ²
Superficie Viales:	2.475,15 m ²
Superficie Privada:	7.801,00 m ²
m ² de edificación:	7.809,94 m ²
m ² edificables / m ² edificados	6.241,00 m ² / 1.568,94 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,76 m ² /m ²
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0,50 m ² /m ²
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0,70 m ² /m ² / 0,35 m ² /m ²
Dotación Transferencia / Red Incluida:	2.672,00 m ² / 0

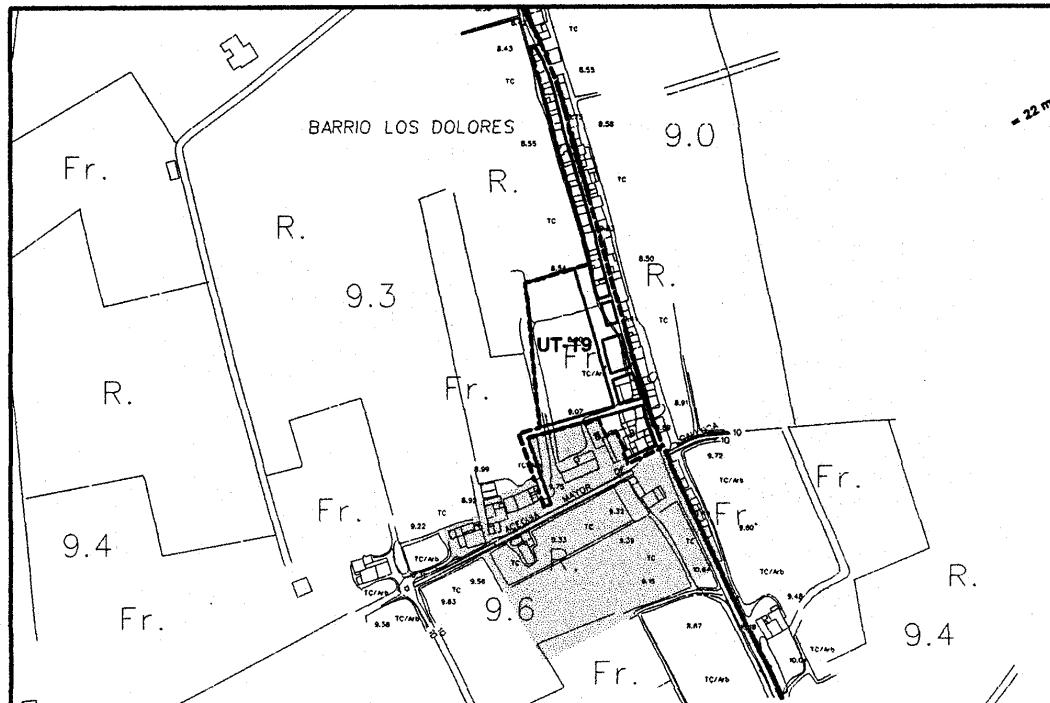
Observaciones:

1.- Condiciones particulares BR, Los Dolores



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN POR TRANSFERENCIAS 19	UT 19
ÁREA DE REPARTO AR 4 - RESIDENCIAL	
Superficie Total U E :	9.553,73 m2
Superficie Viales:	2.638,07 m2
Superficie Privada:	6.915,66 m2
m2 de edificación:	4.776,86 m2
m2 edificables / m2 edificados	484,00 m2 / 4.292,86 m2
Índice de Edificabilidad Bruta:	0.50 m2/m2
Índice Aprovechamiento Subjetivo:	0.50 m2/m2
Coeficiente corrector / Aprovechamiento Tipo:	0.70m2/m2 / 0.35 m2/m2
Dotación Transferencia / Red Incluida:	0 / 0
Observaciones:	
1.- Condiciones particulares BR, Los Dolores	



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
DEL P.G.O.U. DE
CALLOSA DE SEGURA

UNIDADES DE EJECUCIÓN

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(SO)

CONDICIONES GENERALES DE LAS U.E. SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SO)

SITUACIÓN DE CADA UNA RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Se numera del SO1 al SO13. Son unidades de Ejecución que vienen de suelos ordenados pormenorizadamente provenientes del Suelo Urbano del Plan General anterior que no se desarrollaron.

Cada uno conforma un ámbito independiente por ser áreas de borde urbano, no existiendo un modo de crecimiento prefijado en el Plan.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN

Completan el Suelo Urbano consolidado, teniendo frente de fachada a vías públicas que ya están totalmente urbanizadas y con servicios desde los cuales se realizará su conexión.

Su desarrollo no depende del previo desarrollo de otras Unidades de Ejecución o ámbitos propios de las Actuaciones Integradas.

CRITERIOS DE FUTURAS REDELIMITACIONES

El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas Unidades de Ejecución, siempre que cumpla las condiciones del artlo. 119 del RPCV.

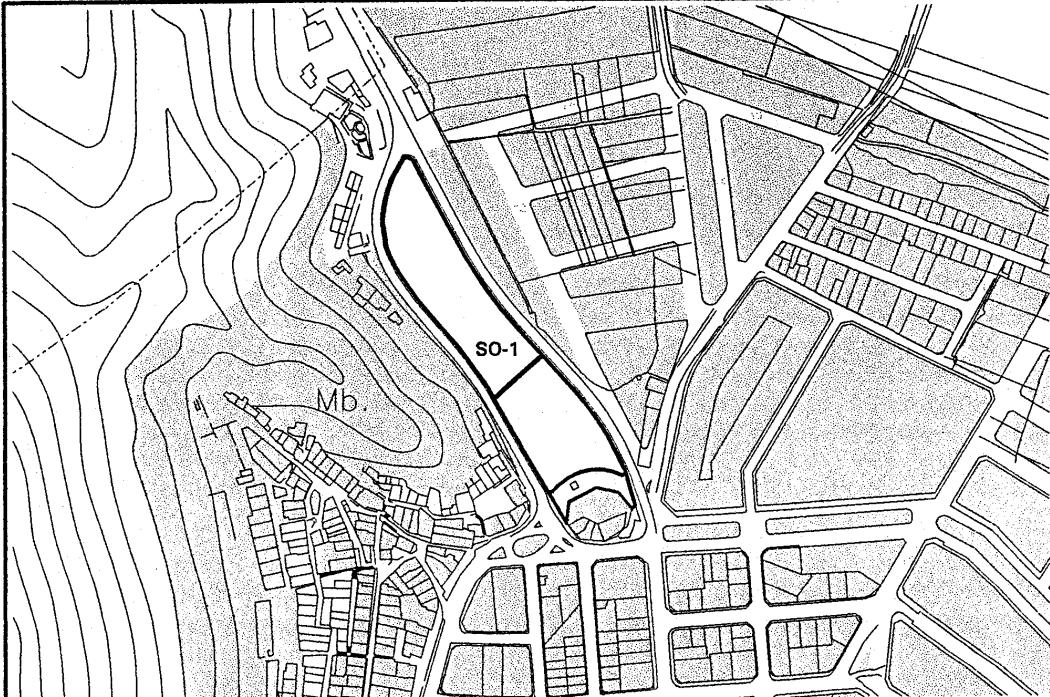
Cada Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto y se denomina de la A1.1 a la A1.12, excepto la SO13 que forma parte del Área de Reparto AR2 conjuntamente con el Suelo Urbanizable propuesto por el Plan, al no ser admisible a las restantes que son Unidades de Borde Urbano pero contar con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente anterior a la LRAU.

P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
AREA DE REPARTO AR 1/1

SO1

Superficie Unidad:	11.280,67 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	64,32 %
Superficie Privada:	35,68 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	9.659,55 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	4.024,81 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 3
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	6.352,34 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.21 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.21 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	(4.789,50/2.052,60)
Observaciones:	Área de Borde Urbano Usos prohibidos según zona (ES).

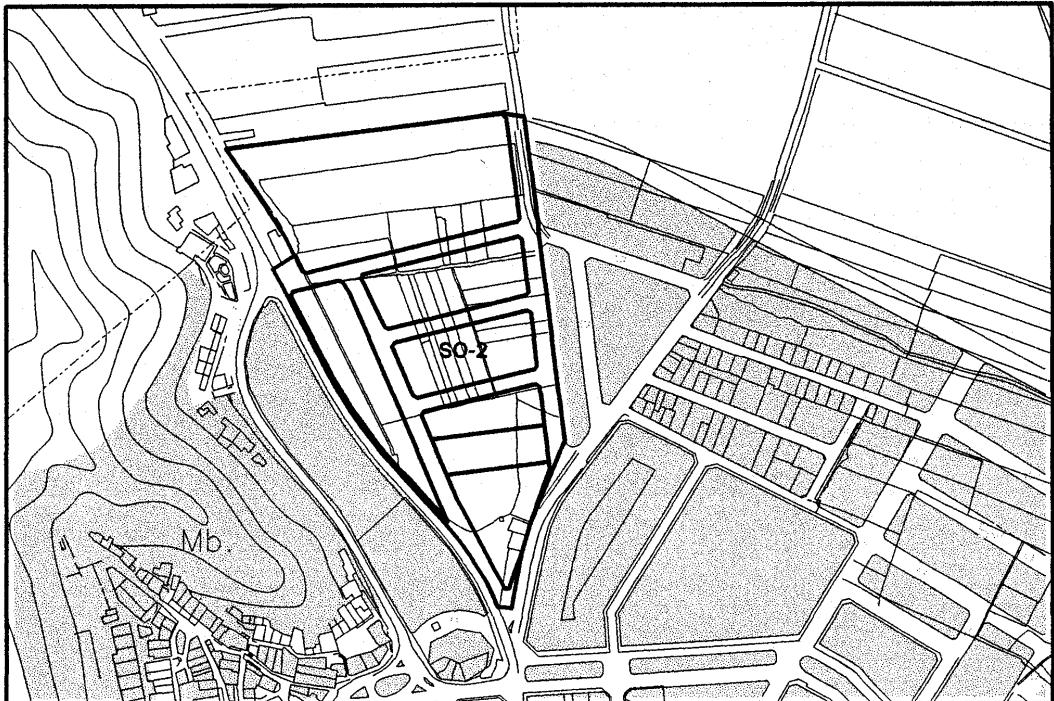


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
AREA DE REPARTO AR 1/2

SO2

Superficie Unidad:	43.001 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	70 %
Superficie Privada:	30 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	23.520 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	7.840 m ²
Sup. Parcela Uso Comercial:	3.085 m ²
Fondo Máximo / Nº maximo Plantas:	20 m/ Baja + 3
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	6.095m ² /14.120 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	0.72 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	0.72 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	10.976 m ² /4.704 m ²
Observaciones:	Área de Borde Urbano Usos prohibidos según zona (N.E.)



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
AREA DE REPARTO AR 1/3

SO3

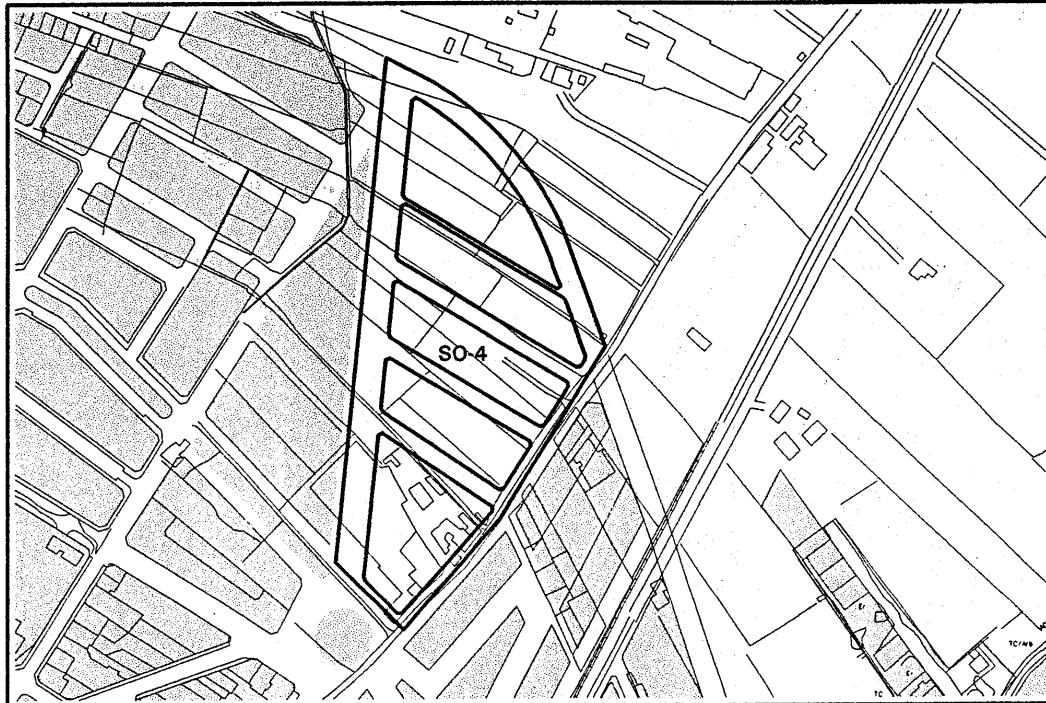
Superficie Unidad:	47.630,66 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	61.97 %
Superficie Privada:	38.03 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	52.300 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	18.116 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 3 /B + 4
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	7.477.26 m ² / 6.603,82 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.47 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.47 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	(24.645/10.562)

Área de Borde Urbano inmediata al S.U. (antigua UA "O") cambia para adquirir
Observaciones: acceso desde circunvalación al N.U.. Usos prohibidos segun zona N.E.



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN AREA DE REPARTO AR 1/4	SO4
Superficie Unidad:	41.598,05 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	66.11 %
Superficie Privada:	33.89 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	56.397,52 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	14.099,38 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 5
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	4896,50 m ² / 5.736,94 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.69 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.69 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	(5.004,30m ² /2.144,70m ²)
Observaciones:	Área de Borde Urbano Inmediata al S.U. (antigua UA "P") cambia para adquirir acceso desde circunvalación al N.U.. Usos prohibidos según zona N.E.



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
AREA DE REPARTO AR 1/5

SO5

Superficie Unidad:	9.318,46 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	63,47 %
Superficie Privada:	36,53 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	10.894,08 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	3.404,40 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 4
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	1.292,04 m ² / 931,83 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.53 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.53 m ² /m ²
Desarrollo y gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotación/ Z. Verde)	5.004,30 m ² / 2.141,70 m ²

Observaciones: Art. 22.2 LRAU. Zona de Borde inmediata al S. Urbano. (Antigua UA "B2" PGOU-86). Completa anterior Unidad de Actuación en S. Urbano "B".

Uso en Planta Baja: Comercial y aparcamiento obligatorio. Usos prohibidos según zonas (ES).



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN AREA DE REPARTO AR 1/6	SO6
Superficie Unidad:	11.423,76 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	61,37 %
Superficie Privada:	38,63 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	10.589,74 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	4.412,39 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 3
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	2.531,92 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.31 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.31 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	(5.250,70/2.250,30)
Observaciones: Art. 22.2 LRAU. Zona de Borde inmediata al S. Urbano. (Antigua UA "Q2" PGOU-86). Completa anterior Unidad de Actuación en S. Urbano "Q". Usos prohibidos según zona (NE).	

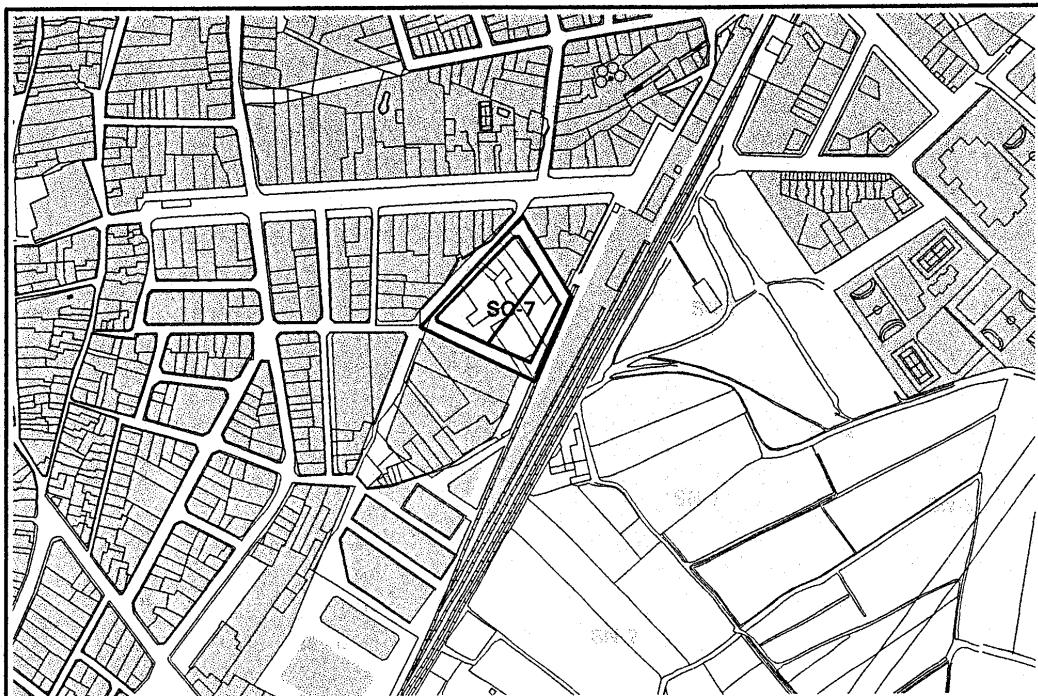


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
AREA DE REPARTO AR 1/7

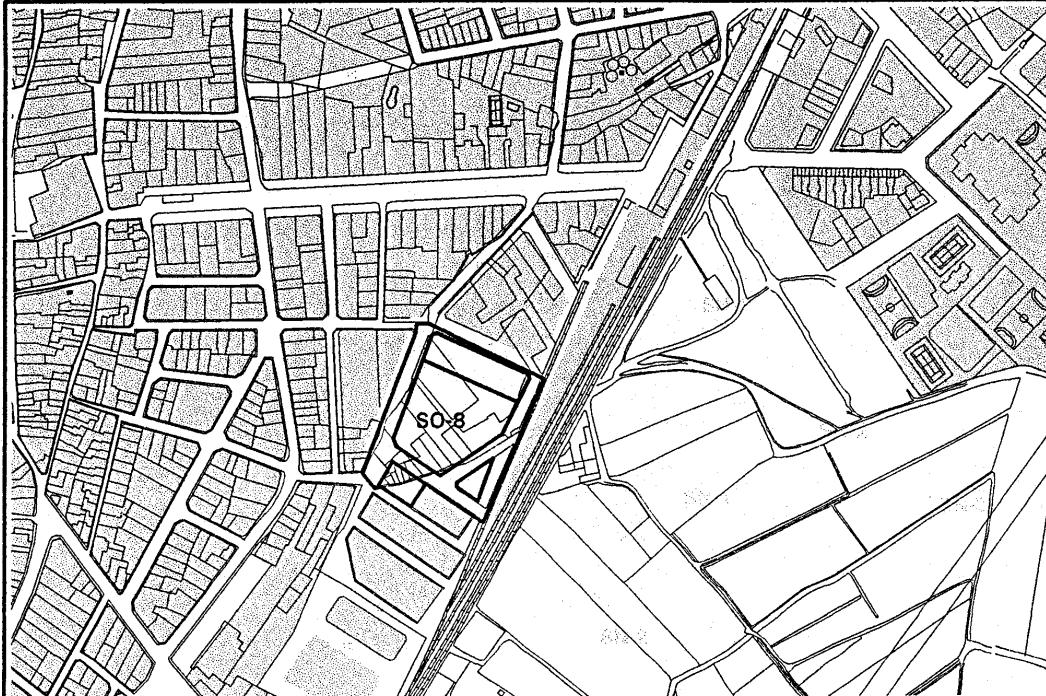
SO7

Superficie Unidad:	5.871,93 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	59,16 %
Superficie Privada:	40,84 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	5.756,16 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	2.398,40 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 3
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	1.400,30 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.38 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.38 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	(2.854/1.223)
Observaciones:	Usos prohibidos según zona (ES).



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN AREA DE REPARTO AR 1/8	SO8
Superficie Unidad:	9.697,41 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	60,94 %
Superficie Privada:	39,06 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	9.091,25 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	3.788,02 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 3
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	2.195,77 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.32 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.32 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotación/ Z. Verde)	(4.507/1.931)
Observaciones:	Usos prohibidos según zonas (ES).

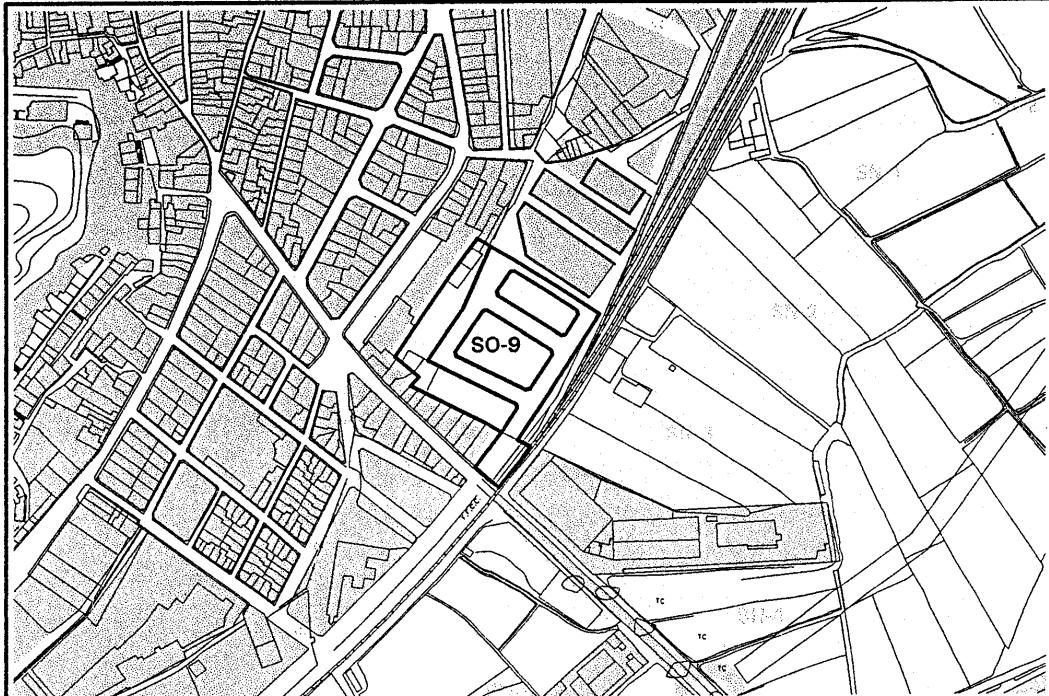


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
AREA DE REPARTO AR 1/9

SO9

Superficie Unidad:	10.970,86 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	61,22 %
Superficie Privada:	38,78 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	10.209,84 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	4.254,10 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 3
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	1.894,03 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.31 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.31 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	(5.062/2.169)
Observaciones:	Usos prohibidos según zonas (ES).

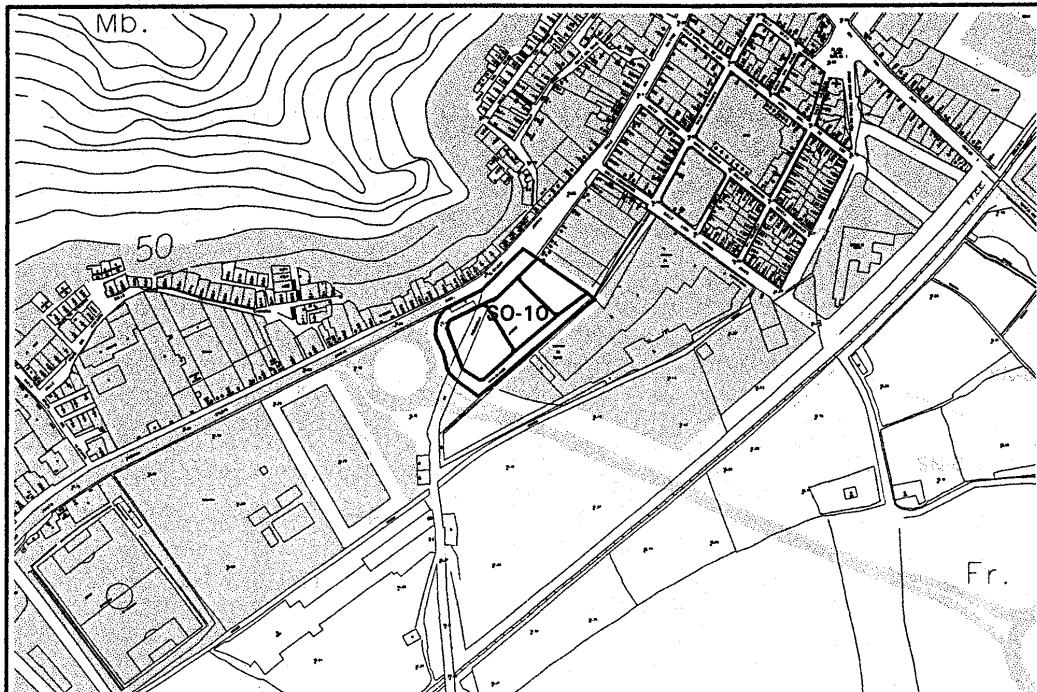


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
AREA DE REPARTO AR 1/10

SO10

Superficie Unidad:	5.455,35 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	57,78 %
Superficie Privada:	42,22 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	7.370,34 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	2.303,23 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 4
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	1.192,71 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.77 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.77 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	(3.385/1.451)
Observaciones:	Usos prohibidos según zonas (NE).

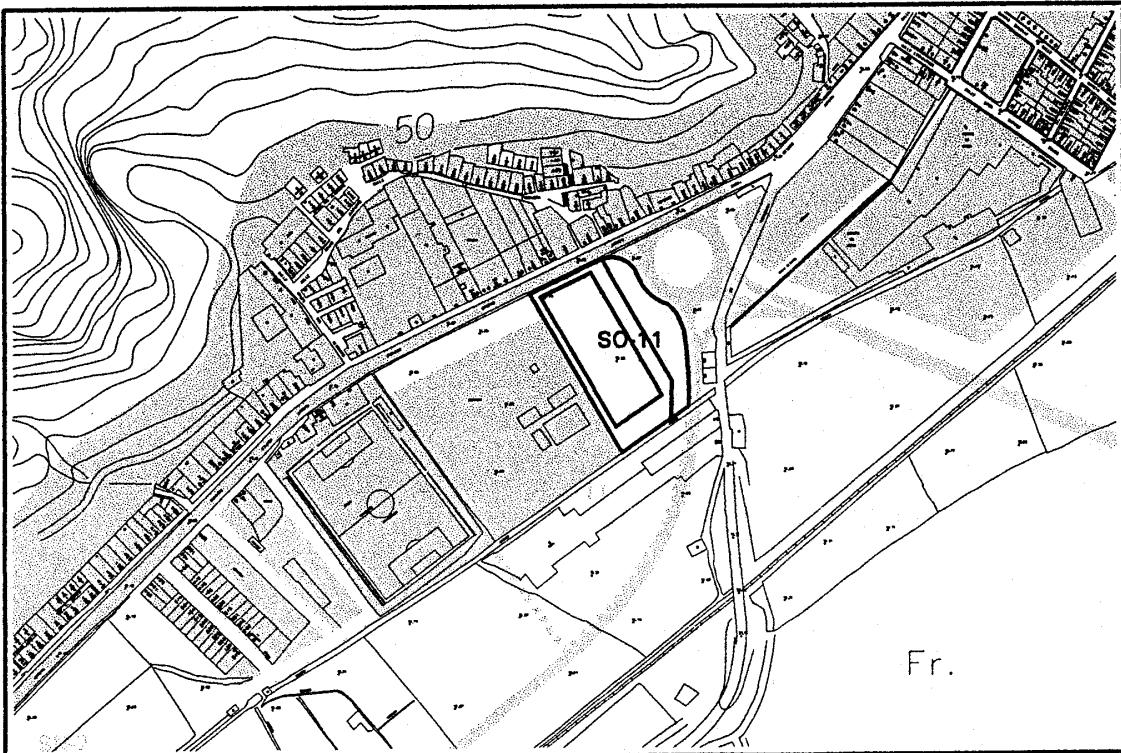


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
AREA DE REPARTO AR 1/11

SO11

Superficie Unidad:	7.700,69 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	57,60 %
Superficie Privada:	42,40 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	10.448,00 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	3.265,00 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 4
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	1.463,58 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	1.78 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	1.78 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	(4.799/2.056)
Observaciones:	Usos prohibidos según zonas (NE).

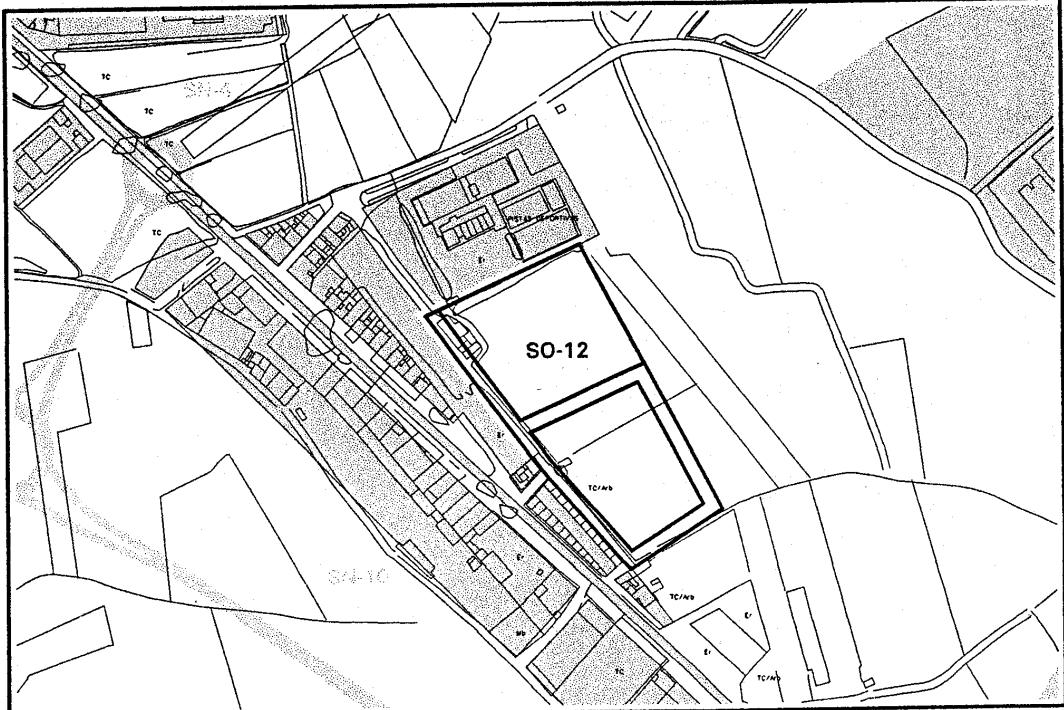


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
AREA DE REPARTO AR 1/12

SO12

Superficie Unidad:	20.012,17 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	66,29 %
Superficie Privada:	33,71 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	5.397,32 m ²
Sup. Máx. Edif. Otros Usos en P.B. compatibles:	6.746,64 m ²
Nº Máximo de Plantas:	B + 1
Fondo Máximo:	20 m
Uso Plantas Preferente:	Residencial
Superficie Zona Verde / Dotacional:	8.812,27 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta:	0.60 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo:	0.60 m ² /m ²
Desarrollo y Gestión:	P.A.I.
Cumplimiento art. 22 L.R.A.U. (Dotacion/ Z. Verde)	(4.250/2.001)
Observaciones:	Usos prohibidos según zonas (BR).



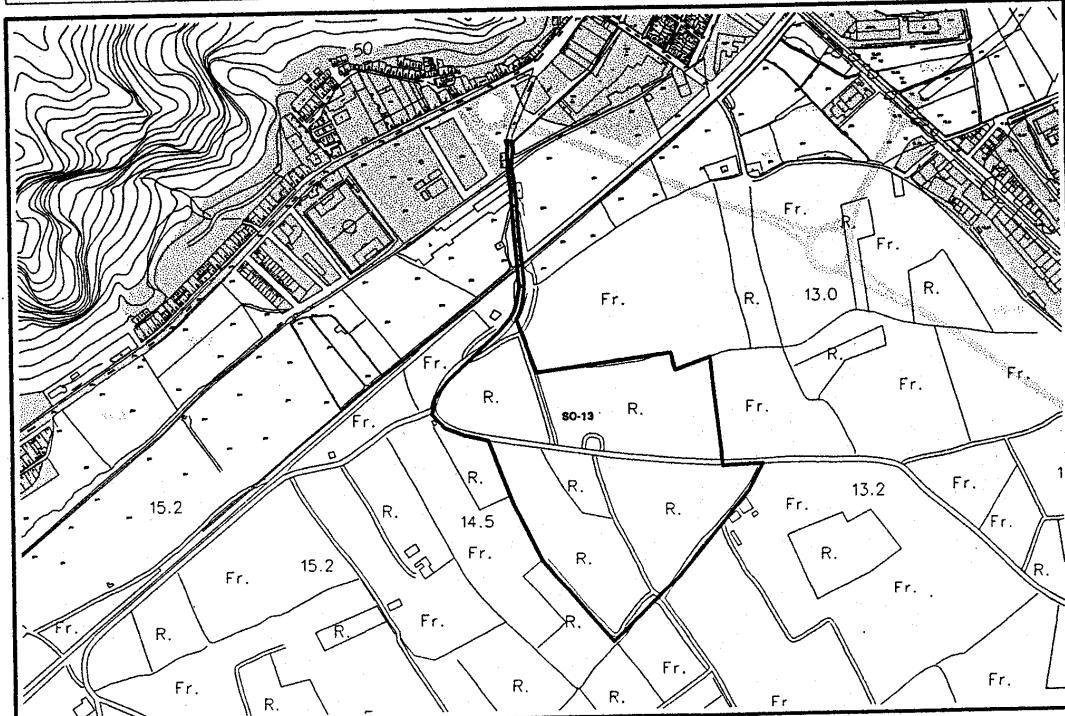
P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

UNIDAD DE EJECUCIÓN
ÁREA DE REPARTO 2

VER P.P. 049/901

SO13

Superficie Unidad:	93.978 m ²
Superficie Cesiones (incluido viales):	49.78 %
Superficie Privada:	50.22 %
Sup. Máx. Edificable Residencial:	U.A. 7.327,35 m ² (máx 54 viv.) (Parcela mín. 250 m ²)
	U.H. 28.495,71 m ² (máx 284 viv.) (Parcela mín. 100 m ²)
Nº Máximo de Plantas:	Baja + 1
Densidad:	35.96 viv/Ha (máx 338 viv.) (Edif. máx. 37.580 m ²)
Uso Plantas Preferente:	Residencial (44,76 %) Deportivo (3,46 %)
	Comercial (1,00 %) Escolar (6,51 %)
	Social (1,14 %) Z. Verde (10,27 %)
Gestión:	Proyecto de Reparcelación.
Ejecución:	Proyecto de Urbanización. aprobado definitivamente falta ejecución de obra
Observaciones:	Usos prohibidos según zonas (BR).



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
DEL P.G.O.U. DE
CALLOSA DE SEGURA

SECTORES

**SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(SN)**

CONDICIONES GENERALES DE LOS SECTORES. SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SN)

SITUACIÓN DE CADA UNA RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Se numera del SN1 al SN12. Los SN responden dentro del modelo territorial a la posible demanda de crecimiento de determinados barrios siendo probablemente los de un desarrollo más inmediatos los situados en la carretera de Redovan y Rafal.

El orden lógico de desarrollo previsto es del SN1 al SN13 a excepción del SN9 que fue motivo de Modificación Puntual del Plan anterior, siendo industrial.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN

El promotor de un PAI deberá sufragar la conexión o integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, urbanizando completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyen el objeto del Programa, teniendo que realizar además las obras públicas complementarias aún externas al sector que garanticen los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existente o deseable. Los Programas se podrán aprobar condicionados a la efectiva realización previa o simultánea de obras de urbanización propias de otras actuaciones para garantizar las condiciones de conexión con los servicios existentes, pudiéndose repercutir y compensar con cargo a las otras que se beneficien de aquella, por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad, conforme al artlo. 51 de la LRAU.

CRITERIOS DE FUTURAS REDELIMITACIONES

El PAI podrá redelimitar e incluso subdividir su ámbito en distintas Unidades de Ejecución, siempre que cumpla las condiciones del artlo. 119 del RPCV.

Cada Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto y se denomina de la A1.1 a la A1.12, excepto la SO13 que forma parte del Área de Reparto AR2 conjuntamente con el Suelo Urbanizable propuesto por el Plan, al no ser admisible a las restantes que son Unidades de Borde Urbano pero contar con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente anterior a la LRAU.

RED VIARIA INCLUIDA EN LA DELIMITACIÓN SECTORIAL

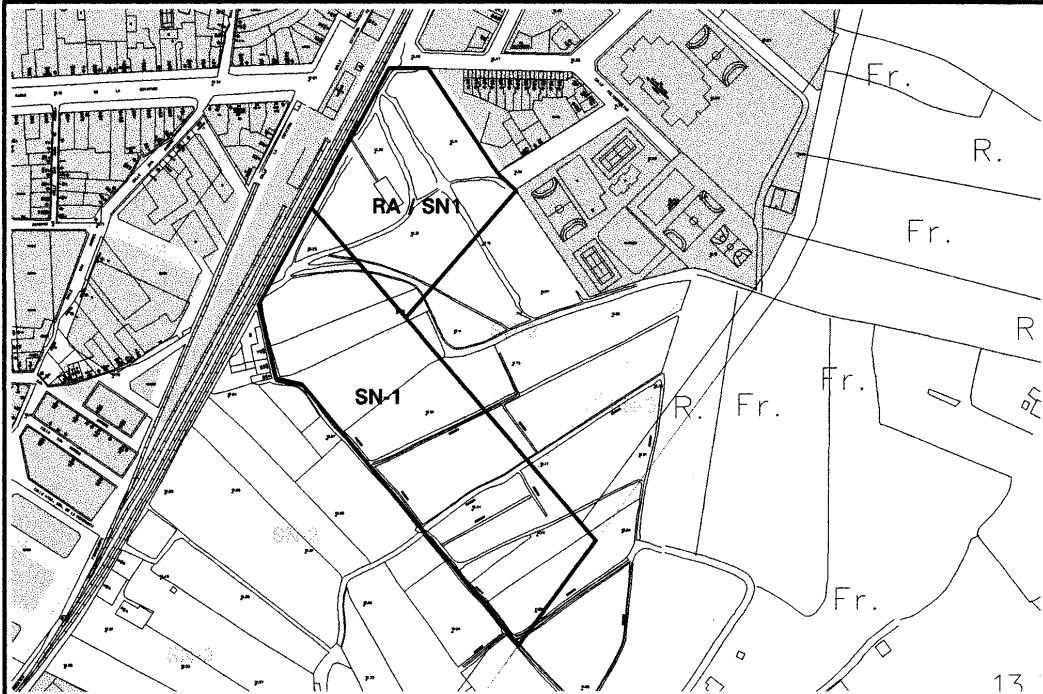
Las zonas de afección viaria, marcadas en planos, que se encuentran dentro de los sectores SN, sin ordenar pormenorizadamente, serán urbanizadas y cedidas con cargo a los mismos. Debido a sus condiciones estructurantes para cada sector se consideran incluidos en su delimitación y computan a todos los efectos como dotaciones de la red secundaria.

P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN1
ÁREA DE REPARTO 2

SN1

Superficie Unidad:	24.810 m2
Densidad (nº viv./ Hc):	44
Nº Total viviendas:	109
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,59 m2/m2
m2 edificables lucrativos:	14.526 m2
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales
Tipología:	Aislada en Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	16.693 m2 R.E. / L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización

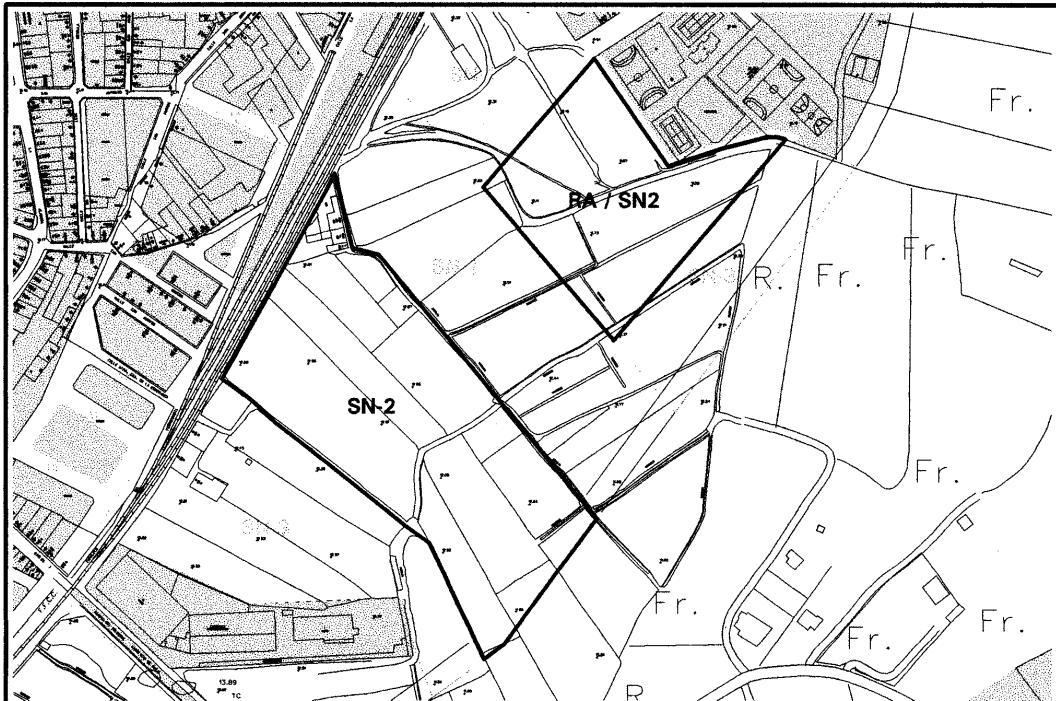


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN2
ÁREA DE REPARTO 2

SN2

Superficie Unidad:	32.500 m2
Densidad (nº viv./ Hc):	42
Nº Total viviendas:	137
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,56 m2/m2
m2 edificables lucrativos:	18.408 m2
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales
Tipología:	Aislada en Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	19.594 m2 R.E. / L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización

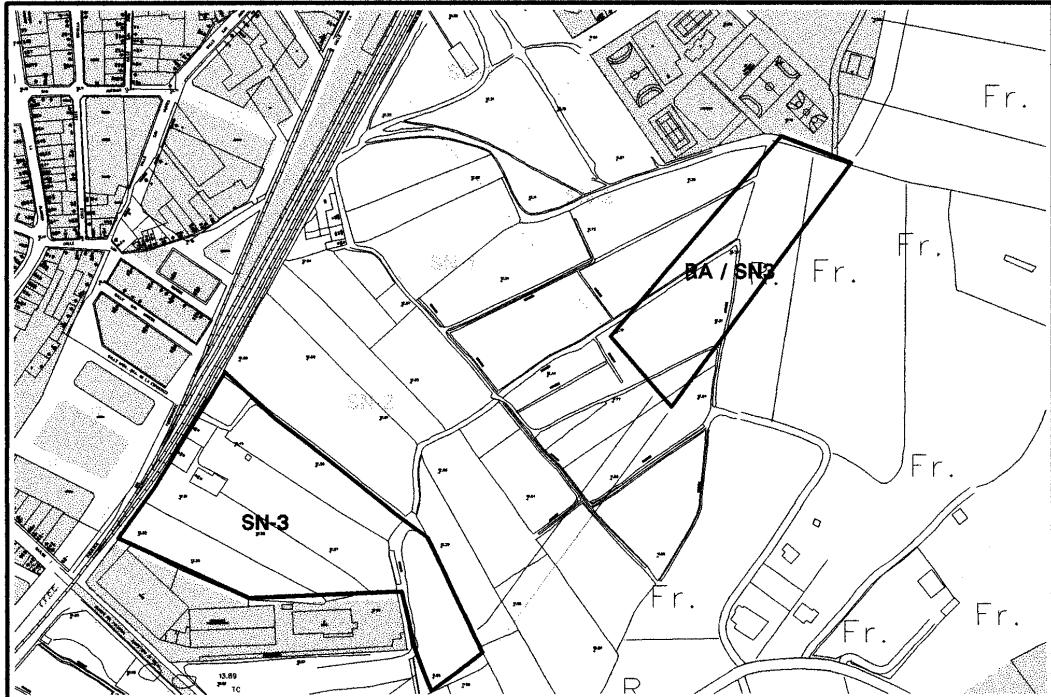


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN3
ÁREA DE REPARTO 2

SN3

Superficie Unidad:	21.000 m2
Densidad (nº viv./ Hc):	44
Nº Total viviendas:	92
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,59 m2/m2
M2 Construidos:	12.390 m2
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales
Tipología:	Aislada en Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	14.400m2 R.E. / L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN4
ÁREA DE REPARTO 2

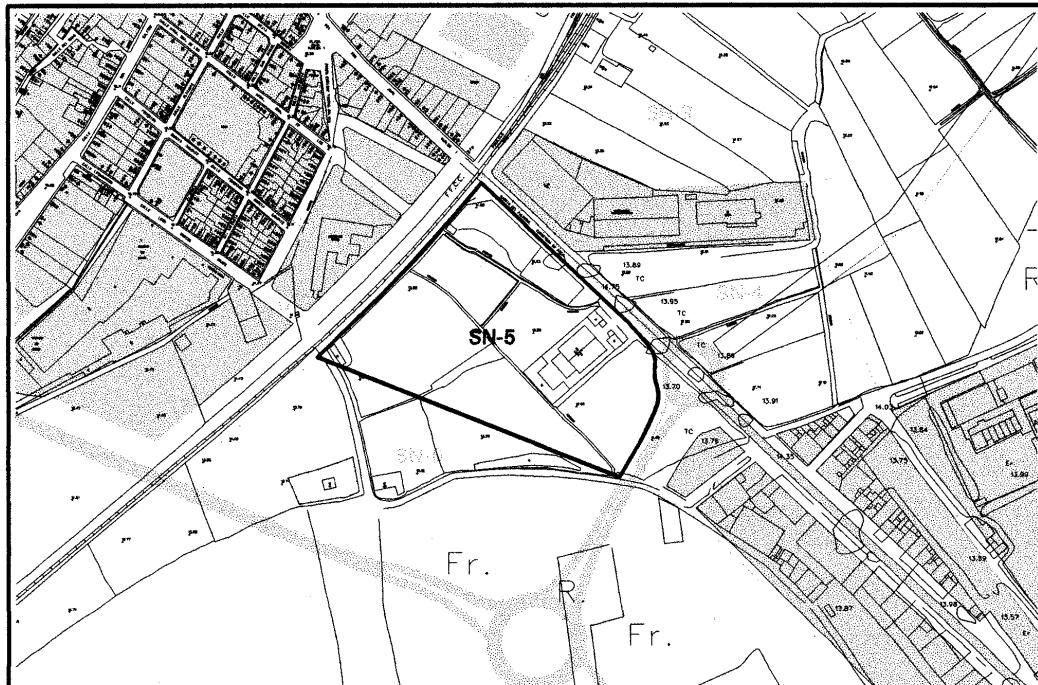
SN4

Superficie Unidad:	11.713 m2
Densidad (nº viv./ Hc):	30
Nº Total viviendas:	35
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,43 m2/m2
m2 edificables lucrativos:	5.044 m2
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales
Tipología:	Aislada en Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	2.700 M2 R.E. / L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.35
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN5 ÁREA DE REPARTO 2		SN5
Superficie Unidad:	21.910 m2	
Densidad (nº viv./ Hc):	30	
Nº Total viviendas:	66	
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,4 m2/m2	
m2 edificables lucrativos:	8.764 m2	
Usos Principales:	Residencial	
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales	
Tipología:	Aislada en Hilera	
Altura Máxima:	2 Plantas	
Red Primaria / Dotaciones Locales:	3.130 m2 R.E. / L.R.A.U. Art. 22	
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350	
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350	
Gestión:	S/ L.R.A.U.	
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización	

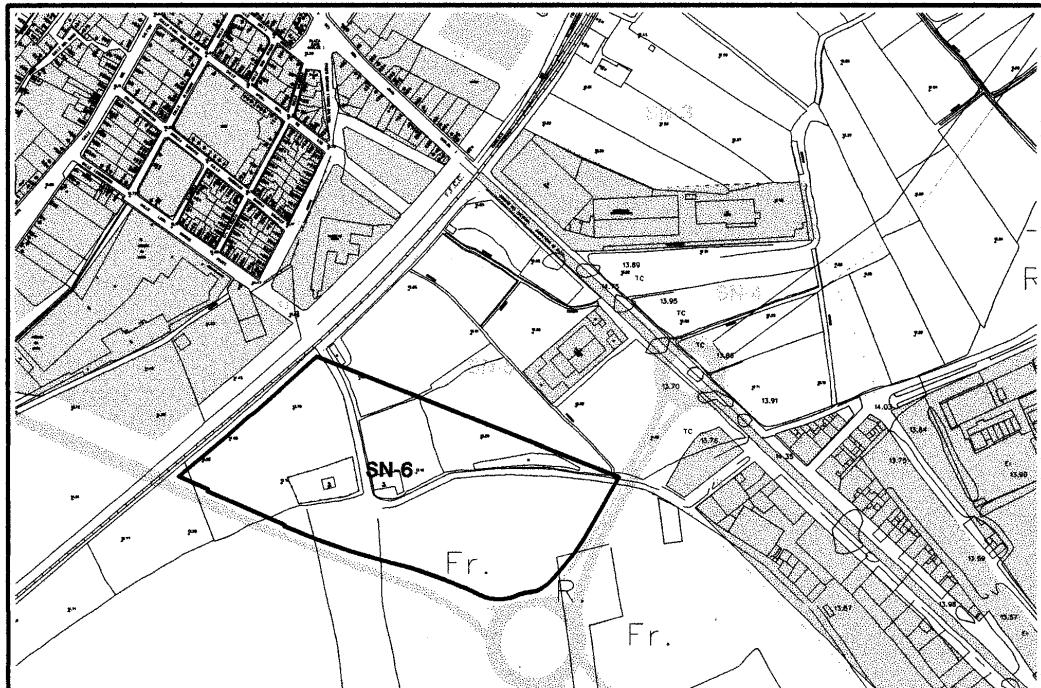


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN6
ÁREA DE REPARTO 2

SN6

Superficie Unidad:	27.156 m ²
Densidad (nº viv./ Hc):	30
Nº Total viviendas:	81
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,4 m ² /m ²
m ² edificables lucrativos:	10.862 m ²
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales
Tipología:	Aislada en Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	3.878 m ² R.E. / L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización

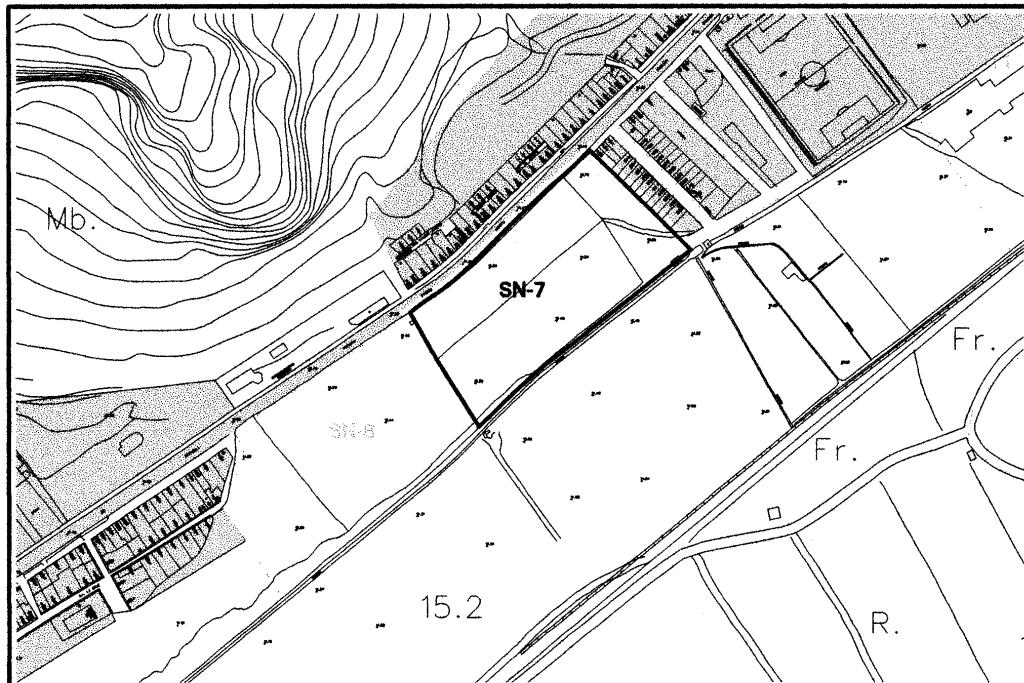


P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN7
ÁREA DE REPARTO 2

SN7

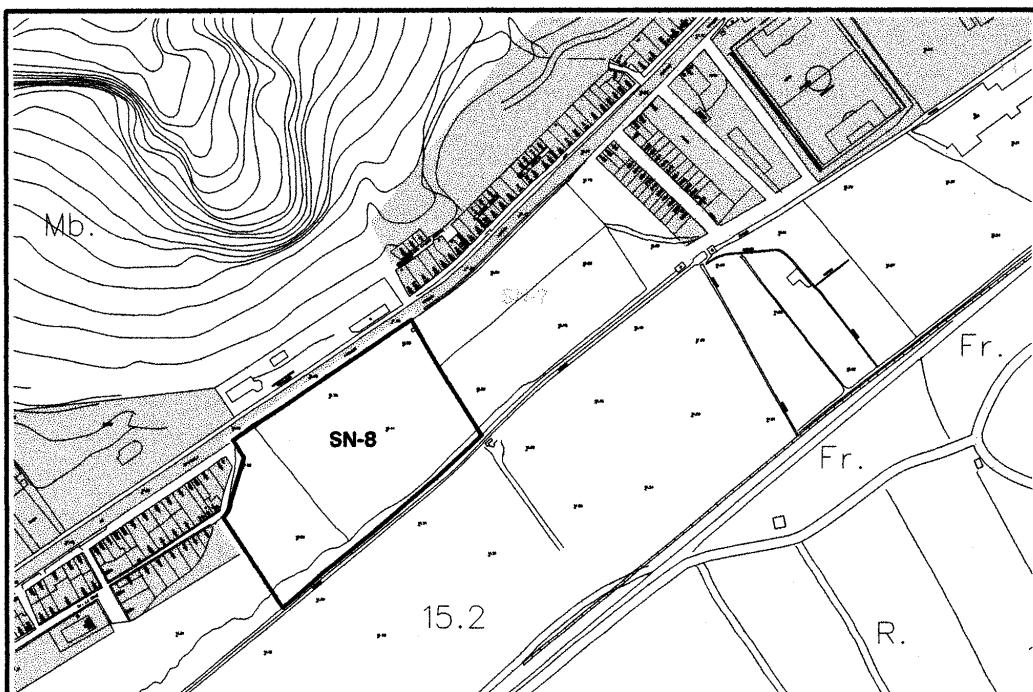
Superficie Unidad:	16.549 m2
Densidad (nº viv./ Hc):	30
Nº Total viviendas:	50
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,4 m2/m2
m2 edificables lucrativos:	6.620 m2
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales
Tipología:	Aislada en Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	2.365 m2 R.E./ L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Via paralela de servicio a CV900 para acceso a los sectores SN7 y SN8. Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN8 ÁREA DE REPARTO 2	SN8
---------------------------------	-----

Superficie Unidad:	18.002 m ²
Densidad (nº viv./ Hc):	30
Nº Total viviendas:	54
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,4 m ² /m ²
m ² edificables lucrativos:	7.201 m ²
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales
Tipología:	Aislada en Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	2.572 m ² R.E./ L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Via paralela de servicio a CV900 para acceso a los sectores SN7 y SN8. Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización



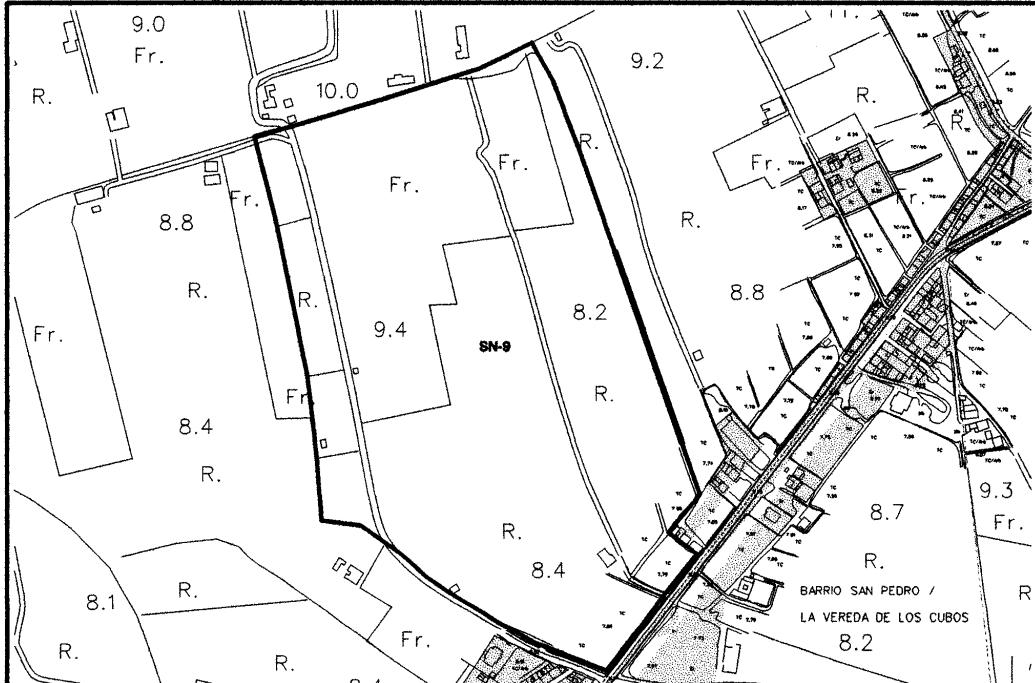
P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN9
ÁREA DE REPARTO 3

VER P.P. 049/400

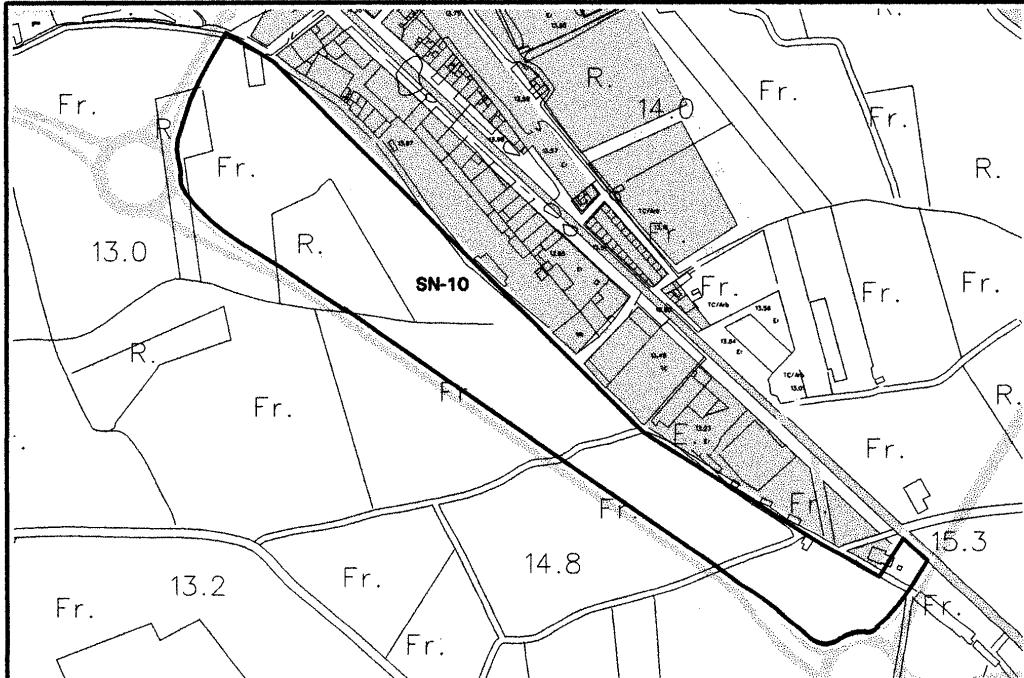
SN9

Superficie Unidad:	174.148,50 m ²
Edificabilidad:	0,792 m ² /m ²
M2 Construidos:	137.984 m ²
Usos Principales:	Industrial
Usos Prohibidos:	Residencial
Tipología:	Industrial hilera (500 m ² parc. m ² .) Industrial aislada (2.000 m ² parc. m ² .)
Altura Máxima:	1 Plantas
Planeamiento = Cesiones/ Dotaciones Locales:	min: (10% Zonas Verdes, 2% Deportivo, 1% Comercial, 1% Social)
Aprovech. Tipo Sector:	0.792
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización
Observaciones:	su desarrollo queda supeditado al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental ,expte 012-97-DIA



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN10	SN10
ÁREA DE REPARTO 2	
Superficie Unidad:	55.900 m2
Densidad (nº viv./ Hc):	30
Nº Total viviendas:	168
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,4 m2/m2
m2 edificables lucrativos:	22.360 m2
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales
Tipología:	Aislada en Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	7.986 m2 R.E./ L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN11
ÁREA DE REPARTO 2

SN11

Superficie Unidad:	29.219,62 m ²
Densidad (nº viv./ Hc):	30
Nº Total viviendas:	87
Índice de Edificabilidad Bruta:	0.4 m ² /m ²
m ² edificables lucrativos:	11.688 m ²
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Excepcionales
Tipología:	Aislada e Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	4.174 m ² R.E. / L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización



P. G. O. U. CALLOSA DE SEGURA

SECTOR SN12

ÁREA DE REPARTO 2

SN12

Superficie Unidad:	103.439 m2
Densidad (nº viv./ Hc):	30
Nº Total viviendas:	310
Índice de Edificabilidad Bruta:	0.35 m2/m2
m2 edificables lucrativos:	36.203 m2
Usos Principales:	Residencial
Usos Prohibidos:	Industrial y excepcionales
Tipología:	Aislada en Hilera
Altura Máxima:	2 Plantas
Red Primaria / Dotaciones Locales:	S/ L.R.A.U. Art. 22
Aprovechamiento del Sector (Incluida Red Primaria)	0.350
Aprovech. Tipo S. Urbaniz.:	0.350
Gestión:	S/ L.R.A.U.
Ejecución:	Conexión a redes generales. Proyecto de urbanización



TABLAS:
ÁREAS DE REPARTO
SUPERFICIE SEGÚN CLASIFICACIÓN DE SUELO
PREVISIÓN DE LA BOLSA RESIDUAL
DEL P.G.O.U. DE
CALLOSA DE SEGURA

1.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES

SECTOR	M2 SUELO SUPERF.	USO PRINCIPAL	VI.VIV/H C DENSID.	Nº TOTAL VIV.	EIDIFI C. M2/M2	APROVEC H M2.CONST.	RE	S+RE	A SECTOR INCLUID RED PRIMAR.	KH	A.T.
SN1	24.810	RESIDENCIA L	44	109	0.59	14.526	12.050 4.643	41.503	0.350	1	0.35
SN2	32.500	RESIDENCIA L	42	137	0.56	18.408	19.594 ----	52.594	0.350	1	0.35
SN3	21.000	RESIDENCIA L	44	92	0.59	12.390	14.400 ----	35.400	0.350	1	0.35
SN4	11.713	RESIDENCIA L	30	35	0.43	5.044	2.700 ----	14.413	0.350	1	0.35
SN5	21.910	RESIDENCIA L	30	66	0.40	8.764	---- 3.130	25.040	0.350	1	0.35
SN6	27.156	RESIDENCIA L	30	81	0.40	10.862	---- 3.878	31.034	0.350	1	0.35
SN7	16.549	RESIDENCIA L	30	50	0.40	6.620	---- 2.365	18.914	0.350	1	0.35
SN8	18.002	RESIDENCIA L	30	54	0.40	7.201	---- 2.572	20.574	0.350	1	0.35
SN9	174.149	INDUSTRIAL	----	----	0.79	137.984	---- ----	174.149	0.792	0.44	0.35
SN10	55.900	RESIDENCIA L	30	168	0.40	22.360	---- 7.986	63.886	0.350	1	0.35
SN11	29.220	RESIDENCIA L	30	87	0.40	11.688	---- 4.174	33.394	0.350	1	0.35
SN12	103.439	RESIDENCIA L	30	310	0.35	36.203	---- ----	103.439	0.350	1	0.35
SO13	93.978	RESIDENCIA L	35	338	0.40	37.580	---- 13.393	107.371	0.350	1	0.35

1.2. ÁREAS DE REPARTO
(Aprovechamiento Tipo (A.T.) = 0.35

AREA REPARTO	M2 S. SUELO	S x APROV M2.SUE LO	EDIFIC.	RED VINCULADA RE	S+RE	EDI.NETA A/(S+RE)	KH	EDIFIC. HOMOG	A.TIPO S.URB
SN1, 2,3,4,5,6,7 8,10,11,12 SO13 A	456.177	191.646	0.4	90.885	547.062	0.35	1.00	0.35	0.35
SN9 B	174.149	137.984	0.792	-----	174.149	0.792	0.44	0.35	0.35

A.R. EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADO. ÁREAS DE BORDE URBANO

BARRIOS.ÁREAS DE TRANSFERENCIAS

Se ha considerado como referencia el barrio consolidado de menor edificabilidad dejando a este exclusivamente sometido a las cesiones incluidas en la propia Unidad de Ejecución. Toda la edificabilidad que supone el aprovechamiento real y que excede de este valor de referencia o aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere con la compra de dotaciones en una relación de 1 m² de suelo dividido m² construido.

Los valores de referencia van a ser 0,5 m²/m² para los barrios residenciales y 0,40 m²/m² para los barrios industriales.

Se estima así equilibradas ambas Áreas de Reparto al considerar que un valor económico mayor en un 25% al suelo industrial sobre el residencial en ambas áreas.

A.R. EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADO. ÁREAS DE BORDE URBANO
2.1. BARRIOS. ÁREAS DE TRANSFERENCIAS

BARRIO	USO	SUPERF.m2	I.E.B. (OBJETIVO)	m2 APROV. / DENSIDAD	IAS SUBJE- TIVO	IEB-IAS DIFEREN-CIA	m2 DOTACIONES INTERIOR	m2 DOTAC. TRANSF.
UT1 SAN JOSÉ	BX INDUSTRIAL	5.955,62	0.68	4.049,82 / ...	0.40	0.28	1.973,13	1.668,00
UT2 SAN JOSÉ	BX INDUSTRIAL	11.172,52	0.67	7.485,58 / ...	0.40	0.27	419,25	3.017,00
UT3 SAN JOSÉ	BX INDUSTRIAL	16.655,44	0.62	10.326,37 / ...	0.40	0.22	1.946,58	3.664,00
UT4 SAN JOSÉ	BX INDUSTRIAL	17.881,65	0.50	8.940,82 / ...	0.40	0.10	5.021,31	1.788,00
UT5 SAN JOSÉ	BX INDUSTRIAL	18.405,68	0.78	14.356,43 / ...	0.40	0.38	3.974,37	6.994,00
UT6 SAN JOSÉ	BX INDUSTRIAL	18.238,20	0.55	10.031,01 / ...	0.40	0.15	3.778,93	2.736,00
UT10 FRASQUITÍN	BX INDUSTRIAL	15.209,96	0.40	6.083,98 / ...	0.40	-----	4.722,37	-----
UT12 SAN ROQUE	BX INDUSTRIAL	17.883,95	0.57	10.193,85 / ...	0.40	0.17	3.246,21	3.040,00
UT7 FRASQUITÍN	BR RESIDENCIAL	14.691,25	0.96	14.103,60 /93	0.50	0.46	5.864,63	6.758,00
UT8 FRASQUITÍN	BR RESIDENCIAL	14.372,53	0.66	7.543,86 /49	0.50	0.16	3.579,98	2.300,00
UT9 FRASQUITÍN	BR RESIDENCIAL	10.813,91	0.68	7.353,45 /47	0.50	0.18	2.659,64	1.947,00
UT11 FRASQUITÍN	BR RESIDENCIAL	9.805,63	0.61	5.981,43 /40	0.50	0.11	1.665,93	1.079,00
UT13 SAN PEDRO VEREDA DE CUBOS	BR RESIDENCIAL	18.458,32	0.66	12.182,49 /80	0.50	0.16	3.325,32	2.953,00
UT14 SAN PEDRO VEREDA DE CUBOS	BR RESIDENCIAL	38.331,02	0.77	29.520,16 /192	0.50	0.27	8.810,86	10.349,00
UT15 SAN PEDRO VEREDA DE CUBOS	BR RESIDENCIAL	6.512,85	0.63	4.103,89 /27	0.50	0.13	2.385,69	847,00
UT16 SAN PEDRO VEREDA DE CUBOS	BR RESIDENCIAL	4.934,20	0.88	4.345,21 /28	0.50	0.38	588,99	1.875,00
UT17 SAN PEDRO LOS DOLORES	BR RESIDENCIAL	5.381,31	1.00	5.381,31 /34	0.50	0.50	601,33	2.691,00
UT18 LOS DOLORES	BR RESIDENCIAL	10.276,24	0.76	7.809,94 /51	0.50	0.26	2.475,15	2.672,00
UT19	BR							

LOS DOLORES	RESIDENCIAL	9.553,73	0.50	4.176,86 /27	0.50	0.00	2.638,07	-----
-------------	-------------	----------	------	--------------	------	------	----------	-------

A.R. EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADO. ÁREAS DE BORDE URBANO

BARRIOS.ÁREAS DE TRANSFERENCIAS

Los coeficientes a aplicar para el cálculo del aprovechamiento tipo son los siguientes:

K1. Coeficiente de uso:

En la carretera Callosa-Catral tiene mayor valor económico el suelo industrial sobre el residencial de barrio. Por ello, tomando como unitario el uso residencial se pondera con 1,25 el uso industrial en esa área.

K2. Coeficiente en relación al resto del suelo urbanizable.

Se considera en ambos casos, tanto en el suelo residencial como en el industrial, un coeficiente corrector de 0.7 para equilibrar el mayor coste de inversión frente a la legalización de edificios que realmente se encuentran ya implantados en un grado elevado, como medida de fomento.

A.R. EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADO. ÁREAS DE BORDE URBANO

2.2. BARRIOS. ÁREAS DE TRANSFERENCIAS

ÁREA REPARTO	M2. SUPERF.	M2. SUPERF.CESIÓN INCLUIDA	M2. DOTACIONES TRANSFER.	APROV. SUBJETIVO	COEF. USO k ₁	COEF. S. URBANIZ . K ₂	APROV. TIPO A.T.
RESIDENCIAL AR UT7 UT8 UT9 UT11 UT13 UT14 UT15 UT16 UT17 UT18 UT19	143.130,99	34.595,59	33.471	0.5	1,00	0.7	0.35
INDUSTRIAL AR UT1 UT2 UT3 UT4 UT5 UT6 UT10 UT12	121.403,02	25.082,15	22.907	0.4	1.25	0.7	0.35

CLASIFICACIÓN DE SUELO

3.1. SUELO URBANO	M2 SUPERFICIE
CORNISA	347.794
CASCO HISTÓRICO	31.691
CASCO TRADICIONAL	92.444
ENSANCHES	492.214
NUEVO ENSANCHE	135.008
BARRIOS + CALLOSILLA	303.521
TOTAL	1.402.672

CLASIFICACIÓN DE SUELO	
3.2. SUELO URBANIZABLE	M2 SUELO
SUELO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SO, UT)	582.473
SUELO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SN)	570.921
TOTAL	1.153.394

CLASIFICACIÓN DE SUELO	
3.3. SUELO NO URBANIZABLE	M2 SUELO
COMÚN	19.272.240
PROTEGIDO	1.744.288
TOTAL	21.016.528

NÚMERO DE HABITANTES MÁXIMO

SUELO ZONA	SUPERF M2	COEF. PATIOS/ COMERCIO	COEFI. 0.8 RENOVACIÓN	COEFI. 0.8 DESHABITADO	Nº VIVIENDAS	Nº HABIT. (VIVx3,5)	Nº MÁX. HABITANTES
CEMENTERIO	20.128	20.128	16.102	12.881	129	452	
CORNISA	96.285	154.104	123.832	98.627	986	3.550	
C.HISTÓRICO	21.250	42.075	33.660	26.928	269	941	
C.TRADICIONAL	63.929	109.549	87.639	70.111	701	2.454	
ENSANCHE	301.160	679.555	611.600	489.280	4.892	17.122	
B.FOLLANA	64.417	131.782	105.426	84.340	843	2.951	
SERRANAS	20.914	50.194	40.155	32.124	321	1.124	
BARRIOS: C./RAFAL C./CATRAL	193.500	193.500	154.800	123.840	1.238	4.333	
							32.927

S.URBANIZABLE UNIDAD BORDE URBANO. N. ENSANCHE	97.286	217.726	195.953	156.763	1.567	5.484	5.484
S.URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	490.750	Nº MÁX.VIV. =1.190 VIVIENDAS x 3.5 HAB./VIV.				4.165	4.165

ESTANDAR PARQUE URBANO

NÚMERO HABITANTES EN S. URBANO DEL CASCO, BARRIOS = 32.927

NÚMERO HABITANTES EN S. URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE = 5.484

NÚMERO HABITANTES EN S. URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE = 4.165

NÚMERO MÁXIMO CAPACIDAD DEL PLAN = 42.576 HAB.

ESTÁNDARES DE PARQUE URBANO: 5 m²/ Habitantes.

ESTÁNDARES PARQUE URBANO PARA CALLOSA: (42.576 x 5) = 212.880 m²/ Parque Urbano.

PARQUES PREVISTOS Y EXISTENTES:	CORNISA:	184.283 m ² .
	JARDÍN GLORIETA:	7.200 m ² .
	PARQUE DE TRÁFICO:	12.141 m ² .
	JARDÍN NUEVO ENSANCHE:	9.604 m ² .
	ANTIGÜAS PISCINAS MUNICIPALES	12.000 m ² .

TOTAL: 225.228 m².

ESTANDAR 5.42 M² DE ZONA VERDE POR HABITANTE.

INDICE DE PLANOS P.G.O.U. CALLOSA DE SEGURA

PLANO N° 2/3:	CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN	(1 Hoja, E:1/10.000)
PLANO N° 1:	MODELO TERRITORIAL	(1 Hoja, E: 1/10.000)
PLANO N° 2:	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	(2 Hojas, E: 1/5.000)
PLANO N° 3:	CALIFICACIÓN DEL SUELO	(2 Hojas, E: 1/5.000)
PLANO N° 4:	GESTIÓN DEL SUELO	(7 Hojas, E: 1/2.000)
PLANO N° 5:	ALTURAS Y CALIFICACIÓN	(7 Hojas, E: 1/2.000)
PLANO N° 6:	ALINEACIONES Y RASANTES	(8 Hojas, E: 1/1.000)
PLANO N° 7:	ALINEACIONES Y RASANTES	(7 Hojas, E: 1/2.000)
PLANO N° 8:	DOTACIONES RED ESTRUCTURAL	(1 Hoja, E: 1/5.000)

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

PLANO A:	MEDIO FÍSICO
PLANO B:	UNIDADES AMBIENTALES
PLANO C:	SOCIO-ECONÓMICA Y DOTACIONAL
PLANO D:	RED Y JERARQUÍA VIARIA
PLANO E:	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS ACTUALES Y PREVISTAS
PLANO F:	GESTIÓN PREVISTA (PLAN VIGENTE)
PLANO G:	GESTIÓN EJECUTADA
PLANO H:	UNIDADES URBANAS EXISTENTES