

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

PEPRI - BOP. 08.05.95

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

3. ANEJO A LA MEMORIA I.

4. ANEJO A LA MEMORIA II.

5. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S.A.U-1.

6. ANEXO A LA HOMOLOGACIÓN.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal aprobadas en Julio de 1994 por el Excmo. Ajuntament de Bocairent, establece la demarcación del Sector S.A.U.-1 como suelo Apto par Urbanizar. La redacción del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana en este momento obedece a la necesidad expansión de la población hacia esta zona, una de las mas aptas por sus características de orientación, soleamiento y situación urbana.

El crecimiento urbano en la parte de ensanche de la población se orienta en el eje Este-Oeste y en dirección hacia el Oeste puesto que la topografía de la población tiene cerrados los crecimientos hacia el Este por el Barrio Medieval y el Barranco del Río Clariano y hacia el Norte por la topografía accidentada del barranco de la ermita de Santo Cristo. El suelo clasificado para este Plan Parcial, orientado al Sur, y extendiéndose hacia el Oeste, es el mas apropiado para la función residencial, y pese a tener una topografía accidentada, enlaza perfectamente con la trama urbana existente y con los servicios urbanos establecidos, así como con la red de comunicaciones, estando previsto el futuro acceso a la población por el interior del territorio que comprende este Plan Parcial.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A tenor de lo dispuesto en el Art. 58 del Reglamento de Planeamiento que especifica la obligatoriedad de incluir entre la documentación del Plan los "escudos que sean necesarios para considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio", se detallan a continuación aquellos considerados imprescindibles para su cumplimiento.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

Según el Capitulo II de las Normas de Planeamiento del Documento de Ordenación, el Art. 150 que reproducimos a continuación es en el que se basa el desarrollo del presente Plan y dice así:

"Artículo 150.- Prescripciones para el desarrollo por Planes Parciales de las áreas aptas para la urbanización".

b) Áreas residenciales aptas para la urbanización.

En las áreas residenciales aptas para la urbanización la formulación de un Plan Parcial comprenderá un mínimo de 4 hectáreas, siempre que no queden porciones residuales que no cumplan estas superficies mínimas, y se observarán las siguientes prescripciones generales y particulares.

Aunque este mínimo en este caso se cumple porque ya de por si, queda delimitada la parcela de Suelo Urbanizable con una superficie de 40.729 fig.2.

Prescripciones Generales.

1.- Al delimitar los sectores se delimitará la parte proporcional de suelo de Sistemas Generales que absorbe, así como se garantizará el funcionamiento autónomo de todos los servicios de infraestructura y su conexión con los generales de la población.

2.- El sistema de actuación se fijará en el correspondiente Plan Parcial o delimitación de polígonos que se realice.

3.- Se observarán las Normas de Urbanización establecidas en el Titulo III de estas mismas Normas.

Prescripciones Particulares.

S.A.U. 1 y S.A.U. 2.

1.- La tipología permitida será la de vivienda unifamiliar adosada o la plurifamiliar.

2.- El volumen edificable será de 3 m³/m².

3.- La parcela mínima será de 120 m².

4.- La altura máxima de cornisa permitida será de 10,00 m.

5.- En caso de realizar cubierta inclinada la pendiente máxima autorizada será del 45%.

1.3.1 NORMAS DE URBANIZACIÓN

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

De lo expuesto en la parte expositiva de las Normas Subsidiarias, por la observación directa del terreno y por las catas efectuadas en la zona se obtienen los siguientes elementos informativos:

1.4.1 GEOLOGÍA.

1.4.2 GEOTECNIA.

1.4.3 TOPOGRAFÍA.

1.4.4 CLIMATOLOGÍA.

1.4.5 USOS, EDIFICACIONES Y ESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.4.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1.4.7 CONEXIONES CON EL ENTORNO Y CONDICIONANTES.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELSVILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.1 GEOLOGÍA.

Los terrenos del Plan Parcial de Els Vilars, denominado así por formar parte los mismos de una propiedad agrícola de este nombre, se encuentran en el valle que forma la Sierra de Marida y la Sierra Grossa o de Aguilent. El subsuelo es calizo y el relieve escalonado en forma de bancales destinado hoy al cultivo de frutales en zona de secano tiene una capa de tierras negras de carácter arcilloso, de gran espesor. Según zonas, el firme de margas se encuentra a partir de los 80 cm en adelante.

Este valle, sigue la orientación Este-Oeste de las formaciones del Sistema Ibérico que discurren paralelas a la costa mediterranea.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELSVILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.2 GEOTECNIA

Dada la estructura geológica del suelo, no se presentan problemas para las cimentaciones de la edificación puesto que a relativa poca profundidad aparece un magnifico firme rocoso calizo muy compacto donde apoyarse. Se pueden obtener resistencias del terreno superiores a 2 kg/cm².

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELSVILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.3 TOPOGRAFÍA

La altitud del terreno donde se ubicará el planeamiento parcial está entre los 650 m. y los 620 m. aproximadamente. La forma del relieve es algo accidentada ya que los terrenos forman franjas horizontales de dirección Sur-Norte que forman el escalonamiento de los bancales agrícolas hoy existentes hacia el río Clariano. De este modo, las calles se han diseñado de modo que sigan la orientación Sur, con pendientes muy suaves para ofrecer parcelas orientadas al Sur, con pendientes poco acusadas del 3 al 8 7. aproximadamente. pero ello forma parte de la tipología y del paisaje urbanos.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.4 CLIMATOLOGÍA

El clima de Bocairent es de tipo mediterráneo, pero debido a su altitud es de los más frescos de la comarca de la Vali de Albaida. Las temperaturas extremas se pueden fijar en -10° C en escasas ocasiones al año y en 35° C en los días extremos del verano. Las temperaturas normales en verano oscilan entre los 20 y 30 grados y las de invierno entre los 5 y 12 grados. La humedad relativa es importante pues la vertiente Norte de la Sierra de Marida, por el efecto Foen es la más cargada de humedad, con una pluviosidad de 650 a 900 mm/año, lo que permite el desarrollo de una agricultura de secano de árboles frutales, siendo famosos los manzanos, los cerezos, los olivos y los almendros. En el término municipal existen numerosos bosques de pino mediterráneo y encinas.

La climatología del territorio que ocupa el presente plan parcial es la misma que la que existe en la población, si bien por su orientación estará expuesta a los vientos dominantes del poniente, más frecuentes en épocas invernales, siendo estos vientos los portadores de las tormentas más perjudiciales.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELSVILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.5 USOS, EDIFICACIONES Y ESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso de los terrenos que componen la superficie del Plan Parcial en estos momentos es la agricultura de secano.

El perímetro del Sector SAU 1 en la parte Oeste lo atraviesa una vía de penetración a la población que forma parte de los Sistemas Generales de Comunicaciones, con la previsión de la construcción de un puente, pero que no está trazada ni construida en la realidad.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELSVILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos que componen la totalidad de la superficie del Plan Parcial son propiedad de la familia.

Al ser de un solo propietario se puede optar por la reparcelación simplificada para asignar las cesiones obligatorias y la cesión del 15% de aprovechamiento medio.

Será el proyecto de compensación el que definirá las cesiones obligatorias del propietario para la Administración.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.7 CONEXIONES CON EL ENTORNO Y CONDICIONANTES

El territorio del plan Parcial SAU-1, que nos ocupa queda unido a la Calle Martí Calabuig y a la futura circunvalación que coma Sistema General unirá la parte Norte de la población con la red de comunicaciones.

No existe ningún condicionante en la ejecución de las obras de este Plan Parcial puesto que las accesos antes mencionados, forman parte de los sistemas generales de comunicaciones y quedan respetados en el presente Plan Parcial.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.1 DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR.

2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

2.3 CUADRO DE SUPERFICIES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.5 SERVICIOS URBANÍSTICOS.

2.6 DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y GESTIÓN.

2.7 JUSTIFICACIÓN DE OS SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.1 DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR.

En el Art.150 de las Normas Subsidiarias vigentes establecen las prescripciones para el desarrollo por planes parciales de las áreas delimitadas como suelo "apto para urbanizar" las cuales se han expuesto en el Apartado 1.3 de la Memoria Informativa.

Además completamos, los datos del siguiente modo:

Usos del suelo: El uso residencial será el de vivienda permanente, quedando prohibido el de industrial y quedando admitidos los demás.

Tipología de la edificación; Habrá tres modalidades de ordenar las viviendas vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar adosada o pareada y vivienda plurifamiliar en bloque exentos. Las dos primeras tendrán los re franqueos que mas tarde se especificarán destinándose a jardín o aparcamiento de carácter privado.

Densidad bruta de la edificación; 41,74 viviendas /Ha.

Parcela mínimas

-Para viviendas unifamiliares aisladas 350 m².

-Para viviendas adosadas o pareadas 120 m².

-Para bloques plurifamiliares; Las señaladas en los planos de ordenación.

Superficie delimitada para el Plan Parcial 40.729 m²

Reservas Obligatorias; El módulo de reserva a aplicar será como mínimo el del Anexo al Reglamento de Planeamiento y lo estipulado en el Art. 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad valenciana. LRAU 6/94.

Prioridades de Planeamientos No existe ninguna definida en las Normas Subsidiarias vigentes, pero por su situación de colindancia e inmediatez con el suelo urbano se presupone que el desarrollo natural de la población tiende hacia las zonas delimitadas como aptas para la urbanización, por lo que procede iniciar el presente planeamiento dentro del Plan de Etapas previsto en las citadas Normas Subsidiarias.

Asimismo el presente documento se ajusta a las determinaciones que se establecen en el ANEXO DE HOMOLOGACIÓN adjunto, y que se redacta a tenor de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de LRAU 6/1994.

2.1.2 DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO PARA LOS PLANES PARCIALES.

El máximo desarrollo de estas determinaciones se encuentra en el Art. 22 de la LRAU 6/1994 y el Anexo al Reglamento de Planeamiento vigente. Según el Art.9 del citado Anexo, la definición de unidad de vivienda que corresponde al Plan Parcial SAU-1 es de ELEMENTAL (hasta 250 viviendas), por tener 170 viviendas.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

El objetivo que se pretende es tener una dotación residencial mediante iniciativa privada.

El criterio que se ha seguido para la redacción del presente Plan Parcial ha sido lograr un conjunto urbanístico armonioso con el entorno y el paisaje, colocando las edificaciónes de baja altura en la parte mas alta y los bloques en las partes donde la topografía forma depresión, todo ello para no entorpecer la visión de conjunto de la población y dejar que la silueta de la villa no quede distorsionada por nuevas edificaciones.

Se han ordenado las alineaciones de viviendas y calles ofreciendo el frente Sur, mas apreciado por la población por ser climáticamente dada a largos inviernos.

Las zonas verdes se han colocado en de forma céntrica dentro del Plan Parcial para que sirvan de expansión y ocio a los habitantes de la zona.

La reserva de terrenos para uso cultural y docente se ha colocado cerca de la zona mas densa, donde están los bloques plurifamiliares. Y la zona para uso comercial y "social en una zona céntrica para que esté al alcance de todos los usuarios sin problemas de rodeas de distancias.

La red viaria de tráfico rodado está formada por calles de las siguientes anchuras: 15, 12 y 10 metros, siguiendo los diseños de calzadas propios para dichas dimensiones, cuyas siluetas figuran en los planas. Algunas calles tienen previsto el aparcamiento en línea, indicándose igualmente así en los planos.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.3 CUADRO DE SUPERFICIES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES:

Superficies de suelo según su uso (m2):	
Suelo de uso residencial	16.413 m2
Zonas verdes y Espacios libres:	
Zonas verdes	3.416 m2
Áreas de Juegos de niños	558 m2
Espacios libres	54 m2
Total	4.028 m2
Dotación al público:	
Cultural y Docente	2.576 m2
Equipamiento Comercial y Social	396 m2
Total	2.972 m2
Red viaria:	
viales de tráfico rodado:	
vías de tráfico	8.715 m2
Vía de tráfico de sistema general	1.342 m2
Aceras	2.364 m2
Aparcamientos de la vía pública.....	692 m2
Parcela dotacional de NN.SS. Masía Els vilars	1.590 m2

SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL 40.116 m2

% de superficie respecto del total;

Suelo de uso residencial 46,71%

Zonas verdes y espacios libres: (10,302 7.)

Zonas verdes 10,172%

Espacios libres 0,1.30%

Dotación al Público:

Cultural y Docente 4,542%

Equipamiento Comercial y Social 0,972%

Áreas de juegos 1,370%

Red viaria; (30, 4967.)

Viales de tráfico rodado 21,397%

Aceras 5,504%

vial de Sistema General 3,294%

Aparcamientos en vía pública. 1,699%

Parcela Dotación al Masía Els vilars 3,903%

SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL 100,000%

Superficies de suelo publico (Cesiones);

Zonas verdes y Espacios Libres..... 4.028 m2

Dotacional Publico 2.972 m2

Red viaria 12.421 m2

Determinación de la cesión del 10% del aprovechamiento medios

Tipo de edificación	Viv. aisladas	Viv. adosadas con patio	Viv. adosadas	Viv.Plurifamiliares
Superficie de parcelas	4.512 m2	2.967 m2	6.277 m2	3.274 m2
Coef. edificabilidad	0,55	0.85 m2	1,28	2.12
Total edificabilidad	2.481 m2t	2.522 m2	8.034	6.963
10% cesión en m2t	248.1 m2t	252.20m2t	803,40	696,30
10% cesión en parcela	451.20 m2t	451.20 m2t	627,70	327,40

Para la adjudicación de este 10% de aprovechamiento medio, el Ayuntamiento de Bocairent y la propiedad establecerán el correspondiente convenio urbanístico, pudiendo ambas partes llegar a acuerdos compensatorios diferentes a la propia cesión de suelo de este Plan Parcial.

Edificabilidad:

Edificabilidad máxima residencial: (Techo vivienda)

- Aislada 0,55 m2t/m25
- Adosada con patio 0,85 m2t/m2s
- Adosada 1,28 m2t/m2s
- Plurifamiliar..... 2,12 m2t/m2s
- Dotacional 1,50 m2t/m2s

Techo potencial edificable residencial ... 20.000 m2t

Techo potencial edificable dotacional..... 3.369 m2t

Condiciones de la edificación residencial:

Ocupación superficial máxima de parcela:

- Para viviendas unifamiliares aisladas 60%
- Para viviendas unifamiliares adosadas 80%
- Para viviendas plurifamiliares 100%

Retranqueos mínimos:

- Unifamiliares aisladas 3 metros en todos los linderos
- Unifamiliares adosadas 2 metros solo a fachada principal
- Bloques plurifamiliares: No es obligatorio.

Altura máxima de cornisa:

Viviendas unifamiliares 7 metros

Viviendas plurifamiliares 10 metros

Número de plantas en viv. unifamiliares..... 2 viv.

Número de plantas en viv. plurifamiliares 3 viv.

Condiciones de la edificación dotacional:

Edificabilidad..... 1.50 m²/m²s

Separación mínima a alineación de fachada . 3 metros

Separación mínima a alineación de medianería 3 metros

Altura máxima de cornisa 7 metros

Número de plantas 2

Cuadro comparativo de superficies y estándares de la LRAU 6/94:

Espacios Libres 20.000 x 15 %.....	3.000 m2	4.028 m2
Servicios dotacional público		
20 7. s/ 20.000	4.000 m2	2.972 m2
Totales.....	7.000 m2	7.000 m2.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El cumplimiento de los objetivos del punto anterior implica combinar el agotamiento de las posibilidades edificatorias que las Normas Subsidiarias conceden a este Plan Parcial con la consecución del máximo de espacios públicos para una mayor dotación de esta área del territorio .

El Plan Parcial califica el suelo en das categorías fundamentales: Suelo publico, sujeto a las cesiones definidas en T.R. de la Ley del Suelo 1/1.992 y LRAU 6/1994 (red viaria y equipamientos), y suelo privado para los que regula la edificabilidad mediante la delimitación de parcelas, ordenación de volúmenes y ordenanzas de la edificación.

2.4.1. SUELO PUBLICO.

2.4.2. SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.4.1. SUELO PUBLICO.

Corresponde a la red viaria y a los equipamientos obligatorios contenidos en la LRAU 6/1994 y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Para la justificación de los estándares de equipamiento, se ha tenido en cuenta lo establecido en el Art. 22 de la LRAU 6/1994 y el Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente. Según el Art. 9 del citado Anexo. La definición de unidad de vivienda que corresponde al Plan Parcial SAU-1 es el de ELEMENTAL (hasta 250 viviendas), por tener 170 viviendas.

Sistema de espacios libres do dominio y usa público:

Está constituido por jardines y áreas de juego y recreo para niños, según el Art. 3.a del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Al tratarse de una unidad elemental de viviendas, el modulo mínimo calculado es de 18 m2/viv, y nunca menor del 10% del total de la superficie ordenada, según el Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Por otro lado el Art. 22 de la LRAU 6/1994 establece un mínimo de 15m2 por cada 100 de techo potencial edificable.

1,70 viv. x 18 m2/viv. = 3.060 m2

10% de 40.116 m2 = 4.011 m2

Techa potencial edificable:

viv. Unif. aisladas	4.512 x 0,55 =	2,481 m2t
viv. Unif. adosada con patio ...	2.967 x 0,85 =	2.522 m2t
Viv. Unif. adosadas	6.277 x 1,28 =	8.034 m2t
Viv. plurifamiliares	3.274 x 2,12 =	6.963 m2t
TOTAL		20.000 m2t.

Edificabilidad media: ----- = 0,498554 m2/m2

40.116

El Plan Parcial establece una reserva total, de 4.028 m2 dividida en cuatro parcelas de 2.416 m2 y 1.000 m2 que cumplen los requisitos para computar como espacios libres, según lo dispuesto en el Art.4 del anexo al Reglamento de Planeamiento superficie no inferior a 1.000 m2, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo) otra de 54 m2 que no cumple esa conducción y otra de 558 m2 que constituye el área de juegos para niños.

El resto de espacios libres, ajardinados y peatonales, no tienen la suficiente entidad por no cumplir las condiciones de diseño del Art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Se considera que forman parte del sistema viario como elementos básicos de su ordenación. Se forma una parcela de 54 m2 de jardín que constituye la una pequeña separación de una manzana con la calle Alcoi.

Servicios dotacionales públicos:

Art. 22 de la LRAU 6/1994 establece un mínimo de 35 m2 por cada 100 de techo potencial edificable con destino dotacional publico, de los cuales 15 m2 (mínimo) pueden destinarse a zonas verdes, lo que supone en realidad 20 m2 por cada 100 de techo edificable.

Como se destinan a zona verde 4.028 m2, queda cumplida esa condición. Dentro de esta superficie está comprendida la reserva de áreas de juego de niños cuya superficie mínima es de 3m2/vivienda (el mínimo sería 170 x 3 = 510 m2) sin embargo la reserva efectuada es de 558 m2.

Para dotacional publico quedan 2.972 m2. que corresponden a 10 m2/vivienda para uso cultural y docente y 2 m2/vivienda de uso comercial y social. La reserva realizada es superior, ascendiendo a 2.576 para cultural y docente (superando el mínimo de 170 viviendas m2) y 2 x 170= 340 para uso comercial y social.

Todo ello en cumplimiento del Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

El Plan Parcial establece una reserva total de zonas verdes de 4.028 m2, dividida en cuatro parcelas de 2.416 m2; 1.000 m2, 558 m2 y 54 m2.

Según proyecto serían exigibles 4.011 m2 Reales hay 4.028 m2

Sistema viario:

Corno su propio nombre indica, son las redes de servicio circulatoria, tanto de tráfico rodado como peatonal de toda el área planificada. Su destino es público. Dentro de la exposición de la infraestructura del Plan Parcial cabe destacar, por su importancia, la definición de la red viaria como base del Planeamiento.

La red que se ha proyectado se adapta al terreno sobre el que se va a desarrollar y se ajusta a sus condicionantes, así como a los viales existentes en las inmediaciones del área objeto del Plan Parcial.

Se han proyectado viales mixtos, para tráfico peatonal y rodado, y otros solo de tráfico peatonal y bicicletas.

El total de suelo destinado al sistema viario es de 10.057 m2 con el siguiente desglose:

Viales para tráfico rodado	8.715 m2
Vial de Sistema General	1.342 m2
Aceras	2.364 m2
Aparcamientos en vía pública.....	692 m2

Plazas de aparcamientos:

El Art.22 de la LRAU 6/1994 establece que por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

El Art.10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento fija una reserva de una plaza por cada 100 m2 de edificación.

$$20.100 \text{ m}^2/100 = 210 \text{ plazas}$$

El estacionamiento de vehículos se resuelve en el interior de cada par-cola edificable (uno por parcela), lo que supone un total de 80 plazas en parcelas unifamiliares y 90 en los bajos o sótanos de los bloques plurifamiliares. Además se complementa con las situadas en las bandas laterales de los viales, que representan un total de 335 m2 los cuales divididos por 5 dan un total de 67 plazas más, de las cuales 4 se destinan para plazas de minusválidos. Todo esto representa un total de 227 plazas, saliendo a razón de 1,33 plazas/vivienda.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.4.2. SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.

El resto del Plan se destina al aprovechamiento lucrativo para uso privado. Se mantienen los usos permitidos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y se determinan unas manzanas, donde se situará la edificabilidad permitida, regulada por las ordenanzas y alineaciones contenidas en el Plan Parcial.

Se establece una edificabilidad media para la zona residencial de 20.000: 19.025 = 1,051 m²t/m²s.

Conforme con lo expuesto en el Art.47 del vigente Reglamento de Planeamiento, Art. 83.4 del T.R. de la Ley del Suelo 1/1992 y Art. 19 de la LRAU 6/1994, que establecen la limitación de número de viviendas en acciones definidas en suelo apto para urbanizar, se realizan los cálculos que muestran su cumplimiento en el presente Plan Parcial .

Densidad máxima autorizada.....	75 viv/Ha
Numero máximo de viviendas autorizadas en PP.	304 viv
Superficie total ordenada	40.116 m ²
Densidad real del P.P (170:40,116).....	42,37 viv/Ha.

PLAN PARCIAL DE L SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.5 SERVICIOS URBANÍSTICOS.

El presente Plan Parcial se desarrollará mediante el consiguiente Programa a tenor de lo dispuesto en el Art. 29 de la LRAU 6/1994, en donde se especifica, entre otras determinaciones, las obras de urbanización a realizar relacionandolascon los compromisos del Urbanizador.

Relacionando las con los compromisos del Urbanizador.

Con independencia de las características que se determinen en el Programa, el Proyecta o Proyectos de Urbanización dacta simultáneamente el anteproyecto de urbanización, valorando las partidas de obra que formarán parte de la total urbanización del Sector y que el programa dividirá en tiempo y cuantía en tres fases o unidades de Ejecución.

Red de Abastecimiento de aguas e Hidrantes contra incendios:

La conexión con la red se realizará en el punto de acceso del Plan Parcial donde ya se ha previsto.

La red de distribución deberá ser mallada. El sistema deberá contar con recursos sobrados para cubrir la demanda que se genere.

El proyecto de urbanización cumplirá las normas vigentes para redes de suministro, y las normas de calidad mínimas elegidas por las Normas Tecnológicas Españolas, especialmente en lo referente a la cantidad de mecanismos para un adecuado nivel de mantenimiento y flexibilidad en el uso de la red válvulas de paso, ventosas y desagües para vaciada de tramos, etc.

El cálculo de las necesidades de agua se efectuará, como mínimo, según los siguientes parámetros:

- Número de viviendas teórico170 viviendas
- Número medio de habitantes por viv. ... 4 personas
- Número máximo de hab. en equipamientos 50 personas
- Número máximo de hab. calculado 730 personas
- Consumo habitantes/dia200 litros

Consumo para riego vivienda/día200 litros

Total consumo diario previsto:

170 viv x 4 habit x 200 litros =.....136.000 litros

Riego 90 parcelas unifamiliares x 200 = 18.000 litros

Dotacional 50 personas x 200 = 10.000 litros

Total.....164.000 litros.

Equivalente a un caudal de 1,9 litros/seg.

Para riego de zonas verdes se estima un caudal de 2,5 l/seg.

La distancia mínima entre la red de abastecimiento y la conducción eléctrica subterránea será mayor de 20 cm. para baja tensión y 30 cm. para media tensión, tanto vertical como horizontalmente.

La distancia mínima entre la red de abastecimiento y la red de saneamiento será de 60 cm. tanto vertical como horizontalmente. Esta deberá ir siempre en una capa superior a la red de saneamiento para evitar posibles filtraciones en puntos conflictivos.

La distancia mínima entre la red de abastecimiento y la red de gas será de 50 cm. tanto vertical como horizontalmente.

Con respecto a las instalaciones de riego, la mayor parte de los jardines son de carácter privado, por lo que la solución de riego de éstos se resuelve con el proyecto de edificación de las viviendas. Las acometidas en cualquier momento de emergencia, por incendio, podrán ser usadas como hidrantes provisionales.

El riego de jardines públicos de las zonas verdes se realizará por el sistema de goteo centralizándose la instalación y dotándola de un programa de tiempos de riego según variedades y época del año. Se usarán además de puntos de goteo dispersores, de modo que el uso del agua sea mínimo y bien repartido.

Se han previsto hidrantes contra incendios en puntos estratégicos, con acometidas normalizadas para el perfecto y rápido atraque por parte de los Servicios de Extinción de Incendios.

Red de alcantarillado.

La red conectará con la red municipal en la calle perimetral al Norte y en la

calle Alcoi donde ya está instalada la general de la población.

Con el fin de decuadamente la red, se tendrá presente la baja densidad de población que se prevé.

El sistema de conexión será de tipo peine de modo que los ramales longitudinales situadas de Este-Oeste vayan a parar a la red existente de la mencionada calle Alcoi. De este modo, todos los edificios tienen vertido con pendiente a favor.

La red se proyectará, como mínimo, con arreglo a las siguientes características:

Altura mínima de la red 1,20 ml.

Pendiente mínima de trazado..... 1%

velocidad mínima de vertido..... 0,50 m/seg.

Separación máxima entre registros 50 ml.

La profundidad mínima de los conductores y colectores será mayor o igual a 1,20 ml, debiéndose reforzar con losa de hormigón armado en puntos de cota inferior o en situaciones especiales. Se podrán utilizar secciones circulares hasta un diámetro máximo de 0.40 metros.

La distancia mínima entre la red de saneamiento y la eléctrica será mayor a 20 cm. para baja tensión y 30 cm. Para media tensión, tanto vertical como horizontalmente.

La distancia mínima entre la red de saneamiento y la red de abastecimiento será de 60 cm. tanto vertical como horizontalmente.

Esta deberá ir siempre en una capa superior a la red de saneamiento para evitar posibles filtraciones en puntos conflictivos.

Red de distribución de energía eléctrica:

La conexión con la red se realizará en el punto de acceso del Plan Parcial, donde se tenga previsto. Desde el citado punto, se procederá a la distribución a todas las parcelas resultantes.

Por su proximidad a transformador, posiblemente no sea necesario instalar otro en el ámbito del Plan Parcial.

Las líneas a conectar con el centro, con arranque en los postes propiedad de la Compañía Suministradora, serán subterráneas en todo el recorrido por el territorio del Plan Parcial, y sus características serán sobredimensionadas para

posibles ampliaciones de servicio.

La distribución en Baja Tensión se realizará preferentemente en 380/220 v.

La dotación mínima prevista para uso doméstico no será inferior a 0.60 KW/Habitante.

La carga prevista en locales sociales y de uso público en general se calculará como mínimo a razón de 80 W/m².

Asimismo, se aplicarán los coeficientes de simultaneidad marcados en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Red de alumbrado público:

El sistema de alumbrado público estará compuesto principalmente por farolas sitas en los bordes de las aceras, pudiendo estar colocadas al tresbolillo. Su canalización será subterránea y correrá bajo la acera, con todas las protecciones indicadas en el vigente Reglamento Electrotécnica de Baja Tensión.

Se proyectará un encendido distinto para noche y media noche (por cambio de flujo). Las características técnicas de hilos conductores, luminarias y potencia de alumbrado serán las que se indiquen en el correspondiente Programa y que así recojan los proyectos de urbanización, cumpliéndose los mínimos siguientes:

Iluminación mínima 10 lux.

Jardinería:

El tratamiento de los espacios de uso y dominio público, como son los jardines, tenderá necesariamente a diseñar las áreas en función de la necesidad de afianzar el suelo y evitar cualquier proceso erosivo como consecuencia del origen del soporte Tísico y los fenómenos que se puedan derivar de los procesos erosivos, consecuencia de los fenómenos meteorológicos, siendo fundamentales a considerar los deslizamientos producidos por las aguas torrenciales.

PLAN PARCIAL DE L SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.6. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y GESTIÓN.

Por iniciativa del Ayuntamiento se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada, siendo una sola propiedad la que comprende el toda la superficie del Plan Parcial SAU-1 estimando oportuno incluir en esta primera etapa del planeamiento de Normas Subsidiarias el desarrollo del mismo, para uso residencial de vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar en bloques de baja densidad.

La vivienda unifamiliar adosada es una forma de ordenar la vida residencial que ofrece otros atractivos diferente de los que hasta ahora ofrecían las construcciones de la población. Se ha comprobado su creciente demanda en poblaciones de tamaño intermedio. Con este Plan Parcial se inicia una ordenación urbana de baja densidad que, seguramente, encontrará buena acogida entre la demanda de viviendas de Bocairent. Salvo alguna excepción, este tipo de vivienda no se había prodigado hasta la fecha, en parte porque la iniciativa privada habla preferido la promoción de viviendas por pisos en varias alturas.

Las viviendas plurifamiliares aquí propuestas en baja densidad, armonizan con el paisaje, colocándose alineadas dentro de la. ordenación de este plan parcial, de modo que no constituyan ninguna pantalla hacia el paisaje y la buena orientación al mediodía a la que mira la población.

No existen nuevas áreas de desarrollo urbano en esta zona Suroeste de la población y esta iniciativa de 170 viviendas supondrá el encantamiento. del desarrollo de la edificación, conjuntamente con las nuevas, áreas residenciales establecidas en el presente planeamiento La gestión del presente Plan Parcial se realizará a tenor de lo dispuesto en la LRALI 6/94, mediante la redacción y aprobación del consiguiente PROGRAMA para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El Programa tendrá como función la de establecer las condiciones y plazos en que se urbanizarán los terrenos que comprende este Plan Parcial, planificando el proceso de gestión urbanística.

El Programa tendrá vigencia definida en el tiempo, habiéndose de desarrollarse en un plazo determinado. Cuando este plazo concluya (salvo que se haya aprobado una prórroga) habrá caducado y quedará sin efecto, aunque la caducidad deberá declararse de forma expresa.

Para aprobar el Programa tendrá que existir una persona publica o privada que tendrá la calidad de URBANIZADOR, que lógicamente será la familia Delgado de Molina Julia ó el representante que ella nombre.

El Programa será el instrumento que marque el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de contenido urbanístico para los terrenos del presente Plan Parcial. Al aprobarse el Programa, los terrenos dejarán de valorarse según el "valor inicial" y pasarán a valorarse según el "valor urbanístico".

Gracias a la acción del Urbanizador. Designado al aprobarse el programa, los terrenos podrán alcanzar la condición de solar.

El Ayuntamiento será la Administración urbanística competente para dirigir los plazos, condiciones y prioridades del desarrollo de este suelo. El Ayuntamiento puede promover de oficio o aprobar Programas en detrimento de la iniciativa de los particulares.

El presente Plan Parcial delimita de forma indicativa tres Unidades de Ejecución; La UE-1, la UE-2, y la UE-3. El ámbito mínimo del programa será la Unidad de Ejecución. Se pretende por parte del promotor dar preferencia a la UE-1 que comprende la construcción de vivienda unifamiliares aisladas y adosadas, dejando el resto para las otras dos unidades de ejecución.

El Pro y rama podrá ser promovido tanto por una persona pública como el propio Ayuntamiento como por un particular. No será necesario que el promotor del Programa sea el propietario de los terrenos.

El Ayuntamiento podrá asumir de oficio la promoción de desarrollos urbanísticos, pudiendo establecer un orden de prioridades de crecimiento en el ámbito del Plan Parcial. En este caso el Ayuntamiento deberá aprobar un Programa de gestión directa, es decir, en el que se designa él mismo como Urbanizador o, si la hubiera, la empresa urbanizadora municipal.

Lo más probable es que la iniciativa de programación provenga del propietario único, estaríamos pues en un caso de gestión indirecta. Entonces el municipio encomendará a un particular la promoción y gestión de la urbanización. El Urbanizador del Programa será una persona física o jurídica designada por el Ayuntamiento, que se comprometerá ante éste a realizar la urbanización en los plazos y condiciones especificados en el Programa.

Los programas se redactarán a tenor de lo dispuesto en la LRAU 6/94 y Reglamentos que la desarrollen y constarán de dos partes; la parte técnica "alternativa técnica" y la parte Jurídico-económica "proposición jurídico-económica".

La alternativa técnica del programa tendrá como mínimo los siguientes contenidos.

-Identificación del ámbito de la actuación, indicando qué Unidad de Ejecución o Unidades de Ejecución completas abarca la programación.

-Anteproyecto de Urbanización, en donde se definan las calidades y características básicas de la urbanización a ejecutar con la precisión necesaria

para poder hacer una estimación global de costes de la inversión en obra de urbanización prevista.

La proposición jurídico-económica tendrá como mínimo los siguientes contenidos.

-Se expresará si se trata de un Programa de gestión directa o indirecta.

-Indicará quien es el Urbanizador.

-Establecer el plazo previsto para que se ejecute la urbanización, es decir, el plazo de duración del Programa, con un calendario de etapas según las distintas fases de la urbanización y con las cláusulas cautelares pertinentes que prevean las distintas vicisitudes que se pueden plantear al ejecutarla.

- Regular las relaciones entre el Urbanizador y el Ayuntamiento.

-Fijar las responsabilidades del Urbanizador. En caso de gestión indirecta habrá que aclarar el alcance de sus compromisos urbanizadores, sus relaciones con la Administración y establecer a qué penalidades se compromete en caso de incumplimiento.

-Determinar las garantías que ofrece el Urbanizador para responder de su gestión en los términos que establece la LRAU 6/94.

-Otros compromisos especiales que como mínimo serán; gestionar las Unidades de Ejecución elaborando los proyectos que sean necesarios, urbanizar las Unidades de Ejecución completa y, en su caso, ejecutar las obras de conexión a la red primaria que sean precisos o de integración en dicha red.

PLAN PARCIAL DE L SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.7 JUSTIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS EXISTENTES:

Servicio de agua potable de la red general:

La dotación de agua potable de la red general para alimentar las necesidades de esta población nueva del Plan Parcial, consultadas las fuentes municipales de información, nos dar. suficiente caudal disponible.

Población posible a "incrementarse con la edificación del presente Plan Parcial: 170 viviendas x 4 = 680 personas, siendo el promedio de referencia la familia de 4 miembros.

Para esta población de 680 + 50 en los servicios dotacionales, que suponen 172 abonados se necesita un. Caudal diario de 164 m³/día siendo el caudal punta de 4,40 litros/ seg. incluyendo la parte de regadío de las zonas verdes.

Los caudales para el abastecimiento de la población son los Siguietes.

Para una población de 6.000 habitantes se necesitará una dotación de 1.418 m³/día como mínimo, cifra suficientemente superada por los caudales anteriormente mencionados.

La conexión de la red de agua potable del Flan Parcial a la red existente en la población no ofrece problema alguno de presión, diámetro de tuberías ni caudal, pues a partir de la tubería existente en las calles Martí Calabuig. y Alcoi que e- de 110 mm. de diámetro, tenemos suficiente caudal para el consumo de todo el planeamiento que nos ocupa.

Servicio de recogida de basuras.

Por estar ubicada la zona objeto de este planeamiento coma continuidad de la red viaria existente en la población, no existirá problema algún o en prolongar este servicio.

Servicio de suministro de energía eléctrica.

Consultadas los servicios de Hidroeléctrica Española, se ha podido comprobar que no existe inconveniente alguno en prolongar el suministro de energía eléctrica a 170 viviendas más, estando la infraestructura de la Compañía preparada para ello. Junto a la zona escolar existe un Centro de Transformación de 450 Kw. Si fuera insuficiente, se puede instalar otro en los bajos o los locales

comerciales de las viviendas en bloque. Este extremo se determinará en el momento de redactar el proyecto de instalaciones.

Servicio de alcantarillado publico.

La red de alcantarillado se indica en el plano que al efecto se acompaña en el anteproyecto de urbanización.

La conexión con la red general se construirá en el centro de la calle longitudinal que limita al Norte con este Sector y en las sucesivas conexiones con el alcantarillado existente en la calle Alcoi. Esta calle se une a las vías de tráfico del resto de la población y especialmente al colector- recién construido de la calle Batalla de Lepanto de 600 n-lín. de diámetro del cual las aguas ya son conducidas a la recién construida depuradora.

Servicio de alumbrado público.

Al igual que los servicios anteriormente descritos, el alumbrado público enlazará con la red existente en las calles José Puig y Alcoi. En el plano correspondiente al alumbrado público del anteproyecto de urbanización se indica la red de alumbrado público de la planificación que nos ocupa.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

3. ANEJO A LA MEMORIA I.

Documento a) Artículo 104 de la Ley del Suelo 1/92 de 26 de Junio.

Justificación de la necesidad de la ordenación.

La urbanización del Sector S.A.U.1 de Suelo Urbanizable Programado viene justificada por el obligado desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Bocairent, estando previsto el desarrollo de este plan parcial en la primera etapa de desarrollo de dichas Normas.

En la memoria informativa han quedado expuestos los pormenores de dicha justificación como crecimiento natural ordenado de la población hacia la zona que tiende de natural, debido a las condiciones topográficas, de soleamiento y orientación. Asimismo ha quedado justificado a nivel legal normativo y numérico.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

4. ANEJO A LA MEMORIA II.

Documento b) Artículo 104 y 105 de la Ley del Suelo 1/92 de 26 de Junio.

NOMBRE, APELLIDOS Y DOMICILIO DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

1º) María Josefa Delgado de Molina Julia

Calle Jaime Roig n. 15 -Valencia

2º) Vicente Delgado de Molina Julia

Calle Alvaro de Bazán n. 5 - Valencia

3º) Rafael Delgada de Molina Julia

Avda. del Generalísimo n. 109 - Algete (Madrid)

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

5. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S.A.U-1.

1º) OBJETO.

2º) DEFINICIONES.

3º) RÉGIMEN URBANÍSTICO.

4º) PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

5º) NORMAS DE EDIFICACIÓN.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

5. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S.A.U-1.

1°) OBJETO

Reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, estableciendo mínimos en condiciones higiénicas, sanitarias y estéticas, todo ello de acuerdo con las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

5. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S.A.U-1.

2º) DEFINICIONES

Sólo a efectos de estas Ordenanzas se definen los términos que siguen:

2.1 Solar: Tendrán la consideración de solar las parcelas de suelo incluidas en el perímetro de terrenos edificables del presente Plan Parcial, que tengan señaladas alineaciones y rasantes y que cuenten con los servicios de agua potable, alcantarillado, alumbrado público, pavimento de aceras y calzadas y energía eléctrica. Se entiende que estos servicios responderán a un proyecto de urbanización aprobado definitivamente y en su modo de actuación también estará aprobado el proyecto de parcelación.

2.2 Parcela: Terreno constitutivo de uno o varios solares, limitado en su perímetro por vías públicas o lindes de zonas verdes,

2.3 Alineación Oficial: Son las líneas fijadas como tales en el Plan Parcial que sirve de referencia para situar la edificación.

2.4 Retranqueo: Ancho de la faja comprendida entre la alineación oficial y las líneas de fachadas de los edificios.

2.5 Línea de fachada o edificación: Limita la superficie ocupada por la edificación con respecto a la vía pública o espacio libre a que dé frente.

2.6 Altura de la edificación: Distancia vertical entre la cara inferior del último forjado y la rasante de la acera.

-Para conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas la altura máxima será de dos plantas y 7 metros sobre la rasante de referencia.

-En edificios de viviendas plurifamiliares o bloques, así como en edificios públicos la altura máxima será de 3 plantas y 10 metros sobre la rasante de referencia.

-Los espacios bajo cubierta, teniendo como referencia una pendiente del 45%. podrán ocuparse como prolongación de viviendas o trasteros, con posibilidad de apertura de huecos para luz y ventilación en las propias cubiertas.

-La altura de la edificación se medirá en el punto central del nivel medio de la rasante de la fachada principal. En el caso de fachadas recayentes a distintos niveles, formando esquina, la altura contará a partir del promedio de cotas de comienzo y fin de las fachadas, siempre que la diferencia entre dichas cotas no

supere la altura de 1,5 metros. Si se sobrepasa esta altura, el edificio deberá escalonarse.

- Se permiten semisótanos no habitables. En el caso de semisótanos a situar en parcelas con pendiente, se medirá una altura máxima de 1,5 metros en la rasante media de la parcela referida a la línea de edificación, no pudiendo sobresalir más de 2,20 metros la parte más alta del semisótano sobre la rasante, referida a la parte más baja de la edificación. Si ello ocurriera, contaría como una planta más. En edificios recayentes a dos calles con distinto nivel, el semisótano igualmente no podrá superar la altura de 2,20 m. de lo contrario contará como una planta más. La profundidad máxima de la edificación será de 20 metros sin contar el porche si lo hubiere. En caso de construir porches en las viviendas unifamiliares adosadas, éste no superará la profundidad máxima de 4 metros. En las partes posteriores a las viviendas unifamiliares adosadas no es obligatorio el retranqueo. Los retranqueos en viviendas unifamiliares aisladas serán los siguientes:

Parte Posterior: mínimo 3 metros.

Parte Delanteras mínimo 3 metros.

Retranqueos laterales; mínimo 3 metros.

Estos mismos retranqueos de tres metros en cada lindero se fijan para los edificios dotacionales.

-Los edificios plurifamiliares dando frente a calles en pendiente, deberán escalonarse en fracciones de 20 metros como máximo. No deben guardar ningún retranqueo.

2.7 Construcciones permitidas por encima de la altura estipulada: En general y cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima de cornisa se permitirán las siguientes construcciones.

-Formación de cubierta propiamente dicha cuya pendiente no sea superior al 45%.

-Chimeneas, antenas y análogos.

-Las cajas de escalera, salas de máquinas de ascensores, depósitos de agua trasteros vinculados a las viviendas, quedarán englobados dentro del faldón de la cubierta.

2.8 Altura libre de pisos: Es la distancia entre la cara del pavimento a la cara inferior del techo de la misma planta.

La cara inferior del techo puede ser la del guarnecido del forjado o la del techo prefabricado. Se establece una altura 2,50 metros y una máxima de 4,00 metros para viviendas.

En el caso de locales destinados a otros usos, si están en a tendrán una altura mínima de 3,60 metros y una altura mínima de 2,50 metros y una máxima de 4,00 metros para viviendas.

En el caso de locales destinados a otros usos, si están en planta baja tendrán una altura mínima de 3,60 metros y una altura máxima de 5.00 metros.

Los sótanos destinados a garaje ú otros usos distintos a vivienda, tendrán un altura libre mínima de 2,00 metros.

2.9 Superficie ocupada: Es la limitada por las proyecciones sobre un plano horizontal o inclinado de las líneas exteriores de toda la construcción incluso la subterránea.

2.10 Superficie construida de edificación: Es la suma de las superficies de todas y cada una de las plantas del edificio, medidas por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas y medianeras.

Los balcones, terrazas cubiertas y porches se computarán al 50% si están abiertas lateralmente o frontalmente. Los miradores al estar cerrados se considerarán computables al 100%. Las terrazas descubiertas no se considerarán como superficie construida.

Tampoco se considerarán superficie construida aquellas pérgolas carentes de tejado, aunque tengan viguetas o elementos metálicos sin cubrir o rellenar.

La superficie de los cuerpos de obra situados por debajo de la rasante de la parcela, no se tendrán en cuenta a los efectos de cuantificación del aprovechamiento medio de la edificación por estar destinada esta superficie a usos distintos de vivienda. Igualmente tampoco se cuantificará como volumen el espacio edificado sumergido por debajo de la rasante de la parcela.

2.11 Obtención de la rasante media de la parcela: Es la línea imaginaria que se obtiene uniendo los ejes de las calles a que da frente la parcela, midiéndose en los puntos centrales de aquellas. En caso de existir más de una, por haber más de dos calles de referencia, se tomará como válida la menos emergente del terreno.

2.12 Áticos: Se permite bajo los faldones de la cubierta cuya inclinación se ha estipulado en el 45% (techos inclinados). Su uso puede ser residencial.

2.13 Voladizos: Son las partes de la construcción permitidas para sobresalir fuera de las líneas de fachada, tanto si dan frente a calles como a espacios

libres. La altura a partir de la cual se permiten estos cuerpos volados es de 3,60 metros medidos con referencia a la rasante correspondiente en cada punto de la acera. El extremo del vuelo quedará remetido 20 cms. de la línea exterior del bordillo. Los voladizos cumplirán las siguientes normas:

- a) Permitidos únicamente³ en calles de ancho igual o superior a 8 m.
- b) El saliente del plano de fachada no será mayor del 10% del ancho de la calles y como máximo 1,20 metros.
- c) Se separará de la medianera la longitud igual al vuelo y como mínimo 60 cms.
- d) Se permite cualquier proporción de voladizo cerrado o abierto dentro de los límites antes indicados.
- e) En caso de voladizos abiertos o balcones las barandillas o antepechos tendrán una altura mínima de 1,00 metro en la zona de protección.
- f) Se prohíben los balcones con barandilla totalmente cerrada, común mente llamados "bañeras".

2.14 Sótano y semisótano: Podrán permitirse la construcción de sótanos y semisotanos no habitables cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- 1) Que reciban luz y ventilación por medio de las correspondientes lumbreras a calles o patios.
- 2) Que la altura mínima de cumbrera sea de 2.00 m
- 3) Que la altura desde la rasante al intradós del forjado de planta baja medida en el punto medio de cada fachada no supere la altura de 1,50 metros y que la misma altura anterior medida en el punto más desfavorable de cada fachada no supere la altura de 2,20 metros.

En edificios recayentes a dos calles con distinto nivel, el semisótano igualmente no podrá superar la altura de 2,20 m. de lo contrario contará como una planta más. Si cumple estas condiciones, la altura correspondiente al sótano o semisótano no contará como una planta más, a los efectos del computo del numero de plantas o volumetría permitido para cada edificación.

2.15 Zonas libres delante de las construcciones. En aquellas zonas donde voluntaria u obligatoriamente se establezca el retranqueo de las edificaciones respecto a las alineaciones de las calles o de los espacios libres, la superficie resultante se destinará a jardines.

2.16 Escaleras y ascensores: En toda edificación de nueva planta que

contenga dos o más locales independientes, ya se destinen éstos a viviendas u otros usos, la escaleras que formen parte de los elementos comunes de la edificación cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura máxima de tabica: 0,19 m.
- Ancho mínimo de huella (sin contar vuelo): 0.20 m.
- Longitud mínima de peldaños: 1,00 m.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2.20 m.
- Número de peldaños máximo en un sólo tramo: 16 ud.

Mesetas:

- Dimensión mínima con puertas de acceso a viviendas: 1.20 x 2,20 m.
- Sin puerta de acceso: 1,00 x 1,00 m.
- Distancia mínima desde las puertas a las aristas de los peldaños: 0,25 m.

En viviendas unifamiliares la anchura de la escalera podrá reducirse a 0,90 m. y las mesetas a 0,90 x 1,00 m. Se podrán autorizar escaleras compensadas.

Cuando las escaleras sean curvas la longitud mínima de peldaños será de 1,20 m. teniendo éstos una anchura mínima sin contar el vuelo en la parte central de 25 cms.

En los edificios de nueva planta la instalación de ascensores será obligatoria a partir de alturas superiores a 11 metros sobre la rasante. Estando a lo dispuesto por la Norma NTE/ITA del MOPU así como la O.M. 29/2/44 sobre condiciones higiénico sanitarias en lo referente al uso de ascensores.

2.17 Barandillas y pasamanos:

- Altura mínima de pasamanos medido en la vertical de la arista exterior de la huella será de 0,95 m.
- La separación entre barrotes de barandilla será inferior a 12 cms.
- No se permiten barrotes horizontales o paralelos a las líneas de rampa de escalera.

2.18 Iluminación: Las escaleras tendrán ventilación é iluminación directa al

exterior (fachada o patio) en todas y cada una de las plantas excepto la planta baja, el semisótano o el sótano, con un hueco de al menos 0,60 m². Se permiten escaleras con iluminación y ventilación cenitales, en aquellos casos en que la escalera no dé servicio a más de tres plantas (incluidas las bajas, sótano o semisótano).

El lucernario tendrá una superficie de al menos 80 cm². y el hueco central que forman las rampas de escalera tendrá la misma superficie.

2.19 Estructura y materiales de escalera: La estructura de las escaleras será de materiales incombustibles, no empleándose la madera más que en pasamanos y revestimientos de peldaños. Únicamente se permitirá el empleo de este material en escaleras interiores cuando tengan un fin decorativo y formen parte de la composición de un local, debiendo cumplir en todo caso las normas de prevención contra incendios.

2.20 Proporción de escaleras respecto a número de viviendas: En todos los edificios que tengan más de 20 viviendas no se podrá dar acceso a las mismas con un solo zaguán o caja de escalera, debiendo instalarse un zaguán o caja de escaleras cada 20 viviendas o fracción.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

5. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S.A.U-1.

3º) RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Se definen a continuación los distintos usos y utilizaciones. del suelo.

3.1 Uso vivienda: Son aquellos edificios o locales aptos para albergar en su interior a seres humanos y construir su morada.

Vivienda unifamiliar; Son las que están destinadas a una sola familia. Podrán estar aisladas o adosadas, con acceso desde la vía pública a través de espacios privados o espacios libres, y también desde las vías de acceso peatonales.

Las viviendas deberán cumplir con las Normas de Habitabilidad y Diseño (Orden del 28 de Junio de 1.989. D O G V 17-7-89).

-El programa mínimo de una vivienda será el siguiente: Un salón-comedor de 14 m² útiles; un dormitorio doble de 10 m²: un inodoro con ducha de 1,50 m². La cocina podrá estar integrada dentro del salón-comedor o formar habitación independiente en cuyo caso tendrá una superficie mínima de 4 m².

Las cocinas no pueden tener acceso directo a los inodoros ni servir de paso entre éstos y los dormitorios.

El ancho mínimo de pasillos interiores será de 0,30 m. El ancho- mínimo de pasillos exteriores de 0,90 m. La altura libre de pisos 2,50 m. y la anchura mínima de escaleras 0,90 m.

3.2 Uso garaje-aparcamiento.

a) En edificios colectivos: Es todo lugar destinado a la estancia de vehículos. No incluyen lugares dedicados a reparación de los mismos ni a almacenamiento de carburantes. Dispondrán de un acceso de 2,50 m. de ancho y 4,50 m. de fondo como mínimo en superficie horizontal al que llamaremos meseta de acceso. Las rampas rectas no sobrepasarán pendientes superiores al 187.y las curvas el 157. El radio mínimo de giro será de 6 m. Hasta una superficie de 2.000 m² podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con un acceso de peatones dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego. Hasta superficies de 3.000 m² deberán disponer de entrada y salida independientes con ancho mínimo de 3 metros para cada dirección y salida directa de ataque y salvamento. Para superficie mayor a 6.000 m² se dispondrán accesos a dos calles.

Plazas de aparcamiento: Dimensiones mínimas 2,20 x 4,50 m. Y 20 m²/vehículo con un 27. del total de las plazas para minusválidos en cuyo caso las dimensiones

mínimas serán de 3,30 x 4,50 m. La ventilación de los garajes estará de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas y Norma de Protección Contra Incendios, según ID preceptuado por NBE-82. Los materiales a emplear se definen en la norma NBE::-CPI-82.

b) En edificios unifamiliares: En las viviendas unifamiliares los garajes podrán estar en planta de sótano o semisótano con accesos de 2,50 m. de anchura una superficie útil mínima de 20 cn2. Podrán establecerse aparcamientos comunes para varias viviendas, o disponer de una vía de acceso común a varios garajes de viviendas unifamiliares, la cual podrá estar a distinto nivel de las rasantes exteriores de las vías públicas.

En caso de reservar el espacio para aparcamiento sobre la parcela, al aire libre, tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 m.

3.3)Uso artesanía: Son actividades de artes y oficios que no produzcan molestias (humas, gases y olores) a los residentes y que cubran las necesidades de éstos de pequeñas reparaciones, alimentación, decoración, vidrio, cerámica, reparación de aparatos eléctricos, etc.

Se podrán autorizar si cumplen las condiciones fijadas en la Ordenanza de Seguridad é Higiene del Trabajo y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

3.4)Uso Industrial : Excluido dadas las características del sector.

3.5)Uso Hotelero : Se permiten actividades de servicio al público consistente en alojamiento temporal y actividades complementarias tales como restaurantes y cafeterías.

3.6)Uso comercial: Corresponde a actividades de venta al pormenor de alimentación, calzado, vestido, muebles, electrodomésticos, aparatos sanitarios, artículos de viaje y regalos, joyería, etc.

Esta actividad podrá efectuarse en plantas con uso distinto a viviendas o en edificios de uso exclusivamente comercial. La altura mínima libre deberá ser de 2,70 m. en planta baja y 3,00 m en sótano y semisótano.

3.7) Uso oficinas; Comprende las actividades administrativas de carácter publico o privado, Se admiten edificios de uso exclusivo o con otros usos, en cuyo caso se situarán en primer sótano, semisótano y plantas superiores.

Las alturas libres serán de 2,50 m. La anchura de escalera de 1,00 m. La ventilación forzada o natural. Defensa contra incendios según lo preceptuado por NBE-82. Los materiales a emplear se definen en la norma MBE-CPI-82.

Se dispondrán los siguientes servicios:

-Hasta 100 m2 un retrete y un lavabo.

-Por cada 200 m2 más o fracción se aumentará otro retrete y un lavabo más. Desde 100 m2 se instalarán independientes de señoras y caballeros. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo existir un vestíbulo de aislamiento.

3.8) Cultural y Docente: Edificios destinados a enseñanza o investigación. Cumplirán las normas del Ministerio de Educación y Ciencia, ubicando en los terrenos reservados al efecto aquellas instalaciones apropiadas a este uso, a determinar por las necesidades de la Administración.

3.9) Deportivo. Edificios o lugares para la practica de enseñanza de deportes.

Se practicarán en edificios no exclusivos, sólo en plantas de sótano, semisótano o en planta baja con accesos independientes. Podrán ser de uso público o de uso privado, cumpliendo las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

5. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S.A.U-1.

4° PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Se ajustarán al programa.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

5. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR S.A.U-1.

5° NORMAS DE EDIFICACIÓN

Se establecen a continuación normas mínimas de construcción, volúmenes é higiénicas que deberán ser consideradas en los proyectos de urbanización y edificación.

5.1 Vías Públicas: El proyecto del firme se llevará a cabo do acuerdo con la Instrucción de Carreteras, Firmes y Pavimentos flexibles.

El ancho mínimo de cada carril será de 3,00 m. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. según perfiles indicados en planos (secciones transversales de calles). Se construirán sobre una solera de tipo ligero (NTE-Soleras). En ambos bordes estarán limitadas por bordillos de hormigón prefabricado. El pavimento de aceras será de baldosas dejando las correspondientes juntas de dilatación.

Para su iluminación se tendrán en cuenta las " Instrucciones para alumbrado urbano", editadas por MOPT, cumpliendo los mínimos de 10 lux para vías principales y 5 lux para vías secundarias.

Las plazas de estacionamiento y aparcamiento públicos se localizarán contiguos a las edificaciones, al margen de las bandas de tráfico. En los planos están reflejadas las zonas de aparcamiento publico.

5.2 Retranqueos mínimos: El retranqueo mínimo (distancias de la fachada principal o posterior hasta el borde interior de la acera) para las parcelas de viviendas un ifamiliares adosadas y aisladas previstas en este planeamiento e indicadas en el punto 2.6 supone, limitar la edificabilidad de la parcela y dejar un pequeño jardín en la fachada principal.

En edificios plurifamiliares no se observará obligatoriamente retranqueo alguno.

5.3 Patios Interiores. Se tolerarán a efectos de diseño particular dentro de las viviendas unifamiliares adosadas, y serán obligatorios en bloques plurifamiliares cuya distribución lo exija, sirviendo para dar luz y ventilación a todas las estancias habitables, excepto aseos y baños. Las superficies y diámetros inscritos a observar en los patios serán los que rigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana D.O.G.V. 17/7/89 y como mínimo 3,00 x 3,00 m. y 9,00 m² de superficie.

Se admiten patios de fachada corno solución de diseño teniendo una profundidad máxima de 3,00 m. y una anchura mínima de 4,00 m.

5.4 Condiciones mínimas higiénicas: Son las exigidas para cada uso, además de las generales, antes expuestas.

5.5 Condiciones estéticas: Se usarán materiales dignas, procurando uniformar criterios dentro de cada tipología de edificación, con la libertad indispensable para cada proyectista. No obstante se imponen como valores de adaptación al paisaje los siguientes:

-Aspecto exterior:

a) Enfoscados pintados con colores claros no brillantes en combinación con piedra natural, madera o carpintería esmaltada y en su caso ladrillo colocado a cara vista.

b) Alternativamente se emplearán ladrillos colocados a cara vista, o revestimientos pétreos.

c) Cubiertas de teja árabe o plana con pendientes no superiores al 45%. En caso de usar terrazas, en segundas crujías y nunca como solución única de cubierta.

d) Queda prohibido el uso de colores estridentes con brillo metálico y en general aquellos que se alejen de la gama de los colores blancos, ocres u otros tradicionales en el área mediterránea.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

6. ANEXO A LA HOMOLOGACIÓN.

1. OBJETO DEL ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3. CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN.

4. DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS.

PLAN PARCIAL DE L SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

6. ANEXO A LA HOMOLOGACIÓN.

1. OBJETO DEL ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

El presente. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN se redacta a dispuesto en la Disposición Transitoria Primera Regulación de la Actividad Urbanística 6/94 de 15 de la Generalitat Valenciana.

Tiene por objeto homo lograr el sector SAU-1 de Suelo Apto para Urbanizar incluido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 des Julio de 1994 y adaptarlo así a la LRAU 6/94.

Las determinaciones del presente anexo vienen grafiadas en el plano n°1 de Ordenación "Homologación a la LRAU 6/94 del sector SAU-1.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

6. ANEXO A LA HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Con el fin de poder- diferenciar e identificar qué determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas, se transcriben a continuación, a modo informativo, aquellas partes de la documentación de las Normas Subsidiarias que afectan a la ordenación del presente Plan Parcial.

Art. 3 de la memoria justificativa de las NNSS;

a) Primera residencia.

"Como suelo urbanizable, de ampliación de la población. se han clasificado dos áreas contiguas al actual núcleo urbano, una en su parte Oeste denominada "Els Vilars" (SAU-1) y la otra al Sur, comprendida entre la cuenca del río y la carretera (SAU-2).

Estas dos áreas son las más adecuadas para el crecimiento, puesto que en la parte Norte y Este es inestable por los fuertes desniveles existentes.

De los estudios técnicos realizados e indicaciones manifestadas en las reuniones con la Corporación Municipal, se deduce la orientación del crecimiento de la población hacia las zonas proyectadas".

"Quedan clasificadas tres zonas como suelo urbanizable o apto para la urbanización. Una de carácter residencial, otra para segunda residencia y otra de carácter industrial.

Para el desarrollo de dichas clasificaciones de suelo se requiere la redacción de los correspondientes Planes Parciales en los cuales se aplicará la normativa y regulación para los mismos, con las dotaciones que señalan las Leyes 8/90 y Texto Refundido y la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana 1/1992.

Asimismo, de conformidad con el Art. 8 de Real Decreto 1.374, de 2 de Junio de 1977, sobre agilización en la formación y ejecución de los Planes de urbanismo, publicado en el Boletín Oficial del Estado no 144, de 17 de Junio de 1977: "la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento u órgano urbanístico actuante del 157. del a pro re cha miento ;se dio, se aplicará aunque no se haya producido todavía la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana,, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley del Suelo, En este supuesto tal cesión es

sustitutiva de la establecida en el Art. 84 de la Ley del Suelo".

Art. 14°. Delimitación y Ordenación.

"Constituyen las áreas aptas para la urbanización los terrenos delimitados en los planos adjuntos, los cuales podrán ser urbanizados previa la elaboración del Plan Parcial correspondiente, con arreglo a las prescripciones contenidas en estas propias Normas".

Art. 15°. Prescripciones para el desarrollo por Planes. Parciales de las áreas aptas para la urbanización.

b) Áreas residenciales aptas para la urbanización.

"En las áreas residenciales aptas para la urbanización, la formulación de un Plan Parcial comprenderá un mínimo de 3 Ha. siempre que no queden porciones residuales que no cumplan estas superficies mínimas y se observaran las siguientes prescripciones generales y particulares:

PRESCRIPCIONES GENERALES.

Distinguiremos dos tipos de áreas residenciales aptas para la urbanización:

-Zona de viviendas destinada a uso permanente (S.A.U-1 y S.A.U-2).

-Zona de viviendas destinada a segunda residencia (Pinatell y Pinar del Parat).

1.- Al delimitar los sectores se determinará la parte proporcional de suelo de Sistemas Generales que absorbe, así como se garantizará el funcionamiento autónomo de todos los servicios de infraestructura y su conexión con los generales de la población.

2.- El sistema de actuación se fijará en el correspondiente Plan Parcial o delimitación de polígonos que se realice.

3.- Se observarán las Normas de Urbanización establecidas en el Título III de estas mismas Normas.

PRESCRIPCIONES PARTICULARES.

S.A.U-1 y S.A.U-2. - Vivienda Permanente. -

1.- La tipología permitida será de vivienda unifamiliar adosada o plurifamiliar.

- 2.- El volumen edificable será de 3 m³/m².
- 3.- La parcela mínima será de 120 m².
- 4.- La altura máxima de cornisa permitida será de 10.00 metros.
- 5.- En caso de realizar cubiertas inclinadas la pendiente máxima autorizada será del 45 %.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

6. ANEXO A LA HOMOLOGACIÓN.

3. CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN.

Con el fin de justificar la delimitación del presente Plan Parcial se transcribe a continuación el Art.14 de la LRAU 6/1994:

"1.Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial a de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio E perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente con los límites del suelo no urbanizable. A su vez el trazado de dichas alineaciones y límites respetara las siguientes reglas:

A) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales solo podrán configurar ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

B) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el artículo 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futura de la población."

Proponemos como ámbito de Flan Parcial SAU-1 el ya delimitado así por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente, por ajustarse a los criterios de sectorización de la LRAU 6/1994:

-Limita al Norte con el Vial denominado "Camino de la Derrota", prolongación de la calle D. José Puiq.

-Limita al Sur con el Centro Escolar y calle Rey D. Jaime.

-Limita al Este con la calle Alcoi, ultima calificada como Suelo Urbano en la delimitación Vigente de las NN.SS .

-Limita al Oeste con el vial de Sistema General que se construirá para unir la parte Norte de la Población con la red general de comunicaciones.

PLAN PARCIAL DE L SECTOR DENOMINADO "ELS VILARS" S.A.U. 1 EN BOCAIRENT.

6. ANEXO A LA HOMOLOGACIÓN.

4. DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS.

A tenor de la Disposición Transitoria Primera de la LRAU 6/1994 se define la Ordenación Estructural y red primaria de reserva de suelo para dotaciones públicas que afecta al sector SAU-1, Justificando las determinaciones a las que hace referencia el Art.17 de la Ley autonómica.

Estará constituido por el futuro acceso a la arte Norte de la población establecido en las NN.SS. de planeamiento. Vial que partiendo de la rotonda de tráfico que forma la Carretera Comarcal CC-3316 a la terminación de la Avenida de San Blás, dará nuevo acceso a la villa por medio de un puente.

Por tratarse de un Sistema General no formará parte ni del proyecto de urbanización ni del programa, dejando a la competencia de la Administración Superior la ejecución de este nuevo acceso.

El ámbito de este P.P. SAU-1 no está en relación con ningún sistema de suelo dotacional público ni de infraestructuras, no figurando en las Normas Subsidiarias vigentes como suelo dotacional.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

[A\) Memoria Informativa.](#)

[B\) Memoria Justificativa.](#)

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A) MEMORIA INFORMATIVA.

A) Características naturales del territorio.

B) Usos presentes en el suelo

C) Aprovechamientos potenciales del territorio.

D) Condiciones que se derivan de la ordenación del Plan General en orden a los sectores comprendidos en el presente Plan Parcial.

E) Obras programadas y política en inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial.

F) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A) MEMORIA INFORMATIVA.

A) Características naturales del territorio.

Al) Datos generales de la población:

El municipio de Bocairent se halla situado entre la Sierra de Mariola y las montañas de Ontinyent y Fontanars, perteneciendo a la comarca de la Valí d'Albaida.

Los límites geográficos son: Ontinyent al Norte; Alcoi al Sur; Alfafara y Agres al Este; y Bañeres al Oeste.

Su distancia a la capital de la provincia es de 96 Km. El trayecto se realiza a través de la circunvalación de Ontinyent y de la carretera CV-81 para enlazar en Agullent con la autovía CV-40 la cual a su vez nos conducirá a la autovía Valencia-Albacete N-340.

La superficie del término municipal alcanza los 97,34 km², siendo la altitud del casco urbano de 641 metros. El terreno es muy montañoso, siendo su altura principal el Alt de Mariola de 1.158 m.

Drenan el término los barrancos de L'Infem, de Fos, de la Foieta y de la Frontera.

Su clima es continental, siendo los vientos dominantes los procedentes del Este y del Oeste.

El 17,70% de la superficie del término municipal, se dedica al cultivo. Las tierras no cultivadas alcanzan el 47,80% destinadas a bosques, pastizales, siendo improductivas el restante 34,5%.

Sus principales actividades económicas son la industria textil, talleres de carpintería y cerrajería, juguetes, plásticos, etc.

La agricultura se dedica al cultivo de cereales, olivo y frutales, siendo el mas tradicional el cultivo del manzano, aunque últimamente también ha entrado en decadencia.

El regadío ocupa 493 Ha. destinado a cereales y hortalizas. Algunos campos de frutales se riegan por el sistema de goteo. La propiedad se encuentra muy repartida, aunque la explotación directa por parte de los propietarios sólo afecta

a la mitad del área labrada.

Los ríos Clariano y Vinalopó nacen el término municipal, originando sus correspondientes cuencas de recepción, vertiendo la primera hacia la provincia de Valencia y la otra hacia la provincia de Alicante.

El núcleo de Bocairent se asienta sobre una loma entre los barrancos del Clariano y del Infem, desarrollando su edificación desde el primitivo enclave en torno a la actual iglesia de la Virgen de la Asunción, hasta el incompleto trazado de su ensanche, situado al Oeste de la población, obligando a la construcción, realizada durante los años cuarenta, de un nuevo puente. La construcción de este nuevo acceso, el puente de San Blas, favoreció el desarrollo del ensanche y propició al mismo tiempo el progresivo abandono del centro histórico.

La industrialización moderna se asentó a partir de los años cincuenta en las afueras del poblado, quedando ya relegadas definitivamente las primitivas fábricas de energía hidráulica situadas en el barranco de la Fos. Con el tiempo, a la nueva zona industrial llegó también la edificación de viviendas, sobre todo bloques lineales de promoción oficial para residencia de obreros.

Con todo ello, el resultado actual del conjunto de Bocairent, es una diferenciación clara del recinto histórico, que frente a la amplitud del ensanche ha perdido representatividad y un ensanche de industrias y bloques de viviendas en el que la servidumbre urbana de las segundas, respecto a las primeras, es clara, quedando más patente en las configuraciones de la primera época.

El conjunto de suelo urbano industrial antes denominado "Polígono Mariola" nace con la necesidad de ubicar algunas industrias fuera de la población. Los avalares urbanísticos de cambios de plan y de legislación no ha permitido la legalización de este conjunto hasta la fecha y ello se realiza a partir del Documento de Homologación redactado por los arquitectos Vinaixa, Puerto y Castaño, el 23 de Febrero de 1.998 y aprobado en Enero de 1.999 por la Comisión Provincial de Urbanismo, según la disposición transitoria primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94 de la Comunidad Valenciana. En este documento se establecen tres sectores el 1, el 2 y el 3 a desarrollar en sucesivos Programas de Actuación Integrada, comprendiendo una Unidad de Ejecución para cada uno.

Este conjunto de suelo industrial se clasificó como suelo apto para urbanizar de uso industrial en las Normas Subsidiarias vigentes aprobadas el 30 de Julio de 1994, por lo que su ejecución obedece al programa de expansión previsto en aquellas Normas.

A2) Datos generales del Plan Parcial:

Tiene tres Sectores :

Sector 1 con una superficie de 27,30 Ha.

Sector 2 con una superficie de 16.75 Ha.

Sector 3 con una superficie de 16,52 Ha.

Además se le adicionan unas superficies destinadas a zonas verdes SJL adscritas a los sectores computables para dotaciones, denominadas A, B y C con las superficies siguientes : A = 40.263 m² ; B = 33.174 m² ; C = 33.704 m². Estas superficies son necesarias para completar el 40% de suelo dotacional de acuerdo con el arto 14 de la Sección D del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El territorio ordenado está situado en la parte Sudoeste de la población, lindante con la carretera comarcal CV-81 de Villena a Agullent, al lado opuesto al que está situada la población de Bocairent.

La topografía del terreno presenta un suave abanalamiento que descendiendo de la Sierra de Mariola llega hasta la propia carretera comarcal que ocupa el centro del valle, siendo pues dentro del cauce de este valle el terreno más apropiado para establecer la industria por tener las pendientes más suaves.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A) MEMORIA INFORMATIVA.

B) Usos presentes en el suelo :

B1) Vegetación:

En la actualidad se mezclan edificios nacidos de forma ilegal con bancales destinados a la agricultura, predominando los árboles frutales, los olivos y los almendros.

B2) Edificaciones existentes:

En el plano informativo se representan los edificios existentes. Todos ellos obedecen a industrias actualmente en actividad establecidas casi todas ellas en la presente década.

B3) Infraestructuras existentes :

-Viario : Los accesos a las industrias se realizan por los viejos caminos y por el trazado del antiguo ferrocarril FEVE Gandia-Cieza, hoy suprimido, del cual ha quedado como camino el ancho que ocupaba la vía férrea. Su grado de pavimentación es muy deficiente.

-Electricidad: Las industrias poseen transformador propio. No existe transformador comunitario, ni alumbrado público, ni redes subterráneas para media y baja tensión.

-Agua potable: Existe una dotación de agua potable de carácter provisional y bastante deficiente.

-Alcantarillado : No existe. Las industrias existentes poseen fosas sépticas;

-Telefonía: No existe red general, sino algunos ramales localizados a las industrias existentes.

-Pavimentación de aceras y calzadas : No existe trazado definitivo. Hay algún tramo asfaltado en los caminos tradicionales.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A) MEMORIA INFORMATIVA.

C) Aprovechamientos potenciales del territorio:

C1) Agrícola:

El aprovechamiento agrícola se reduce a explotaciones familiares de superficie reducida en las que predominan los árboles frutales, tales como manzanos, cerezos, olivos y almendros, observándose retrocesos en las explotaciones con abandono de muchas de ellas probablemente por falta de rentabilidad.

C2) Ganadero:

La ganadería es muy escasa. En la población quedan apenas cuatro o cinco rebaños de ovino.

No existen otros aprovechamientos de tipo minero, cinegético o forestal en el territorio que comprende el presente plan parcial.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A) MEMORIA INFORMATIVA.

D) Condiciones que se derivan de la ordenación del Plan General en orden a los sectores comprendidos en el presente Plan Parcial.

El presente Plan Parcial se desarrollará en tres Unidades de Ejecución, para lo cual se redactarán los correspondientes Programas de Actuación Integrada y podrá urbanizarse en las Fases de Ejecución que estructuradas según la importancia de los viales en los servicios a las parcelas edificadas y en su interconexión con los otros Sectores que comprenden la totalidad del Plan Parcial de Uso Industrial, hagan más práctica la utilización de las parcelas en la inmediatez que requiere la puesta en uso de los accesos y servicios. Estas tres unidades de ejecución ocuparán la totalidad del Plan Parcial-y se desarrollarán de acuerdo con las condiciones contenidas en el Programa de Actuación Integrada.

Las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994 ya comprendían esta zona industrial pero el mismo ha sido objeto de homologación y ampliación, por lo que el plan parcial que se propone corresponde a los tres sectores del Documento de Homologación.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A) MEMORIA INFORMATIVA.

E) Obras programadas y política en inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial.

En el presente Plan Parcial no se contemplan obras programadas por las administraciones públicas en su planificación sectorial, por lo que no existe incidencia alguna de este planeamiento con la política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo de este plan parcial..

Influyen en la Ejecución del Plan la conducción de agua potable que desde la perforación situada en la Sierra de Mariola llegará hasta el depósito regulador del Plan Parcial que quedará situado en el Sector 2, estando esta obra subvencionada por la Administración.

Igualmente se incluirá la obra del Colector General al perteneciente a este Plan Parcial que servirá a los tres sectores, siendo esta obra también objeto de subvención por la Administración Autonómica.

Influirá también parte de la red viaria en sus enlaces con la Carretera CV-81 cuyas obras correrán a cargo de la Conselleria de Obras Públicas.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A) MEMORIA INFORMATIVA.

F) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

La única afección impuesta a este Plan Parcial es mantener la distancia establecida por la Consellería d'Obres Publiques, Urbanisme i Transports de 25 metros como zona de protección, según el título VIII artículo treinta y tres de la Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Esta distancia se ha mantenido en el diseño del Plan Parcial. No existen otras afecciones impuestas por legislación sectorial en el ámbito de este Plan Parcial.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A) Alternativas ponderadas y escogidas.

B) Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.

C) Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada é información urbanística de dichas magnitudes en el sector.

D) Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

E) Delimitación de la Unidad de Ejecución y justificación de que reúne las condiciones legales y reglamentarias de dicha delimitación.

F) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A) Alternativas ponderadas y escogidas.

La ubicación de esta zona industrial en el emplazamiento que se propone viene dada por las Normas Subsidiarias aprobadas en Julio de 1994. El término municipal de Bocairent es muy accidentado topográficamente, teniendo como única zona de relieves suaves el centro del valle por el que discurre la carretera CV-81.

La ubicación de un sector industrial requiere varias condiciones:

-Que su topografía no sea muy accidentada.

-Que esté cerca de la red de comunicaciones.

-Que su distancia de la población no sea excesiva para facilitar a los obreros desplazamientos cortos, incluso para trayectos a pié.

-Que los servicios de infraestructuras: agua potable, alcantarillado, electricidad, etc. se encuentren accesibles y con facilidades para acometidas y desagües.

-Que por su situación no supongan para la población ruidos, humos contaminantes y distorsiones de tráfico.

-Que su ubicación no altere las condiciones paisajísticas del entorno.

Todos estos condicionantes se cumplen en el emplazamiento elegido y así ha sido ofrecido a la opinión pública, la cual lo ha aceptado como emplazamiento adecuado sin haber entrado en otras alternativas. Además de haberse propuesto este emplazamiento en las Normas Subsidiarias, ha sido propuesto en el documento de Homologación aprobado en Enero de 1.999.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B) Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.

La ordenación estructural de este Plan Parcial procede del documento de "Homologación de los Sectores del Polígono Industrial de Bocairent" aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en Enero de 1.999. El Plan Parcial que se redacta recoge la red estructurante allí expresada de forma pormenorizada con la variante de que, según acuerdo con la Consellería d'Obres Publiques, Direcció General de Carreteres, el nudo final al Oeste del sector 3 se elimina sustituyéndose por el nuevo trazado de accesos al polígono según diseño ofrecido por dicha Dirección General de Carreteras. Este diseño ha incorporado la dimensión y situación de los viales de acceso y rotondas así como del principio del vial E del sector 1 para permitir un nudo de entrada más acorde con el tráfico pesado.

En este proyecto se recogen todos estos cambios.

El Plan Parcial de uso industrial que nos ocupa responde a una necesidad de expansión industrial que ocupa ya una larga tradición en Bocairent. Hasta la fecha las industrias se establecían dentro del casco urbano, coexistiendo, en parte, con bloques de viviendas. Esta zona industrial urbana, ya está saturada hace años y sin posibilidades de expansión por lo que era imprescindible y necesario programar dentro del término municipal una zona industrial para que el municipio expandiese su principal actividad que desde hace un siglo profesa.

Es pues justificable la expansión industrial en esta zona, en primer lugar porque es la única expansionable próxima al casco urbano y en segundo lugar por las condiciones referidas en el apartado anterior.

[B1\) Fichas de planeamiento.](#)

[B2\) Fichas de gestión.](#)

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

INDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

C) Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada é información urbanística de dichas magnitudes en el sector.

La ordenación pormenorizada propuesta en el presente Plan Parcial se corresponde con la red primaria estructurante y con el esquema pormenorizado del Documento de Homologación aprobado en Enero de 1.999 y se ha diseñado teniendo en cuenta:

-El acceso libre y directo a todas las parcelas privadas existentes.

-El diseño desde la entrada principal conectada con rotonda con la CV-81 teniendo en cuenta igualmente la futura circunvalación a la población propuesta por la Conselleria de Obras Públicas y reflejada en las Normas Subsidiarias vigentes y la prolongación vial y de todos los servicios a los Sectores 2 y 3 propuestos en el Documento de Homologación, corregidos los accesos según instrucciones de la Dirección General de Carreteras (COPUT), sin que ello suponga modificación de la ordenación estructural. Esta modificación no es de carácter sustancial ya que no supone cambio de ordenación.

Esto permite la fácil conexión de las infraestructuras de alcantarillado, agua potable, telefonía, gas y electricidad, al propio tiempo que la fácil intercomunicación entre los sectores industriales.

Las zonas verdes SJL, se han elegido protegiendo depresiones del terreno ricas en arbolado de especies muy estimadas en la población, teniendo en cuenta la opinión de los servicios regionales de medio ambiente y aquellas zonas susceptibles de crear jardines por tener suelos de fertilidad adecuada.

Las magnitudes son las definidas en el apartado D, que sigue, contenidas en la misma magnitud figurada en el Documento de Homologación.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

INDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

D) Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

Superficie del ámbito del Sector 1..... 273.078 m2

Superficie de la red secundaria 43.807 m2

Zonas verdes interiores:

Zona verde ZV-1 10.275 m2

Zona verde ZV-2 6.552 m2

Total 16.827 m2

Zonas verdes exteriores (parte que corresponde

Para llegar al 40% de dotaciones) 48.597 m2

Zona Industrial:

IN-1 58.620 m2

IN-2 30.130 m2

IN-3 68.553 m2

IN-4 30.772 m2

IN-5 19.046 m2

IN-6 5.323 m2

Total 212.444 m2

Justificación de standares Sector 1:

Superficie Sector 1: $273.087 \times 40\% = 109.231$ m2 de suelo dotacional que está

compuesto por 43.807 m2 de viales + 16.827 m2 de Z.V. SJL interiores + 48.597 m2 de Z.V. SJL exteriores.

Superficie del ámbito del Sector 2 167.508 m2

Superficie de la red secundaria 33.918 m2

Zonas verdes interiores

Zona verde ZV-1 2.997 m2

Zona verde ZV-2 5.253 m2

Total 8.250 m2

Zonas verdes exteriores (parte que corresponde

para llegar al 40% de dotaciones) 24.835 m2

Zona Industrial:

IN-1 45.491 m2

IN-2 28.227 m2

IN-3 51.622 m2

Total..... 125.340 m2

Justificación de standares Sector 2:

Superficie Sector 2: $167.508 \text{ m}^2 \times 40\% = 67.003$ m2 de suelo dotacional compuesto por 33.918 m2 de viales + 8.250 m2 de Z.V. SJL interiores + 24\835 m2 de Z.V. SJL

exteriores.

Superficie del ámbito del Sector 3	165.294 m2
Superficie de la red secundaria	29.498 m2
Zonas verdes interiores :	
Zona verde ZV-1	2.910 m2
Zonas verdes exteriores (parte que corresponde	
para llegar al 40% de dotaciones)	33.709 m2
Zona Industrial:	
IN-1	23.809 m2
IN-2	33.429 m2
IN-3	75.648 m2
Total	132.886 m2

Justificación de standares Sector 3:

Superficie del Sector 3: $165.294 \text{ m}^2 \times 40\% = 66.117 \text{ m}^2$ de suelo dotacional compuesto por 29.498 m2 de viales + 2.910 m2 de Z.V. SJL inferiores + 33.709 m2 de Z.V. SJL exteriores.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

E) Delimitación de la Unidad de Ejecución y justificación de que reúne las condiciones legales y reglamentarias de dicha delimitación.

Las Unidades de Ejecución se encuentran delimitadas en el Plan Parcial y coinciden con los Programas de Actuación Integrada a desarrollar. Su delimitación responde a la sectorización del Plan Parcial de Uso Industrial de Bocairent propuesta en el Proyecto de Homologación que se aprobó en Enero de 1.999 por la Comisión Territorial de Urbanismo, por lo que reúne las condiciones legales y reglamentarias para dicha delimitación.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

1) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

F) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

Este Plan Parcial no delimita, en principio, ningún área concreta que deba ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle. No obstante si esta necesidad surgiera, tanto su formación como contenido se ajustarán al contenido del Capítulo III, Sección 1a, Art. 1 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial, en todo caso a la legalidad vigente de la LRAU y Reglamento de desarrollo.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

2) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

A) Normas Urbanísticas.

A continuación se especifican las Normas Urbanísticas que van a regular la actividad edificatoria y los usos del Plan Parcial de Uso Industrial dividido en tres sectores para resolverse en tres Programas de Actuación Integrada de acuerdo con las condiciones que deben cumplir los instrumentos de planeamiento y proyectos que desarrollen la ordenación, según la legislación vigente.

CAPITULO I. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA.

CAPITULO II. PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS.

CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPITULO V. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

ÍNDICE

2) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

A) Normas Urbanísticas.

CAPITULO I . USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA.

Estructuración de espacios : Sistemas y zonas.

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas :

1) Red Secundaria de comunicaciones conectada a la red primaria que en este caso es la carretera CV-81 por enlaces en rotonda al extremo Este y paso a doble nivel en el extremo Oeste.

2) Sistemas locales propios del Plan Parcial.

-De comunicaciones : Red viaria

-De Espacios Libres : Jardines.

3) Zonas edificables.

-Uso Industrial.

-Uso compatible con el Industrial.

SECCIÓN PRIMERA .USOS :

Uso industrial.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Usos compatibles con el industrial.

Se incluyen actividades no específicamente industriales tales como las siguientes:

-Laboratorios.

-Oficinas.

-Garajes, aparcamientos y estaciones de servicios.

-Artesanía, en todas sus categorías.

-Comercial, reducido a establecimientos destinados al servicio del personal adscrito a las industrias ubicadas en la zona o a la exposición y venta de productos de éstas.

-Sanitario : Los precisos para atender a las necesidades de las industrias.

Queda expresa y totalmente excluido del uso residencial, excepto que se trate de viviendas precisas para conserjes o vigilantes de las industrias que se ubiquen.

SECCIÓN SEGUNDA. TIPOLOGÍA :

La tipología del plan parcial será la propia de los edificios industriales, con libertad de expresión para los proyectistas dentro de los límites de edificabilidad y volumetría impuestos en estas ordenanzas.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

INDICE

2) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

A) Normas Urbanísticas.

CAPITULO II . PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS

Artículo 1°). Parcelaciones.

Se entiende por parcelación la división en parcelas formando fincas independientes, de las manzanas edificables, sobre las cuales se puede edificar.

a) Plano parcelario. En el presente Plan Parcial se incluye un plano parcelario que permite identificar cada una de las parcelas iniciales y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallarán. El Plano Parcelario no es vinculante hasta que se redacte el proyecto de reparcelación y se obtengan las medidas exactas de cada parcela.

b) La parcela mínima edificable se establece en ochocientos (800 m2).

Artículo 2°). Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

a) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación contenidos en el presente Plan Parcial.

b) Si con motivo de la agrupación de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán de cuenta y carga del titular de la nueva parcela.

c) La nueva parcelación será objeto de la licencia municipal.

Artículo 3°). Segregación de parcelas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos :

a) Las parcelas resultantes no serán menores de ochocientos (800 m2).

- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación contenida en este Plan Parcial.
- c) Si con motivo de la subdivisión de las parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán de cuenta y cargo del titular de la parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

INDICE

2) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

A) Normas Urbanísticas.

CAPITULO III . RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYETOS DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. Estudios de Detalle.

Artículo 1º). De los Estudios de Detalle.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 26 de la LRAU y 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/98), las presentes Normas habilitan para la formación de Estudios de Detalle que tengan por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores de acceso a la edificación, que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o desarrollar las zonas de equipamiento.

Sin perjuicio de lo expuesto, los Estudios de Detalle se ajustarán a las siguientes condiciones:

1.- En la memoria se justificará la subparcelación que pretenda en función de la demanda de los tipos de parcela.

2.- Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se consideran compatibles con el Art.100.3 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana cuando cumplan las condiciones siguientes :

-La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 300 m.

-Los puntos de conexión del viario con la red del Plan Parcial serán como máximo dos.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medidas sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 300 metros.

SECCION SEGUNDA.- Proyectos de urbanización.

Artículo 1º). Generalidades.

Los proyectos de Urbanización obedecerán al Programa de actuación integrada que cumplirá lo estipulado en el Art. 29 de la LRAU y estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Art.53 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Capítulo V del citado Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial. Se redactarán por técnico competente y obtendrán las autorizaciones administrativas pertinentes. Las condiciones mínimas a las que deberán ajustarse los proyectos de urbanización en lo concerniente a infraestructuras son las que se especifican en los artículos siguientes.

Artículo 2º). Red viaria.

A.- Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán los siguientes ratios :

-Pendiente/rampa máxima permitida del ocho por ciento (8%).

-Secciones tipo. Las definidas en los planos de Proyecto.

- Dimensionamiento del firme según Norma 6.1.IC de Firmes Flexibles de la Instrucción de Carreteras.
- Los radios mínimos de giro serán los definidos en el planos de proyecto.
- Las aceras serán continuas rebajándose en los accesos a las parcelas y tendrán una anchura mínima de 1,5 m.
- Los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.
- Se dispondrán alcorques en las aceras de modo que no interrumpan el acceso a las parcelas.

Artículo 3º). Alcantarillado.

Existirán dos alcantarillados independientes, uno para aguas residuales y el otro para aguas pluviales.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad para circulación del agua 1 a 5 metros/segundo.
- Los diámetros de las tuberías serán como mínimo de 40 cms. en la red y de 30 cms. en las acometidas de parcela.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros, salvo en el colector que podrán ser mayores.
- La profundidad mínima de la red será de 1,00 m. sobre la generatriz superior de los conductos, debiendo protegerse caso de ser inferior.
- Las acometidas de parcelas e imbornales se realizarán siempre a pozo de registro.

Artículo 4º). Evacuación de aguas residuales.

Se efectuarán por sendos colectores generales, conectado el de aguas residuales con la red que a su vez conecta con la estación depuradora existente en Municipio. Las industrias que tengan por objeto una problemática especial de vertido, presentarán para la obtención de licencia un proyecto técnico específico. En todo caso las aguas residuales no superarán niveles de contaminación superiores a los indicados en la ordenanza elaborada conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y por la Federación Valenciana de Municipios. Estos niveles se representan en los parámetros indicados en el listado que se adjunta:

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
pH	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO5 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00

Temperatura °C	40,00	40,00
Conductividad eléctrica a 25°C (uS/cm)	6.000,00	5.000,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	3,00
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	5,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fosfato total (mg/l)	15,00	50,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,0
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00

Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T)	15,00	30,00

Artículo 5°) Red de agua.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- La red deberá ser mallada.
- Tuberías de PVC con diámetro mínimo de 80 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías : 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible : 1,5 m/seg.
- Se dispondrán de puntos de tomas en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo, debiendo utilizar un coeficiente mínimo de 2,4 para el cálculo del caudal punta.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego é hidrantes contra incendios distribuidos de forma que todas las parcelas tengan estos servicios en su proximidad.

Artículo 6°) Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía serán las siguientes :

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 33 W/m² de parcela de cualquier tipo y como regla general a dotar 20 CV de potencia por cada 1300 m² de parcela edificable.
- Coeficiente de parcela de simultaneidad : 1.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 100 Kwa. podrán disponer de suministro de M.T. Consecuentemente cuando el suministro sea inferior a 100 Kwa, tal suministro podrá realizarse en partiendo de un transformador comunitario.
- La red de Alta Tensión (M.T.) será subterránea con conductores de aluminio recubiertos y señalizados, estando a una profundidad mínima de 1,30 m.
- La red de Baja Tensión (B.T.) será subterránea con conductores unipolares de aluminio con aislamiento de polietileno reticulado (P.R.C.). señalizados y a una profundidad de 0,90 metros.
- La red de alumbrado público estará protegida por tubos de PVC de 75 mm. De diámetro, irá a 60 cm. de profundidad y llevará cuatro cables unipolares con aislamiento de polietileno y conductor de aluminio RV = 0,6/1 Kv de 3x95+1x50 mm² de sección.
- Los centros de transformación se construirán para entradas y salidas subalternas. Deberán ser de doble relación 15.000-20.000 V.

Estos centros de transformación podrán ser comunitarios para varias industrias o individuales por industria, produciéndose las agrupaciones que por proximidad y conveniencia procedan.

Artículo °) Alumbrado Público.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

-La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 0,6/IKV bajo tubo de PVC.

-Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 mm. de espesor mínimo preferentemente tendrán una altura de 9 m. según la anchura de las calles.

-Las luminarias serán cerradas de forma esférica de policarbonato.

-Las lámparas serán de vapor de mercurio color corregido VMCC 250 W.

-Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando luminarias de forma alterna, mediante circuitos diferentes.

-La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MIBT-010.

-El alumbrado público será trazado unilateral. Para las vías de acceso a interiores del Polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento n. 12 (1075) 2a Edición de la Comisión Intemacionale de L'Eclairage, el alumbrado público del Polígono deberá cumplir las condiciones siguientes :

.Nivel de iluminación media : entre 15 y 20 lux.

.Coeficiente de uniformidad : 0,30.

-La instalación de alumbrado de los jardines estará formada por farolas de 3 metros de altura de chapa de acero galvanizado y luminarias de forma esférica de polietileno opal con lámparas VMCC 125W

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

INDICE

2) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

A) Normas Urbanísticas.

CAPITULO IV . NORMAS DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 1°). Accesos a parcelas

El ancho de cada acceso no será mayor de 10,00 metros. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por cuenta y cargo.

Artículo 2°). Niveles de la edificación y rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes ± 15 por ciento, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20 por ciento.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con una longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al anterior de la parcelación con una pendiente inferior al 3 por ciento.

Artículo 3°). Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósitos de materiales o en la elaboración de hormigón y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Artículo 4°). Aparcamientos en las vías públicas.

Teniendo en cuenta el ancho de la calzada establecido en la red viaria se reservará, a los efectos prevenidos en los artículos 15 y 10.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, una reserva de aparcamientos en vía pública suficiente a las necesidades propias de los tres Sectores equivalente como mínimo al 50% de los aparcamientos previstos en las parcelas privadas, dentro del cómputo global de suelo dotacional establecido por dicha disposición reglamentaria.

El suelo industrial de los tres sectores es de 470.670 m². Considerando la ocupación del 70%, la superficie resultante ocupada será de 329.469 m². A esta superficie corresponderán 3.294 plazas de aparcamiento a razón de uno por cada 100 m² de superficie ocupada.

Los aparcamientos previstos en vías públicas son:

En el Sector 1 1.830ud.

En el Sector 2..... 1.640ud.

En el Sector 3..... 988 ud.

Total 4.458 ud.

En consecuencia, los aparcamientos previstos en las vías públicas superan con creces el 50% de los previstos según los artículos 10 y 15 de Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 1º). Normativa General.

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

Las construcciones del cerramiento común a dos fachadas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificación. En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las parcelas.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6 metros.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, o la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Quedan permitidos los semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades de la industria a instalar. Igualmente se permitirán los sótanos previa la oportuna y necesaria justificación y en ningún caso se podrán utilizar estos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados. La superficie construida en semisótanos cuya altura de elevación sobre rasante no sobrepase un metro y en los sótanos no será computable.

En el caso de que se destinen a aparcamientos, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas de la localidad.

Artículo 2º). Condiciones de volumen.

Con base en las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones :

Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen :

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable :

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.

b) Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.

c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc. si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.

d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

e) Los semisótanos cuya altura de elevación sobre rasante no sobrepase en un metro y en los sótanos.

Artículo 3º). Condiciones de uso.

Usos prohibidos:

Se prohíbe cualquier uso no incluido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes o en los artículos 29, 31 y 32 de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como insalubres o peligrosas en el Decreto 30 de Noviembre de 1961 (D. 2414/1961).

No obstante lo anterior, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a su solicitud informe favorable de la Comisión Provincial de colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y permitan su emplazamiento dentro del Polígono.

Usos tolerados :

Se tolera el uso de vivienda para el personal dependiente de las instalaciones del sector industrial, en las siguientes condiciones :

-En las parcelas industriales, una vivienda por cada 1.000 metros cuadrados construidos, con un máximo de 2 viviendas por cada establecimiento.

-En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada 1.000 metros cuadrados construidos.

-La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 metros cuadrados,

ni superior a 150 metros cuadrados.

-Serán los especificados en el plano de zonificación del presente Plan Parcial, con sujeción a estas Ordenanzas.

Artículo 4º) Condiciones Higiénicas.

Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre sobre protección del ambiente atmosférico y el Reglamento que desarrolla, aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero para la contaminación atmosférica producida por las industrias, así como cualquier otra disposición legal que resulte de aplicación.

Aguas residuales.

Las materias en suspensión no excederán de 20 mg/litro.

El afluente no tendrá en ningún caso, una temperatura superior a 40° C quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

El límite tolerable para detergentes biodegradantes tensoactivos LAS, no superará los 6 mg/l.

En cualquier caso deberá cumplirse la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de Agosto y los Reglamentos que la desarrollen y el modelo de ordenanza de la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana.

Los parámetros de calidad que deben reunir las aguas residuales y sus límites

respectivos, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias que se instalen en el Polígono son los reflejados en el listado de la página 4, punto 3.4.

Las industrias cuyos vertidos vayan a sobrepasar los límites establecidos en los apartados anteriores, estarán obligadas a la instalación de una depuradora propia cuyo proyecto deberá ser tramitado y aprobado conjuntamente con el proyecto de construcción industrial, por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Las aguas del polígono industrial se recogerán en un colector para verterlas conjuntamente con las aguas residuales domésticas de la población en la depuradora.

Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Aplicación general de Normas Higiénicas y de Seguridad.

En la construcción de los edificios de este Plan Parcial será imprescindible la presentación de un proyecto de seguridad y salud que será respetado y seguido por técnicos competentes.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente :

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (B.O.E. de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1961).
- Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción (R.D. 1.627/1997) Sin en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

Artículo 5º). Condiciones de Seguridad.

En instalaciones de protección contra el fuego, será de obligado cumplimiento la norma NBE CPI-96, extrayéndose las siguientes condiciones :

a) Extintores manuales. Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico) que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue :

-En oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de escalera y como mínimo cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.

-En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 metros cuadrados o

fracción.

-Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

b) Equipos de manguera. Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

1.- Toma de la red general, con llaves de paso y válvulas de retención.

2.- Conducción de diámetro mínimo 70 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

3.- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua del polígono fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure una presión mínima de 5 atmósferas en la red anti-incendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará como sigue :

-Oficinas : En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.

-Naves de fabricación o almacenaje : En cada planta se instalará un equipo por cada 600 metros de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 metros cuadrados en cada caso, ambos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

Artículo 6º). Condiciones estéticas.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados en los cuales se presentaran su verdadero valor.

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

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

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

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

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

-Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc. siempre concretando su uso específico.

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES N° 1, 2 Y 3 EN BOCAIRENT.

INDICE

2) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

A) Normas Urbanísticas.

CAPITULO V . ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA

SECCIÓN PRIMERA.- Red viaria.

Artículo 1°). Condiciones de edificación.

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Artículo 2°). Condiciones de volumen.No se admite ningún volumen

Artículo 3°). Condiciones de uso.

Serán las siguientes :

- Calzadas : Uso libre de tránsito rodado y aparcamientos en los laterales para el 50% del módulo que establece el artículo 10.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El Art. 15 del mismo reglamento establece que como mínimo se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 construidos en parcela privada y en suelo dotacional el 50 % de esta reserva.

Artículo 4°). Reserva de aparcamientos para minusválidos.

En las zonas de aparcamiento se reservará el 2 por ciento como mínimo para usuarios minusválidos, mediante una marca vial en el suelo.

SECCIÓN SEGUNDA. Espacios libres.

Artículo 1°). Espacios libres de dominio público. Jardines.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Artículo 2°). Espacios libres de dominio privado.

Son los resultantes de retranqueo obligatorio a linderos.

a) Condiciones de edificación : No son edificables.

b) Condiciones de volumen : No se admite ningún volumen de edificación, salvo los cuerpos volados, a una altura mayor de 3 metros.

c) Condiciones de uso : Podrán destinarse a aparcamientos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe destinar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

SECCIÓN TERCERA. Zonas de equipamiento industrial.

Comprenden los terrenos destinados al establecimiento de centros de transformación.

Artículo 1º). Condiciones de edificación.

-Retranquees de edificación: Serán de 2 metros respecto a los cuatro linderos.

-Ocupación máxima de parcela: La necesaria para la instalación específica.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Además de estos usos se admiten también aquellos que el municipio estime conveniente o apropiados para el mejor funcionamiento del sector, en consonancia con el espíritu de la norma que los informa.

Se preverá dejar una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de los cuales el 2 por ciento se reservaran para minusvalidos.

SECCIÓN CUARTA. Zona industrial. Normativa de Aplicación.

Artículo 1º). Edificabilidad

Número de plantas : libre

Altura máxima de comisa 10,50 m.

Áticos : No se permiten. Solo aquellas instalaciones descubiertas indispensables

para el funcionamiento de la actividad, tales como chimeneas, torres de refrigeración, etc.

Coeficiente volumétrico 5 m³/m².

Vuelo máximo : Libre, dentro de los límites internos de la parcela.

Patios de luces : libre.

Sótanos: Se permiten siempre que tengan ventilación.

Semisótanos : Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Siempre que se cumplan estos supuestos, la planta de semisótano no computará como superficie ni consumirá edificabilidad a los efectos de ordenanzas.

Altillos y forjados intermedios. Se permiten dejando alturas libres de 2,50 metros.

Artículo 2º). Ocupación de las parcelas:

La parcela mínima edificable será de ochocientos m² (800 m²).

La ocupación máxima de parcela será del 70% de la superficie total.

La edificabilidad media por parcela será de 5 m³/m².

Se reservará dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, o uno por cada 3 operarios de la empresa.

Edificio mínimo 250 m².

Edificio máximo: sin límite, siempre que se observe la normativa contra incendios.

Cerramientos de parcela : Con elementos de obra de fábrica fijos hasta la altura de 0,90 metros y sobre estos paramentos, elementos ligeros tales como rejas, vallas o celosías hasta 2,10 m. de altura.

Se podrá autorizar una vivienda de portero o vigilante por cada parcela o explotación industrial. Esta vivienda tendrá una superficie entre 60 y 120 metros y no ocupará mas del 5 % de la superficie de la parcela.

No se permitirá la carga y descarga de camiones en la vía pública, por lo tanto, cualquier propietario está obligado a retranquearse lo que estime suficiente además de lo indicado, para que estos trabajos se realicen dentro de su parcela.

Artículo 3º). Condiciones de uso:

-El uso industrial es el específico de esta zona y predominante en la misma.

-Se permiten los usos compatibles con el industrial en la forma que determinan estas Ordenanzas.

-Para la exposición y venta de los propios artículos, se permite el uso comercial y de oficinas.

-El uso público queda prohibido, salvo las siguientes excepciones :

-Cultural: Enseñanza obrera dentro de las propias industrias.

-Deportivo : Recintos abiertos al servicio de la zona.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

C. ORDENANZAS.

D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

ANEXO I. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITÉCTONICO.

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

1. Situación actual del planeamiento en el barrio medieval.

2. Antecedentes históricos de la Villa.

3. Antecedentes administrativos.

4. Características generales del municipio.

5. Datos estadísticos.

6. Estructura Urbana Actual.

7. Estructura de la propiedad del suelo.

8. Actividades Urbanas.

9. Comunicaciones y Transportes.

10. Población.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

1. Situación actual del planeamiento en el barrio medieval.

El Recinto Medieval de la ciudad de Bocairent se nos presenta como arquetipo de la degradación progresiva que sufren los centros históricos de nuestras ciudades.

La población con mayor poder adquisitivo se aleja del Casco y ésto produce el deterioro y el abandono de la edificación, de las infraestructura y de los espacios urbanos, al tiempo que envejece la estructura demográfica de la población.

La degradación de los elementos significativos puede ocasionar una pérdida irreparable de los valores tradicionales, de las señas de identidad del pasado y de los aspectos simbólicos y ambientales de la ciudad.

Frente a todo esto se hace necesaria una intervención transformadora, que detenga el deterioro de la edificación, integre los elementos valiosos y significativos de la anterior arquitectura y los proyecte hacia el futuro con nueva vida.

Para ello será necesario conservar la morfología tradicional, crear nuevos focos de actividad en el Casco y actuar mediante una serie de rehabilitaciones puntuales que sean capaces de producir un efecto multiplicador.

Análisis del anterior Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

El Plan se encuentra aprobado inicialmente con fecha de 30 de Noviembre de 1990 y fue redactado por los arquitectos J. M. Alberola, J. M. Despiou y F. Taberner.

Propone como primera y principal razón para hacer habitable el Barrio "dotarlo de circulación rodada dentro de lo posible, así como de aparcamientos y otros servicios de los que hoy carece.

(...) La creación de una ronda de circulación, la eliminación de tapones físicos que impiden la circulación rodada, la conexión mediante montacargas de zonas del barrio, la creación de centros públicos vitales, pasando por la realización de distintos aparcamientos, definen los rasgos más importantes de las actuaciones que permitirán en un futuro la plena rehabilitación del barrio."

A partir de esta exposición de intenciones el Plan desarrolla nueve áreas de intervención definidas en los planos sucesivos, remitiéndose al estudio de los

mismos para obtener una clara visión de las intenciones propuestas.

ÁREA A.

ÁREA B.

ÁREAS C, D, y E.

ÁREA F.

ÁREA G.

ÁREA H.

ÁREA I.

CONCLUSIONES.

PROGRAMA DE NECESIDADES DEL CASCO HISTÓRICO.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

2. Antecedentes históricos de la Villa.

2.1. Aproximación Temporal.

2.2. Transformaciones físicas.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

2. Antecedentes históricos de la Villa.

2.1. Aproximación Temporal.

El origen de Bocairent es muy antiguo. Los vestigios ibéricos encontrados en su término, entre los que destaca el "león de Bocairent", muestran unos orígenes remotos que no han sido, hasta la fecha, datados con precisión.

De la época romana, hay escasas huellas. Eduardo Pía Ballester, señala la existencia de algunas sepulturas tardías y los restos de una cripta subterránea en Les Llomes, con cámara central abovedada.

El importante grupo de cuevas conocido popularmente como "les covetes deis Moros", ubicadas al noroeste de la población, al otro lado del barranco de Fos, se sitúan cronológicamente hacia el siglo VII.

El núcleo sobre el que se fundó la primitiva población, es de origen musulmán. Durant ese periodo debió ser una población importante, Bekiren, y es de las pocas que cita el Edrisi al describir esta zona. Sin duda la facilidad defensiva proporcionada por la topografía, ayudó a consolidar la población originaria que, en 1245, fue conquistada por el Rey Jaime I, otorgándosele el rango de Villa Real, con voto en Cortes; Ximen Pérez de Árenos le otorgó carta puebla en 1264.

En 1587, existía una "Real fábrica de paños", que gozaba de privilegios reales y fue consolidando una importante industria textil que se ha mantenido hasta nuestros días.

La expulsión de los moriscos produjo un impacto negativo en la economía de la zona, que no se recuperaría hasta finales del XVII.

En 1794, cuando Cavanilles visitó Bocairent, la ciudad sobrepasaba los 1.300 habitantes. Por su industria agraria y sus fábricas, era después de Alcoy la ciudad de industria más floreciente en todo el reino.

"Las fábricas de lana, que de tiempo inmemorial han sido el nervio y manantial de riquezas de aquel pueblo industrial, se han ido mejorando sucesivamente, y en estos últimos años se han aumentado de tal modo, que parece que llegan a lo sumo respecto al número de vecinos, cuyos brazos hallan ocupación, y aun muchísimos de los pueblos de la comarca.

Hallanse corriente 5 tintes, 6 batanes, 3 prensas. 130 telares para bayetones y paños, y más de 30 para lienzos, cintas, cubrecamas y faxas: téxense en ellos anualmente más de 100 varas de bayetones o paños, 10 de lienzos, y así en proporción en los demás artículos; y no bastando unas 1.500 arrobas de lana que rinden los ganados del pueblo, buscan y traen mucha de Avila. Segovia y otras partes, a donde después la vuelven manufacturada, quedándose con las ganancias de transporte y fábrica.

También hay un molino de papel blanco, una fábrica de xabon, otra de aguardiente, que produce 10 arrobas y varias de alpargatas de cáñamo y esparto. Mucho ha contribuido a la felicidad del pueblo la conducta de los hacendados, que libres de aquella preocupación perniciosa que aparta a otros de las fábricas y comercio, han sido los primeros en fomentarlos con sus caudales y luces: exemplo digno de imitación". (CAVANILLES. Observaciones... 165).

El elogioso comentario de Cavanilles pone de manifiesto el empuje industrial de la población a finales del XVIII.

También le llamaron la atención los inmensos esfuerzos realizados para conseguir terrenos cultivables a pesar de lo abrupto de la topografía, convirtiendo en huertos los áridos pedregales, mediante un proceso de acarreo de tierras que comenzó por los barrancos meridionales y se extendió, a finales del XVIII, hacia poniente. Las principales cosechas del término eran el maíz, el vino y el trigo, y en menor cuantía, el aceite, cáñamo, hortalizas, centeno y avena.

De 1784 data el ambicioso plan del alcalde Francisco Belda y Pía, para la traída de aguas a la villa, obras que fueron diseñadas y dirigidas por el arquitecto Vicente Gaseó, quien proyectó igualmente un nuevo edificio para el ayuntamiento. Consecuencia de la traída de aguas, fue la colocación de un conjunto de fuentes, diseminadas por todo el barrio, prestando un indudable servicio. Las fuentes, todas ellas de piedra, están por lo general adosadas a las edificaciones y llevan todas ellas un medallón conmemorativo donde se graba la fecha de su colocación: entre 1793 y 1794, excepto la de S. Jaime, en la calle de Mosén Hilario, que es de 1837.

El terremoto de 1748 debió incidir negativamente en el estado de conservación del caserío, si bien no se dispone de información específica del tema, reduciéndose los datos a la constatación de la ruina del primitivo campanario y a la construcción posterior, en 1766. del actual, diseñado por el arquitecto Carlos Stagin.

A mediados del XIX, el núcleo de la población, según datos de Madoz se componía de 850 casas, a las que había que añadir otras 130 extramuros. La villa se desarrollaba en treinta y cuatro calles y cuatro plazas que albergaban edificios de dos o tres pisos de altura. La edificación no debía de ser muy compacta. Entre los edificios de la parte meridional, surgían buen número de árboles.

La agricultura seguía floreciente, aunque la ocupación principal de la

población, seguía siendo textil. Había una fábrica de paños con siete máquinas, 5 batanes, muchos telares para bayetones y lienzo, dos molinos papeleros, once harineros, una fábrica de jabón, una destilería de aguardiente y varios talleres de confección de alpargatas de cáñamo y esparto. Pero para Madoz, era previsible una crisis de las industrias locales: "no es muy floreciente el estado que todos ellos presentan: sin duda la falta de capitales y sobre todo el progreso que se nota en la maquinaria de Alcoy, corta el vuelo a la industria fabril de esta villa, que de otro modo quizá se elevaría a una altura respetable" (Madoz, 1846, pag. 367 y ss).

Ochocientos tres vecinos, dando lugar a 4.074 almas, formaban el censo de la población, que contaba con un presupuesto municipal de 20.000 reales. El mercado, muy concurrido, se celebraba los martes en la plaza de Isabel II, hoy del Ajuntament.

En el año 1920, el censo será de 3.849 habitantes de hecho, 1.238 casas, y 14 albergues. Durante el mismo año, se produjeron 105 nacimientos, 42 matrimonios y 89 defunciones.

Algo posteriores deben ser los datos proporcionados por el Espasa, que da la cifra de 3.971 habitantes y 1.138 edificios, distinguiendo las siguientes entidades de población:

	km de dist.	Edificios	Habitantes
Bocairente, Villa	---	896	3.053
Ausarius. Caserío	8'3	8	---
Poblet deis Ferrers,	6'9	11	39
Caserío Diseminados	---	223	879

En 1930, alcanzó el municipio su cota inferior en cuanto al número de habitantes, quedándose en 3.504, aunque posteriormente se inició una lenta recuperación. En lo que al barrio medieval afecta, debe reseñarse su lento abandono, y posterior ocupación - hacia los años 40 - con motivo de la construcción del nuevo puente de acceso a la población, repitiéndose el proceso de abandono con posterioridad.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA VILLA.

2.2. Transformaciones físicas.

Particularmente insistiremos en aquellas cuestiones de la historia que marquen el desarrollo urbanístico y nos ayuden a comprenderlo. Así analizaremos la trama viaria de la ciudad; sus bordes, forma y perfiles.

El desarrollo del casco urbano se produce sobre una gran roca emergente sobre el cauce del río que la bordea desde el Nor-Oeste, hasta el Sur. La orografía de la roca presenta una ladera menos pronunciada hacia el Sur y Este, lugares donde se asienta la mayor parte del caserío.

Su consolidación se ha hecho a lo largo del tiempo y con una estructura aditiva, de carácter organicista, acoplándose lo más posible a la orografía que proporciona el terreno.

El carácter de ciudad-fortaleza que debió tener en un principio, se conseguía al cerrar la barrera de casa en su perímetro, abriendo tan sólo perforaciones a la manera de "porxe", en la antigua entrada de Valencia. La roca tenía las funciones de muralla natural, a la que se suplementaba con cercas a la manera de las que vemos en el entorno de la hoy destruida puerta de San Juan.

Las sucesivas expansiones que sufre la ciudad, van sobreponiendo edificaciones, muchas veces aisladas debido a lo complejo de la orografía, que restan potencia a las antiguas defensas formadas por las barreras de casas, como por ejemplo ocurre en la expansión sobre el castillo del siglo XVI, que definiría el antiguo perímetro fortificado, quizás con arrabales extramuros.

La imagen que nos proporciona el siglo XVIII (Cavanilles) nos indica un pueblo en expansión hacia el Oeste, habiendo saltado la "barrera" de la Porta de la Villa, límite éste que marcaba la ampliación del Seiscientos.

En el siglo XVIII encontramos la actual trama del núcleo histórico totalmente consolidada, construyéndose en sus inicios el monumento básico que marcará fuertemente la imagen de la ciudad: la Iglesia parroquial y su campanario. Las fuentes públicas de finales de este siglo nos indican también el grado de interés por el diseño que se observa en la arquitectura bocairentina tanto pública como privada; interés que se mantiene en los siglos XVIII y XIX, denotando ello la existencia de una burguesía culta, enriquecida por la industria textil. El

neoclasicismo y los postulados de la Academia están presentes en la arquitectura que se levanta sobre una trama viaria más antigua y muchas veces atormentada por una difícil orografía.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

El actual barrio medieval de Bocairent. constituye lo que, en un principio, fue el núcleo originario de la villa.

La base cartográfica con la que se cuenta para estudiar su evolución urbana, es insuficiente para determinar con exactitud las sucesivas fases del crecimiento.

El primer plano que permite comprobar, con cierto detalle, el estado del barrio es el realizado por el arquitecto José Beneyto en 1944 bajo el título "Proyecto de Ensanche de la Villa de Bocairent". Dibujado sobre papel-tela a escala 1 : 1000, el proyecto propone una serie de nuevas alineaciones para encauzar el crecimiento de la población hacia su lado Oeste. Dicho plano fue aprobado dos años más tarde por la Comisión Provincial de Sanidad, constituyendo, desde aquella fecha, el único instrumento legal regulador del desarrollo urbano de Bocairent.

Con la aprobación de la "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", de 1965. se crearon instrumentos urbanísticos más precisos para el control del planeamiento, correspondiendo al ámbito municipal, el Plan General de Ordenación Urbana.

El P.G.O.U. de Bocairent, fue redactado en 1974, por el arquitecto José M. Espí Sánchez, siendo aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia cuatro años más tarde. En dicho Plan, se contenían normas específicas para la edificación en el barrio medieval, indicándose las siguientes medidas:

"... la edificación deberá atenerse a las normas rígidas de construcción que adapten los edificios en fachadas y ambiente al Conjunto Histórico. Para ello deberán emplearse los mismos materiales de revestimiento, carpintería exterior y cubiertas, siendo el interior libre en cuanto a planificación y confort se refiere.

En los casos de reforma de edificación u obras menores, éstas se atenderán asimismo a los materiales del conjunto arquitectónico que las rodean, es decir, pintura blanca en exteriores con posibles zócalos de piedra, carpintería de madera sin persianas enrollables, utilizándose en su lugar contraventanas ó fraileros, cubierta de teja árabe con alero asomando a la calle, pavimentación de piedra de mampostería reticulada, etc.

La altura de los edificios en la zona histórico-artística.

La altura de los edificios de nueva construcción en esta zona será la media de altura de cornisa de los edificios de la misma calle ó plaza y en todo caso no sobrepasará la altura de comisa del edificio a construir en más de 1'50 metros a cualquiera de los edificios colindantes.

Existe una zona de respeto alrededor de los conjuntos históricos artísticos de 500 metros de radio, dentro del cual no se podrá efectuar ningún tipo de edificación."

Durante el periodo de tramitación del Plan se produjo la aprobación de un nuevo texto para la ley de 1956.

En 1975, el decreto 944/1975, de 10 de Abril, declaraba conjunto Histórico-Artístico el casco antiguo de la Villa, quedando dicho recinto bajo la protección del Estado, a través de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia. Una vez realizadas las transferencias al Gobierno autónomo valenciano, las competencias sobre el barrio, recaen desde 1981 sobre la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que en 1986 encargó un trabajo de "Análisis Arquitectónico de la ciudad de Bocairent" al equipo formado por los arquitectos J. Blat, I. Magro y M. Del Rey, bajo la dirección de este último.

En el aspecto urbanístico, la necesidad de adaptar el planeamiento entonces vigente al nuevo texto, refundido de la Ley del Suelo aprobada en Mayo de 1975, el ayuntamiento encargó la redacción de unas Normas Subsidiarias del Planeamiento al equipo dirigido por el Ingeniero de Caminos D. Andrés Castrillo López. Dichas Normas, realizadas en 1981 y aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 24 de Julio de 1984, constituyen el actual marco legal en el que se desenvuelve el urbanismo bocairentino.

En dichas Normas, en las páginas 45 a 51 de la Memoria, se hace referencia expresa al barrio medieval y se sugiere la conveniencia de la utilización de Planes Especiales y catálogos como instrumentos idóneos para la protección del patrimonio.

Con la aprobación de la Ley del Patrimonio Histórico Español, Ley 13/1985 de 25 de Junio, se determina la obligación de los municipios con áreas o conjuntos declarados, de redactar un Plan Especial de Protección. Dicho plan, de acuerdo con el apartado 2 del artículo veinte, establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente, contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. Y también deberá, por último, contener los criterios relativos a la conservación de las fachadas, y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO.

El municipio de Bocairent se halla situado entre la Sierra Manola y las montañas de Onteniente y Fontaneres, perteneciendo a la comarca de La Vall d'Albaida.

Los límites geográficos son: Onteniente, al Norte; Alcoy, al Sur; Alfafara y Agres al Este; y Bañeres al Oeste.

Su distancia a la capital de la provincia es de 96 km. El trayecto se realiza a través de Ontinyent y de la C - 3813 de Ontinyent a Villena, y presenta numerosas dificultades derivadas del denso tráfico de camiones, el paso del puerto de l'Olleria, los tramos estrechos y de escasa visibilidad y las malas intersecciones.

La superficie del término municipal alcanza los 97'34 km²., siendo su altitud de 641 m. El terreno es muy montañoso, siendo su altura principal el Alto de Manola (1.158m).

Drenan el término los barrancos de l'Infern, de Fos de la Foieta y de la Frontera.

Su clima es continental, siendo los vientos dominantes los procedentes del Sur y del Este.

El 17'70% de la superficie del término municipal se dedica al cultivo. Las tierras no cultivadas alcanzan el 47'80% siendo improductivas el restante 34'50%.

Sus principales actividades económicas son la industria textil - la fabricación de mantas especialmente - y la agricultura, que produce cereales y frutales.

El regadío ocupa 493 Ha. y la propiedad de las tierras está bastante repartida, aunque la explotación directa por parte de los propietarios sólo afecta a la mitad del área labrada.

Los ríos Vinalopó y Clariano nacen en el término municipal.

El núcleo de Bocairent se asienta sobre una loma entre los barrancos del Clariano y del Infern, desarrollando su edificación desde el primitivo enclave en torno a la actual iglesia, hasta el incompleto trazado de su ensanche,

situado en el lado Oeste de la población, obligando a la construcción, realizada durante los años cuarenta, de un nuevo puente. La construcción de este nuevo acceso, el puente de S. Blas, favoreció el desarrollo del ensanche y propició al mismo tiempo el progresivo abandono del centro histórico.

El centro actual se halla situado a lo largo del trayecto que une el nuevo acceso con la plaza de Joan de Joanes, y acoge la mayor parte de la actividad comercial del núcleo urbano. Allí se encuentran también las instituciones bancarias y diversos servicios públicos, como Correos.

La zona Oeste, el ensanche, se halla densamente poblada, presentando un trazado caótico y una ausencia evidente de equipamientos y servicios. Particularmente notable es la carencia de zonas verdes.

El barrio medieval se conecta con el resto del callejero a través de un estrechamiento en cuello de botella, en el punto llamado la Barrera, que constituye la puerta de entrada al centro histórico. A partir de aquí se puede llegar a las dos zonas accesibles con coche: la plaza del Ayuntamiento, en la parte baja, o subir hacia la plataforma de la iglesia. El resto de viario es escarpado y recoleto, con abundancia de calles escalonadas, que sólo permite el tránsito peatonal.

La industrialización moderna se asentó a partir de los años 50 en las afueras del poblado, quedando ya reflejadas definitivamente las primitivas fábricas de energía hidráulica situadas en el barranco de la Fos. Con el tiempo, a la nueva zona industrial llegó también la edificación de viviendas, sobre todo bloques lineales de promoción oficial para residencia de obreros. Con todo ello, el resultado actual del conjunto de Bocairent es una diferenciación clara del recinto histórico, que frente a la amplitud del ensanche a perdido representatividad, y un ensanche de industrias y bloques de viviendas en el que a servidumbre urbana de las segundas, respecto a las primeras, es clara, quedando más patente en las configuraciones de la primera época.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

INDICADORES DEMOGRÁFICOS.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN.

PATRÓN DE ASENTAMIENTOS.

CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN.

DISTRIBUCIÓN SEGÚN LA EDAD DE LA POBLACIÓN ACTIVA 1970.

DISTRIBUCIÓN SECTORIAL DE LA POBLACIÓN ACTIVA 1970.

DISTRIBUCIÓN SUBSECTORIAL DE LA POBLACIÓN ACTIVA 1970.

EQUIPAMIENTO SANITARIO Y EDUCATIVO 1975.

EQUIPAMIENTO VIVIENDA. HOTELERO Y COMERCIAL 1975.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

INDICADORES DEMOGRÁFICOS:

	1920	1940	1960	1975
Ontinyent	24'8	25'8	30'5	35'7
Albaida	8'5	7'6	6'8	7'1
Bocairent	7'7	6'9	7'4	6'3
L'Ollería	6'9	7'5	7'5	8'4
Beniganim	6'8	7'0	6'5	6'4

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN:

1920	1930	1940	1950	1960	1970	1975
3.849	3.504	3.603	3.961	4.573	4.584	4.669

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

PATRÓN DE ASENTAMIENTOS:

Distribución población	Crecimiento población	Densidad población	Población en núcleos	Superficie
1975	1960/75	Superficie	1970	Km2.
(%)	(%)	1975	(%)	
		Hab./Km2.	sobre total	
6'3	2'1	48'0	90'7	97'3

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN:

Edad media	Tamaño medio	Indice	Numero	% sobre	Procedencia
Población	familia	Juventud		comarca	provincial
1970	1970	1970			(%)
32'4	4'0	28'6	196	4'6	21'9

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

DISTRIBUCIÓN SEGÚN LA EDAD DE LA POBLACIÓN ACTIVA 1970:

Tasa de Actividad (%)	Tasa de Actividad Femenina (%)	población en edad activa (14-65 años) (%)	Activos menores de 35 años (%)	Activos entre 35 y 50 años (%)	Activos mayores de 50 años (%)
37'1	30'2	60'5	54'1	25-2	20'7

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

DISTRIBUCIÓN SECTORIAL DE LA POBLACIÓN ACTIVA 1970:

Sector Prim. (%)	Sector Secun. (%)	Sector Tere. (%)	Distribución población activa sector primario (%)	Distribución población activa sector secundario (%)	Distribución población activa sector terciario (%)
9'7	70'4	19'9	9'1	2'4	7'3

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

DISTRIBUCIÓN SUBSECTORIAL DE LA POBLACIÓN ACTIVA 1970:

Ganadería y agricultura	Silvicultura	Pesca	minas y canteras	Industria manufactureray	Agua, luz electr.	Construcción
160	5	--	--	1.152	--	46

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

EQUIPAMIENTO SANITARIO Y EDUCATIVO 1975:

Hospitalario			Educativo					
Hospitales	Num. Médico	camas	Población no servida por hospital	Tasa de escolarización global	Tasa de escolarización preescolar, E.G.B y especial	Tasa de escolarización preescolar	Tasa de escolarización E.G.B.	Tasa de escolarización F.P y B.U.P
--	--	si	--	58.4	77	46	93	--

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

5. DATOS ESTADÍSTICOS.

EQUIPAMIENTO VIVIENDA. HOTELERO Y COMERCIAL 1975:

Viviendas		Hotelero (a)						
Comercial		Construidas 1971-75						
Déficits	Superavits	Subvencionadas	Grupo I	Libres Plazas	Total estrellas	De 1-3 estrellas	De 4-5 estrellas	Licencias comerciales
- 70	--	87	5	69	--	--	--	121

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

6. Estructura Urbana Actual.

La estructura urbana de la ciudad, es reflejo de las variables que sobre ella operan. La estructura se transforma con el tiempo, siguiendo el proceso de evolución de la ciudad a lo largo de su historia.

El estudio de la estructura urbana del Barrio Medieval de Bocairent, será abordado mediante el análisis de sus componentes social y espacial. Si bien, la estructura social se estudia con mayor detalle en el apartado 1.8. cabe resumir aquí los principales rasgos que caracterizan a la actual población:

- La población residente en el barrio, según el censo de 1986, es de 688 habitantes, lo que representa el 13*70 % del total del municipio.
- La zona se caracteriza por su elevado envejecimiento demográfico, con una tasa de natalidad prácticamente inexistente.
- El abandono del barrio es progresivo. Desde el censo anterior, en 1981, la población ha disminuido en 133 habitantes, en tanto que en el resto del municipio se producía un incremento de la misma.
- No existen demasiadas diferencias sociales entre los habitantes del barrio, que pertenecen en su mayor parte a estratos socioeconómicos bajos, si bien la zona baja del barrio es la que acoge a las capas menos pudientes.
- La densidad de población presenta discretas variaciones que dependen no tanto del tipo de vivienda, sino de la existencia de numerosas casas deshabitadas (Véase el Plano de Información 14.2).

En cuanto a la estructura física no puede hablarse de áreas claramente diferenciadas y, si bien en algunos puntos se produce la ruptura de esta homogeneidad general, es difícil trazar las líneas separadoras que delimiten en que momento se produce el cambio de área.

La denominación coloquial de Barrio de la Virgen de los Desamparados, de la Virgen de Agosto, o de San Juan, no corresponden tampoco a ninguna diferenciación morfológica, y responden únicamente a vinculaciones afectivas.

a) La trama urbana.

b) Las calles.

c) Las plazas.

d) Las manzanas.

e) Áreas de interés urbano y ambiental.

f) Elementos singulares.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

7. Estructura de la propiedad del suelo.

La casi totalidad de los edificios del barrio corresponden al tipo de vivienda unifamiliar, aunque sólo el 58 % están ocupadas de forma permanente. El régimen de tenencia mayoritario es el de propiedad, incluso en las viviendas de ocupación temporal.

El régimen de alquiler, alcanza únicamente a 24 viviendas (según el censo de 1981), lo que supone tan sólo el 5'9 % de la totalidad de las mismas.

La existencia de edificios de viviendas colectivas, es prácticamente nula.

Recientemente, el Ayuntamiento ha iniciado una política de compra de edificios para incentivar las rehabilitaciones de viviendas en el barrio medieval.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

8. Actividades Urbanas.

La actividad fundamental del barrio es sin duda la residencial, si bien el porcentaje de viviendas vacías es desproporcionalmente alto, y por el momento sigue con ritmo constante el abandono de las mismas.

La implantación industrial en barrio, es nula (no hay ni una sola alta de licencia fiscal de actividad).

En cuanto al sector servicios, puede decirse que el barrio se halla completamente desasistido no existiendo representación alguna de dicho sector en la zona.

El esquema de distribución comercial, responde, generalmente al seguimiento del sector de máximos ingresos. Desde esta premisa no es de extrañar la escasa presencia del comercio en el barrio medieval.

Basándonos en los datos recogidos sobre el terreno, obtenemos el siguiente cuadro, que se plasmó gráficamente en el plano nº6.

Tipo de consumo	nº establecimiento	superficie m2
Alimenticio	4	
Hostelero	1	
Venta (prendas de vestir)	1	
Cotidiano no alimenticio (estanco)	1	
TOTAL COMERCIALES	7	

De la observación del cuadro anterior podemos deducir la clara preponderancia de establecimientos dedicados al sector alimenticio, que llega al 50 % del total de establecimientos comerciales, si bien su distribución en el barrio no es homogénea, centrándose, fundamentalmente, en el entorno de la plaza de San Vicente.

Los dos comercios restantes poseen características bien diferenciadas: el estanco, genera un importante tráfico peatonal, pero su ubicación, en la articulación del casco medieval con la zona circundante, hace insignificante su repercusión sobre el barrio.

La tienda, de prendas de vestir, atrae compradores del área exterior al barrio, pero de forma cuantitativamente menos importante. Por otra parte, su emplazamiento, si bien no es tan externo como en el caso anterior, no genera un recorrido de suficiente longitud que pueda inducir la creación de otros comercios complementarios.

En resumen, podemos afirmar que el barrio medieval está muy por debajo del nivel de equipamiento comercial que, dado su número de habitantes, debiera tener, quedando plenamente desplazado de la actividad urbana del municipio que ha concentrado sus servicios en el exterior del barrio.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

9. Comunicaciones y Transportes.

Bocairent está situado a 96 km. de Valencia, hacia el Sur, en la frontera con la provincia de Alicante. El acceso por carretera desde Valencia se efectúa a través de la carretera nacional 430 de Valencia - Albacete hasta la altura de Alcudia de Crespins, continuando después por la carretera regional que va hacia Cañáis, Onteniente y después Bocairent.

Existen autobuses que hacen este recorrido cuyo recorrido es el siguiente: Valencia, Rotglá, Llanera, Cerda, Alcudia Crespins, Cañáis, Ollería, Ayelo de Malferit, Onteniente, Bocairent, Bañeres, Benejama, la Cañada y Villena.

El número de servicios que efectúa diariamente de lunes a viernes es el siguiente: uno por la mañana a las 11 h. y dos por la tarde, a las 16 h. y a las 18 h. El servicio de las 16 h. continua después de Villena hasta Biar, Onil, Castalia e Ibi. Los sábados los servicios quedan reducidos a dos, uno por la mañana a las 11 h. y el de la tarde a las 16 h.

Si se pretende ir de Bocairent a Valencia, hay dos servicios por la mañana: a las 6'30 h. y a las 7'30 h.; y solamente uno por la tarde a las 16'30 h.

Los domingos no hay servicio. Únicamente durante el curso escolar (Octubre a Junio) hay un servicio excepcional a Valencia los domingos por la tarde a las 18'15 h. Existe la posibilidad de acceder a Bocairent en tren, aunque no directamente. Se llegaría hasta Onteniente en tren siguiendo la línea férrea que va de Valencia a Alcoy, y después existe un autobús que efectúa el trayecto Onteniente-Bocairent. El único inconveniente es que solamente en dos de los cuatro servicios existentes están coordinados tren y autobús.

El horario de trenes de Valencia a Onteniente es:

- Mañana: 10'10 y 12'33h.

- Tarde: 16'55y 20'10h.

que llegan a Onteniente a las 11'53, 14'16, 18'38 y 21'54 h. respectivamente. Las salidas de los trenes de Onteniente hacia Valencia son:

- Mañana: 7'23 y 10 h.

- Tarde: 16'43 y 20'10 h.

Tan sólo los subrayados pueden coordinar con el autobús. Los domingos hay servicio de tren pero no de autobuses.

El itinerario seguido por el tren es: Valencia, Silla, Algemés, Xàtiva, Genovés, Beniganim, Puebla del Duc, Montavemer, Bufalit, Albaida, Agullent, Onteniente, Agres, Concentaina, Alcoy.

Desde Bocairent existen varios servicios diarios de autobuses a Onteniente, que efectúan únicamente el recorrido Bocairent- Onteniente o viceversa. Hay dos servicios por la mañana y dos por la tarde.

Aparte hay servicios especiales para los estudiantes de BUP que tienen que desplazarse hasta Onteniente donde está el Instituto ó Colegio más cercano.

Existe una línea que comunica directamente Bocairent con Alcoy y que también pasa por Alfafara, Agres, Muro y Concentaina, con dos servicios diarios, mañana y tarde, aunque el domingo se suspende el servicio.

Según los Estudios Básicos para la ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana, la accesibilidad comarcal es media, ya que aunque la accesibilidad regional es media-alta la provincial es inferior, subrayando la necesidad de mejorar la unión de la comarca con las zonas limítrofes y aumentar la vertebración del territorio intracomarcal.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

10. Población.

En este apartado, trataremos de averiguar cuales son las características de los habitantes de Bocairent en la actualidad, así como la evolución de su población desde principios de siglo. Nos centraremos en la población del barrio medieval, que es el objeto de nuestro estudio.

[10.1 Evolución de la población.](#)

[10.2 Estructura por edades de la población.](#)

[10.3 Estructura Socio - Profesional.](#)

[10.4 Nivel de Instrucción.](#)

[10.5 Vivienda.](#)

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

10. Población.

10.1 Evolución de la población.

La evolución de la población desde una fecha determinada hasta el presente, nos dará una visión bastante exacta del crecimiento, o decrecimiento, de la población en un área determinada. La población, tratada como un hecho social concreto, no puede aislarse de otras variables sociales, ni de la formación social en la que está inmersa. Durante todo el siglo XX, y muy especialmente desde finales de los 50 y toda la década de los 60, el país ha ido viendo como las zonas del interior se iban abandonando y la población se dirigía a aquellas zonas con demanda de mano de obra. A menor escala, pero más relacionado con el estudio que estamos realizando, los municipios se han visto afectados por un suceso parecido. Los centros históricos o los núcleos primitivos de los municipios se están despoblando, trasladándose su población a otras partes de la ciudad, donde las viviendas son mejores y existen mejores servicios y equipamientos.

En el caso de las grandes ciudades, el centro se terciaría y la población marcha a la periferia, a zonas de viviendas nuevas, aunque en ocasiones carentes de servicios; pero en el caso de municipios rurales pequeños, el antiguo núcleo se va despoblando no siendo sustituido por ninguna nueva función. Este abandono de la población y consiguientemente de las viviendas, ya que en muchos casos no vuelven a habitarse, conduce necesariamente a una deteriorización del núcleo en conjunto y de las viviendas, debido a que la población con mayor poder adquisitivo abandona el barrio y marcha a otro nuevo, y la que permanece no posee capacidad para arreglarla y adaptarla a las nuevas necesidades.

Después de esta breve introducción veremos la evolución de la población del barrio medieval de Bocairent, y su posición dentro del municipio desde principios de siglo, primeros datos que conocemos:

AÑO	POB. BOCA. (A)	P. BAHMO IB)	% A/B	ÍNDICE	N-HAB./VIVDA.
1900	3.879	1.800	46'4 100	4'0	
1950	3.993	1.261	31'5 70	3'7	
1960	4.596	1.276	27'7 70'8	3'3	
1970	4.593	1.146	24'9 63'6	3'8	

1981	5.024	821	16'3	51'6	3'6
1986	5.008	688	13'7	38'2	2'9

La pérdida de población del barrio es evidente. Observando detenidamente el cuadro anterior vemos en primer lugar la progresiva pérdida de población del barrio, desde comienzos de siglo, así como la disminución de importancia del barrio con respecto del total del pueblo. En 1900, la población del barrio medieval era de casi el 50%, y este año, 1986, sólo representa el 13'7% del total de la población municipal.

Es claro, pues, el abandono de la población del barrio medieval hacia las zonas nuevas del pueblo o a otros municipios de la Comunidad o del Estado.

Posteriormente, cuando analicemos la estructura por edades de esta Población, podremos sacar conclusiones sobre el futuro de esta población que aparece aún en el barrio.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

10. Población.

10.2 Estructura por edades de la población

Una vez visto la evolución de la población en el tiempo, veremos a continuación la estructura por edades de esta población.

La estructura por edad y sexo alude al numero de personas de una determinada edad y sexo existentes en una sociedad determinada, y se construye a partir del "in put" que determina, y se construyen los nacimientos en la edad cero y de las funciones y movimientos migratorios en cada grupo de edad.

La edad y el sexo inciden de forma importante sobre el funcionamiento de la sociedad, ya que esta asigna roles y, con frecuencia, organiza a sus miembros en grupos sobre la base de la edad y del sexo.

Según cual sea la proporción de individuos correspondiente a las distintas edades, se considera que una población es vieja o joven. En general, una población con más de, aproximadamente, el 35% de sus componentes en edades inferiores a los 15 años, es joven, y una población con mas del 10% aproximadamente, de sus miembros en edades d e65 o más años es considerada vieja. Por otro lado, decimos que una población se rejuvenece cuando la proporción de jóvenes sobre el total aumenta; inversamente, decimos que envejece cuando aumenta la proporción de personas de más de 65 años sobre el total poblacional.

Las variables que más afectan a la estructura por edad y sexo, son las de fecundidad y mortalidad, y las de migratorias. Seguidamente, veamos cual es la estructura por edades del barrio medieval de Bocairent. En el cuadro siguiente analizaremos la estructura por edades de los años 70 y 81, ya que de los anteriores carecemos de datos por grupos de edad.

Indicamos las décadas y los años que se suponen que tendrán en relación a ello.

1870

1981

%

AÑOS

%

AÑOS

Antes 1900 6'2 + 71 Los pocos que quedan
 pasan a la década si-
 guiente.

1091-1910	10'6	61-70	7'5	+71
1911-1920	9'9	51-60	11'3	61-70
1921-1930	12'8	41-50	11'9	51-60
1931-1940	9'9	31-40	9'8	41-50
1941-1950	12'5	21-30	8'0	31-40
1951-1960	17'5	11-20	14'9	21-30
1961-1970	20'1	0-10	19'3	11-20
1971-1980			13'7	0-10

Adjuntamos las pirámides de edad de ambos años para visualizar mejor la estructura por edades.

Observando detenidamente las pirámides sacamos las siguientes conclusiones:

1. Descenso de la natalidad. El grupo de edad de 0 - 10 años ha descendido en casi un 7%. Gráficamente está claro el mayor ensanche en la base de la pirámide en el año 1970.

2. Estrechamiento de la pirámide en la década de los nacidos en 1931 - 40, por ser periodo de guerra, que supone consiguientemente pérdida de población y paralelamente descenso de la natalidad.

3. El estrechamiento que se produce en los nacidos en la década 41 - 50 es producto de las migraciones, ya que este grupo de edad es el que marcharía de Bocairén en la década de los 60 con el despegue económico que se produjo en el Estado y que movilizó a grandes cantidades de población desde el ámbito rural hasta el urbano. En menor grado, también el grupo nacido en los 51 - 60 ve descender su población en el padrón de 1981 por el mismo motivo. Es, pues, el grupo de edad que teóricamente forma parte de la población activa el que más abandona el pueblo para buscar trabajo fuera de él o para trasladarse a otro barrio del pueblo al contraer matrimonio, con la consiguiente ocupación de una

nueva vivienda.

4. Progresivo envejecimiento de la población. Ello quiere decir que hay una parte importante de la población con más de 65 años. En el cuadro sobre la estructura por edades se observa que el 18'8% de la población tiene más de esa edad. Esta afirmación la volveremos a señalar en el apartado sobre estructura socioprofesional de la población, en donde se observa el alto número de jubilados. Resumiendo, el barrio medieval de Bocairént, cuenta con una población envejecida y con un progresivo descenso en el número de nacidos debido a la marcha del barrio de aquellos componentes de población en edades de verse afectados por el fenómeno nupcialidad/natalidad. Nos ha sido imposible obtener los resultados del padrón de 1986, para agruparlos por grupos de edad y. ver si todo lo anteriormente dicho continua en este padrón o si por lo contrario hay alguna alteración que modifique la estructura por edad de la población del barrio medieval. No obstante, poseemos los resultados de una encuesta que pasó la economista del Equipo redactor del Plan Especial a todas las viviendas del barrio y que dan la siguiente distribución por edades.

1986

0-16	23%
17-40	34%
41-65	26%
+65	17%

Si bien la clasificación por grupos de edad no es la misma que se hizo para los padrones anteriores, se observan las mismas tendencias: descenso en la proporción de personas en edad de no trabajar (menos de 16 años) y una alta proporción de personas de la tercera edad. En resumen un 60% de la población está en edad productiva, frente a un 40% que no lo está.

Adjuntamos la pirámide de edad del padrón de 1986.

Aunque sea a nivel de hipótesis hay que tener en cuenta varios aspectos relacionados con el futuro de la población del barrio medieval de Bocairént. En primer lugar que si la natalidad no se recupera, y ello está en relación con los matrimonios de gente joven que permanece en el barrio, el grupo de edad de menos de 16 años será cada vez menor. Opuestamente, las personas de más de 65 años serán cada vez más, ya que sus medios económicos no les permitirán acceder a una nueva vivienda, por lo que permanecerán en el barrio mientras puedan valerse por ellos mismos. Juntamente con el impedimento económico está la cada vez más alta esperanza de vida para el conjunto de la población española, con lo que el grupo de edad de más de 60 años será cada vez más alto. Falta saber, y simplemente lo señalo ya que para este grupo de edad, el productivo, es difícil hacer previsiones

ya que está en función del mercado de trabajo, con lo que será un movimiento pendular de atracción-repulsión de población según el área o la zona de ocupación de la población, tenga o no trabajo que ofrecer a sus ocupantes; así, si en el conjunto de Bocairént y área cercana hay oferta de trabajo, es de suponer que la población en edad productiva permanezca en su mayoría, pero si no la hay, se supone que esta población marchará.

Esto por una parte, y por otra está la de aquellos jóvenes que aunque no emigren por motivos de trabajo si lo hacen a otras partes del municipio donde encuentran una vivienda más confortable, mejores servicios y sobre todo accesibilidad cómoda. Es, quizá, a este grupo de jóvenes al que habría que ofrecer mejoras en el barrio para que no se marcharan, ya que sino las perspectivas de mantener a la población serán cada vez más difíciles.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

10. Población.

10.3 Estructura Socio - Profesional.

En 1900, los cabezas de familia del barrio medieval de Bocairént trabajaban, en su gran mayoría, en la industria textil (mantas y colchas), haciendo de maquineros o de tejedores. La otra profesión más señalada en este padrón era la de jornalero, indicativo de que en esta época el sector agrícola tenía aún cierta preponderancia. El resto de las profesiones o actividades declaradas es característica de cualquier municipio o comunidad con economía rural: carpintero, albañil, zapatero, sastre, médico, comercio.

En 1950, siguiente padrón que hemos podido analizar siguen siendo las profesiones mayoritarias las mismas que hace 50 años. La novedad es el incremento de personas en el sector transportes, que indica el intercambio de mercancías con otros municipios, sector por otra parte necesario en una economía de mercado.

En 1960, el padrón nos presenta pocas variaciones con respecto del anterior.

Es en 1970 cuando se observa un cambio cualitativo en la declaración de profesiones u ocupación de los residentes del barrio medieval de Bocairént. Este cambio afectó al conjunto del país y del Estado, ya que viene del cambio de directrices en la economía nacional, propiciados por los Planes de Desarrollo y el final del periodo de la autarquía. El reflejo de estos cambios en la economía los tenemos en la mayor participación productiva del sector industrial y la pérdida de población en el sector agrícola.

Así pues, en 1970, el grueso de la población activa en Bocairént trabaja en el sector industrial, concretamente en la industria textil: fábricas de mantas, hilados, etc.

El padrón concreta los diferentes oficios que hay dentro de estas industrias, y que indican la progresiva especialización de este sector: tejedor, mechero, carderero, diablero, bobinero, perchero, etc.

Resultado también del despegue económico producido en el conjunto del Estado es la construcción de nuevas viviendas y debido a ello, un porcentaje importante de la población activa de Bocairént son peones albañiles de una empresa constructora. Es en estos años cuando se construyen gran parte de los edificios de la parte nueva del pueblo y a los que marchan jóvenes en edad de contraer

matrimonio o familias deseosas de mejorar de vivienda y con posibilidad para adquirir una nueva.

Las otras tres actividades que reúnen población activa son el transporte (chóferes, mozos cargadores, mecánicos), mostrando así la importancia que cada vez más tienen las comunicaciones, al integrarse el sector textil predominante en Bocairent en una economía de mercado; los agricultores, aunque cada vez en menor número, y los jubilados.

Este último colectivo de población comienza a ser numeroso en este padrón, y lo será más en los siguientes.

La estructura profesional de 1970 nos muestra una población obrera, de trabajadores por cuenta ajena y jubilada. Ello, en conjunto, lleva a suponer que es una población con un nivel bajo de ingresos y debido a ello encuentran dificultad en cambiar de vivienda. Los que marchan del barrio serán aquellos jóvenes con más posibilidades económicas; se instalarán en la parte nueva del pueblo, pero sigue manteniendo relaciones con el barrio, ya que normalmente alguien de su familia permanece allí.

En el padrón de 1981, se observan algunos cambios en la estructura socio-profesional de los componentes del barrio medieval de Bocairent.

En primer lugar, se observa un descenso del número de trabajadores en la construcción. Ello es consecuencia de la crisis económica de 1973, y que naturalmente afectó a la construcción.

Sigue siendo predominante la población que trabaja en la industria textil, aunque comienza a finales de la década 1970 - 80 el cierre de algunas fábricas y que, por supuesto, afecta a la población trabajadora. Este cierre implica un aumento del número de parados, en especial de los mayores de 40 años, que representan el grupo de edad que mayoritariamente trabajaba en la industria textil.

La población del sector agrícola desciende casi en su totalidad.

Aumenta el grupo de los jubilados que ya vimos con

anterioridad en la pirámide de edades que hay un porcentaje

importante (18'8%) de personas de más de 65 años.

El dato que podría resultar interesante es el alto número de estudiantes, en Onteniente o en Valencia y que aunque estén declarados presentes en el padrón, es evidente que durante el curso escolar están fuera. Este dato es significativo ya que nos hace pensar sobre la vuelta al pueblo de estos jóvenes o su posible decisión de buscar trabajo una vez finalicen sus estudios en algún municipio con más posibilidades, con lo que su vuelta al barrio será sólo en época de vacaciones

o fines de semana, en visitas a la familia o a descansar.

Es también probable que la mayoría de estos jóvenes considere poco atractivo volver a vivir en Bocairent, y en concreto en el barrio medieval, debido a las escasas posibilidades de trabajo que allí tendrán, y a los pocos servicios que el barrio ofrece: desde la imposibilidad de acceder allí en coche, hasta la falta de lugares de ocio, pasando por la incomodidad de desplazarse por las calles cargados con los bultos de la compra.

Por otra parte, a través de contactos personales hemos conocido jóvenes que no siendo del barrio se han trasladado allí, debido al precio asequible de las viviendas y a la tranquilidad existente. Son traslados puntuales y no se pueden sacar conclusiones generales.

Como señalamos en el anterior punto referido a la estructura por edades, no hemos podido obtener datos del padrón de 1986, con lo que para conocer mejor la actual situación laboral de la población del barrio medieval, nos serviremos de los datos obtenidos en la Encuesta pasada por el Equipo conocimiento de su población y sus características.

Así pues, la encuesta nos da la siguiente ocupación de la población entrevistada:

Por cuenta propia	8%	(39)
Por cuenta ajena	16%	(77)
Parados	11%	(54)
Estudiantes	12%	(60)
Pensionistas	20%	(96)
Otros	33%	(159)

485 personas

Ello quiere decir que hay un 24% de población activa ocupada y un 43% de población no ocupada (ello incluye a los parados, estudiantes y pensionistas). El 33% restante no se define claramente.

Veamos a continuación, en que sectores trabaja esta población ocupada:

- Agricultura	2%	(8)
---------------	----	-----

- Industria	14%	(69)
- Comercio y Servicios	10%	(50)
- Construcción	2%	(9)
- Otros	72%	(349)

485 personas

Del total de la población que vive en el barrio, sólo un 44% trabaja.

Ello quiere decir, y en la Encuesta está claramente explicitado, que los ingresos de la población residente en el barrio son bajos, y que la media de ingresos mensuales es de 21.000 a 60.000 pesetas (33% de la población), lo que realmente llama la atención, según los resultados de la encuesta, es que el 59% de los encuestados se declaren "sin ingresos".

Ello puede ser normal en el grupo de los estudiantes, pero sorprende que el resto de la población declarante subsista de esta manera, en especial si son cabezas de familia.

Este hecho nos lleva a la conclusión de que una parte importante de los habitantes del barrio medieval del Bocairent. deben de estar en el límite de lo que actualmente se denomina "nivel mínimo de subsistencia", muy lejanos del Estado del Bienestar y de la sociedad de consumo que predomina, aparentemente por lo menos, en la sociedad española actual.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

10. Población.

10.4 Nivel de Instrucción.

Es interesante conocer el nivel de instrucción de una población dada, ya que ello está en relación con la estructura socio-profesional y, en última instancia, con la cualificación de un grupo social determinado, en un mercado de trabajo.

En 1900 había un elevado índice de analfabetismo. En esto no se diferencia Bocairent de otros municipios del Estado en esta época.

Más recientemente, en el padrón de 1960, la pregunta que se refiere al nivel de instrucción se limita exclusivamente a si sabe leer y escribir. Más instrucción que esta no debía de ser muy normal por esos años.

A partir de mediados de siglo desciende considerablemente el número de analfabetos, si bien el nivel de instrucción no era nada alto; la mayoría de la población sólo tenía estudios primarios que se supone serían leer, escribir, algo de cuentas y nada más.

Ya en 1970, la escolarización parece ser lo dominante, si bien sigue sin darse mucha importancia a continuar estudios más allá de lo estrictamente obligatorio, con lo que muy pocos son los que continúan con algún tipo de estudios: formación profesional o estudios de grado medio o superior.

En 1981, el índice de jóvenes estudiando fuera del municipio ha aumentado considerablemente, suceso que hemos comentado en el apartado anterior.

Volvemos a remitimos a la Encuesta para conocer el nivel de instrucción actual de la población:

- Sin estudios o primaria incompleta	53%	(258pers.)
	15%	
- Primaria completa		(71 ")
	26%	
- E.G.B.		(124 ")
	4%	
- B.U.P.		(21 ")
- F.P.		(4 ")
	2%	
- Universitarios		(7 ")

Los datos hablan por sí solos, el 68% o no tiene estudios o sus conocimientos son a nivel primario. El resto debe ser población joven, afectada por la escolarización obligatoria.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

10. Población.

10.5 Vivienda.

La vivienda es en última instancia la ocupación física de los habitantes de una población dada.

Si la población de un área desciende, esto se refleja en el abandono y ruina progresiva de sus viviendas.

Este caso podemos aplicarlo al barrio medieval de Bocairent. De un parque de viviendas de 406, hay un 5% en ruinas.

Según datos del padrón de 1986, el 58'1% de las viviendas están habitadas, y el 41'8% están vacías o son de temporada. Estas viviendas desocupadas son firmes candidatos a un deterioro progresivo y finalmente a la ruina. Las viviendas habitadas son las que ocupan la población "presente", es decir, aquella que vive allí.

La gran mayoría de las viviendas del barrio medieval son propiedad de sus habitantes (85%), sólo hay un 13% en alquiler.

Puede haber viviendas desocupadas por motivos de abandono o porque están en espera de un nuevo comprador.

Ahora bien, las viviendas pueden ocuparse también como segunda residencia, es decir, personas que aunque residan normalmente en otro lugar, habitan con asiduidad esta vivienda: fines de semana. Navidades, pascua, periodo estival...

Las personas que ocupan las viviendas del barrio medieval pueden ser oriundas del barrio y que acuden allí, cuando disponen de tiempo libre, desde su lugar de residencia habitual o personas que sin tener ninguna conexión inicial con el barrio han comprado una vivienda y van allí en periodo de vacaciones.

Estas personas que tienen una segunda residencia en Bocairent, aunque no vivan allí cotidianamente, revitalizan el barrio, ya que mantienen la vivienda en condiciones, con lo que se aleja la amenaza de ruina que poseen todas las viviendas desocupadas largo tiempo.

El estado de las viviendas es declarado como "Regular" por el 59% de los entrevistados, si bien, en otra pregunta de la Encuesta referida a las previsiones en el cambio de vivienda, el 93% de la población contesta que no cambiarían. Ello quiere decir que a pesar del estado regular de las viviendas, la población que habita el barrio está a gusto.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR, DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS REALIZADOS DEMOSTRANDO LA COHERENCIA INTERNA DE LA ORDENACIÓN.

2. FILOSOFÍA GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

3. ESTRATEGIA DE LA INTERVENCIÓN.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR, DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS REALIZADOS DEMOSTRANDO LA COHERENCIA INTERNA DE LA ORDENACIÓN.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Casco Medieval, constituye el desarrollo de las normas subsidiarias de Bocairent y tiene como objeto fundamental, la conservación y rehabilitación del área definida por la delimitación aprobada por el decreto 944/75 de 10 de Abril, por el que se declara "Conjunto Histórico Artístico" es casco antiguo de la villa de Bocairent (B.O.E. 5 de Mayo 19765).

El plan, de acuerdo con la Ley 13/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, " establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.

También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubierta e instalaciones sobre las mismas".

La consecución del objetivo general señalado se concretará fundamentalmente en sus aspectos físico funcional y social.

1. En el aspecto físico.

2. En el aspecto funcional.

3. En el aspecto social.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR, DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS REALIZADOS DEMOSTRANDO LA COHERENCIA INTERNA DE LA ORDENACIÓN.

1. En el aspecto físico.

Se propone la conservación de la estructura urbana actual, utilizando para ello los parámetros que conforman su morfología: la trama viaria y las tipologías arquitectónicas, cuidando en la ordenación de no alterar la imagen actual del barrio, que constituye un indudable valor de necesaria protección.

Igualmente, se procederá a la protección de aquellos edificios, conjuntos o elementos de interés arquitectónico, histórico o paisajístico recuperando en lo posible aquellos espacios o elementos desaparecidos o deteriorados y eliminando las edificaciones o añadidos de las mismas que desvirtúan el aspecto unitario del conjunto.

La conservación de la actual morfología, se traducirá, fundamentalmente en el mantenimiento de las alineaciones, de las alturas y de las tipologías arquitectónicas.

a) Alineaciones: se propone el mantenimiento de la actual trama viaria con sus particulares rasantes y características secciones, si bien, en algunos casos puntuales se propondrán pequeñas modificaciones tendentes a posibilitar la accesibilidad a alguna zona del barrio.

En las áreas más degradadas se procurará su equipamiento mediante la creación de pequeños espacios públicos.

b) Alturas: se propone el mantenimiento del estado actual de las alturas de edificación, procurando la inalterabilidad de la silueta de cada uno de los paramentos que conforman las calles. La determinación de la altura en los casos en los que sea posible la construcción de edificios de nueva planta, se determinará en función de los edificios adyacentes y de la pendiente de la calle, y será obligatorio el mantenimiento de las alturas de planta usuales en cada zona.

c) Tipologías: se propone el mantenimiento de las tipologías arquitectónicas, por medio de la elaboración de un catálogo de edificios y conjuntos de interés, y por la aplicación de la adecuada normativa que impida

que se desvirtuó el carácter del barrio.

No se permitirá la agregación de parcela, excepto en las áreas de diseño urbano, y en aquellos casos específicos que el Plan autorice expresamente. Criterio determinante en la redacción del Plan es el mantenimiento de la imagen del Casco Medieval, actualmente en avanzado estado de deterioro, tanto por el progresivo abandono de su función residencial como por las intervenciones desafortunadas que se han venido realizando a lo largo del tiempo.

La normativa de protección aplicable a los edificios y conjuntos catalogados como de interés, tratará de resolver los problemas de mantenimiento del patrimonio edificado, con medidas de carácter compensatorio que favorezcan su conservación y promuevan la repriminación de las edificaciones que hayan sufrido incontroladas modificaciones.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR, DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS REALIZADOS DEMOSTRANDO LA COHERENCIA INTERNA DE LA ORDENACIÓN.

2. En el aspecto funcional.

La estructura funcional del barrio presenta importantes déficits de equipamientos que favorezcan el progresivo abandono del mismo.

Se propone una normativa de usos recomendados, permitidos o prohibidos que encauce y potencie la recuperación de la función residencial del barrio.

Para ello se recomienda la promoción del uso residencial a través de la política municipal de vivienda y del tratamiento fiscal que prime dicho uso, y la realización de intervenciones concretas de rehabilitación que sirvan para generar un proceso de recuperación del barrio.

Para algunos edificios concretos que por sus características estructurales no sean adecuados para el uso residencial, se favorecerá la creación de equipamientos urbanos que tiendan a subsanar las carencias detectadas.

En cuanto a los problemas de circulación y aparcamiento se propone la optimización de la red actual mediante pequeñas intervenciones puntuales, que posibiliten el máximo nivel de servicio.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR, DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS REALIZADOS DEMOSTRANDO LA COHERENCIA INTERNA DE LA ORDENACIÓN.

3. En el aspecto social.

Se propone no sólo la conservación, sino también la decidida potenciación de la estructura social del barrio.

Objetivo fundamental de la propuesta es conseguir, por lo menos, frenar el actual proceso de desertización del barrio, e incentivar la utilización de viviendas de segunda residencia en pequeñas zonas en las que no existan expectativas de recuperación de la función residencial permanente.

El criterio de actuación que se propone es el de incentivar la rehabilitación efectiva de edificios a través de medidas económicas de colaboración con los propietarios que realicen obras de acondicionamiento en sus viviendas.

Se aconseja la articulación de una política municipal de rehabilitación de vivienda, encaminada a la compra y rehabilitación de edificios para su posterior alquiler para las familias de niveles de renta más bajos.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2. FILOSOFÍA GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

En el ámbito de la Comunidad Valenciana, la arquitectura moderna no ha producido todavía un planeamiento útil y satisfactorio, que elimine la mayor parte de los problemas que han subsistido durante largos períodos de tiempo en un lugar determinado.

A pesar de toda la buena voluntad y las buenas intenciones de los protagonistas, se ha mantenido o bien como un proyecto, o bien como un intento fallido, y es que el conjunto de actitudes y emociones que se unen bajo la noción general de arquitectura moderna, y que después fluyen, de una forma o de otra, en el inseparablemente conexo campo de la planificación, comienza por fin a mostrarse a la vez demasiado contradictoria, demasiado confusa y demasiado poco sofisticada para permitir algo más que unos leves resultados productivos.

Además, la extraordinaria dificultad que presenta llevar a cabo la ejecución real de un plan, debido casi siempre a la colaboración mixta entre equipos de técnicos y el aparato de coherencia en el resultado.

Es por esto que consideramos vital la previsión de la realización del plan como parte integrante del proyecto en sí.

Esta previsión ha de garantizar la viabilidad tanto económica como formal del plan.

En un Plan de Rehabilitación integral, el mayor condicionante que se nos presenta es la existencia real de una estructura de espacios ya consolidada y con una gran carga histórica. Es evidente la ventaja que supone que el proyectista cree una ley y sea él mismo quien la desarrolle, frente a la dificultad de "entender" una ley ajena y conceptualizarla en su sea la adecuada.

Pero la extensión conceptual de un Plan de Rehabilitación Integral debe llegar más lejos aún. No sólo hay que comprender la estructura, también hay que localizar los problemas particulares y en su conjunto, de manera que se puedan estimar las consecuencias que la resolución de estos problemas tendrían en el conjunto del área.

Es por ello que un plan integral necesita de un plan de etapas, tanto o más como la materialización de algunas soluciones. Y este plan de etapas debe estar integrado y coordinado a las sucesivas decisiones proyectuales, de modo que la viabilidad de su ejecución esté en parte garantizada.

Este plan de etapas ha de tener una vocación puramente funcional de apoyo a las sucesivas fases, rehabilitando, en primer lugar, una estructura de espacios para que soporte, en segundo lugar, las posteriores implantaciones de objetos arquitectónicos de menor escala.

Además, esta estructura de espacios debe corresponder a los problemas específicos, procurando su localización estratégica, de modo que focalizando las actuaciones en unas áreas concretas, y ejecutándolas en unas determinadas etapas, resuelvan el problema de su conjunto, invirtiendo el proceso de degradación.

En el caso que nos corresponde, comenzaremos por hacer un análisis del estado en el que se encuentra el recinto medieval de la ciudad de Coimbra.

Este casco histórico ha sufrido una degradación progresiva, debido a las siguientes causas:

*A la política de subvenciones del Estado ha ejercido hasta hoy en día, destinada única y exclusivamente a las viviendas de nueva planta, dejando absolutamente olvidada cualquier ayuda de rehabilitación, lo que ha originado un éxodo de la población a partir de los años 50 hacia la parte nueva de la ciudad.

* A la mala calidad de la edificación, que con el paso del tiempo ha ido deteriorando sea mayor velocidad que en otros cascos históricos.

*Al envejecimiento de la población.

*A la falta de inversión pública y privada, esta última al no encontrar una rentabilidad inmediata en sus previsiones.

*A la práctica desaparición del comercio y la artesanía.

*A la falta de sensibilidad social por conservar el patrimonio cultural de una ciudad, hecho éste que, afortunadamente, está cambiando hoy en día.

Esta degradación ha afectado tanto a la edificación como a las infraestructuras y a los espacios urbanos. Existen fuertes déficits dotacionales, al igual que en la mayoría de los cascos históricos en nuestro País. Este progresivo abandono ha afectado a los elementos significativos, pudiendo llegar a ocasionar una pérdida irreparable de los valores tradicionales, simbólicos y ambientales de la ciudad.

Es por ello que se hace necesaria una urgencia en la tramitación y ejecución del Plan de rehabilitación Integral, intervención ésta que deberá ser transformadora, en el sentido de que detenga e invierta el proceso de degradación de la edificación, integre los elementos de valor o significativos de la anterior arquitectura y los proyecte hacia el futuro, dándoles nueva vida.

Para ello será necesario, conservando la morfología tradicional, de modo que el carácter de la ciudad históricapermanezca invariable, crear nuevos focos de actividad en las áreas deficitarias, interviniendo en ellas con rehabilitaciones puntuales que sean capaces de producir un efecto multiplicador.

Estas actuaciones puntuales, con una vocación generadora de actividad, serían, en primer lugar, las infraestructuras, intervención prioritaria para cualquier desarrollo posterior.

Nos referimos cuando hablamos de infraestructuras, no sólo al soporte tecnológico imprescindible para soportar cualquier construcción, ya sean instalaciones o canalizaciones, ya sean las arterias que conecten los espacios urbanos, sino también a las dotaciones necesarias para equipar un área de modo que funcione de manera autosuficiente. Esto es, bolsas de aparcamiento estratégicamente dispuestas, una escuela, necesaria y de la que carece, considerando la densidad propia del área, espacios libres y equipamientos comerciales.

No hay que dejar de lado el factor socioeconómico de la ciudad, y más concretamente de su recinto medieval. La principal economía hace unos años la proporcionaba la industria textil, la cual ha entrado en auténtica crisis en los últimos años. La agricultura es pobre, y muy escasa a la hora de autoabastecer a la ciudad. Por lo tanto, es necesario encontrar la fórmula de revitalización económica, pues carece de lógica rehabilitar un área cuyas expectativas para acoger a la población laboral sean pobres. Y precisamente es posible, a través de este Plan de Rehabilitación Integral, potenciar la economía, utilizando los recursos naturales e históricos de la ciudad.

Nos encontramos ante una ciudad con un envidiable patrimonio arqueológico, histórico y paisajístico, condiciones éstas determinantes a la hora de atraer a residentes en tiempo de ocio o a un tipo de turismo para el que realmente existen pocas ofertas. La ciudad es poseedora de una riqueza propia que ha de ofertar de forma dirigida, pues la atracción de nuevos residentes que equilibren la edad y nivel económico de la población, produciría una evidente revitalización de la economía, pero para ello se ha de definir, en primer lugar, el "producto" que se va a presentar; un producto acabado y en funcionamiento, cómodo y con posibilidades de disfrutarlo al máximo.

Es por ello que vemos conveniente una rehabilitación integral del recinto medieval. Por una parte, frenaría el deterioro y degradación del conjunto histórico-artístico; por otra parte, contribuiría al resurgimiento de la maltrecha economía de la ciudad, y por último, reviviría entre los viejos muros de las casas el ir y venir de las gentes, convirtiendo este recinto en un organismo vivo y en constante evolución.

El principal objetivo del trabajo, como antes se indicaba, es el estudio pormenorizado del área urbana en el recinto medieval de la ciudad de Coimbra, con el fin de detectar todos y cada uno de los puntos o áreas en estado de degradación, encontrar el motivo de dicha degradación, y establecer la estrategia

que permita la renovación total del barrio.

Es necesario, pues, un primer análisis global, de manera que se encuentre la "ley" propia de la morfología urbana, se comprenda y se plantee un programa conjunto de intervenciones que no varíen el carácter histórico del conjunto.

En un primer estudio, apoyado en parte en las opiniones del equipo municipal y de los vecinos del barrio, se han detectado una serie de deficiencias a nivel funcional, que hacen incómoda la residencia en el centro histórico. Nos estamos refiriendo a la necesidad de dotar de bolsas de aparcamiento a la totalidad del área urbana, dotaciones éstas imprescindibles hoy en día para cualquier núcleo residencial.

Se ha llegado a la conclusión de que estas bolsas de aparcamiento no deben situarse en el interior del recinto. En primer lugar, porque el espacio es escaso y la accesibilidad a estas bolsas sería compleja. En segundo lugar, porque modificaría en gran medida la morfología propia de la ciudad, pues habría que proceder a la demolición de gran número de edificaciones.

Es por esto que se han dispuesto perimetralmente al casco histórico, estratégicamente, de manera que la distancia desde cualquier punto del recinto sea la mínima a la bolsa de aparcamiento más cercana. Por otra parte, esto nos ayuda a efectuar operaciones de consolidación de bordes, en grave deterioro en estos momentos.

Estas bolsas de aparcamiento se han dispuesto, como es lógico, en áreas degradadas o en abandono, pues es en éstas donde podemos contar con superficies libres. De esta manera, a la vez, se han delimitado cuatro áreas de intervención en el perímetro del recinto. La estrategia a seguir es consolidar los bordes y rehabilitar hacia el interior. Las áreas detectadas coinciden con los cuatro puntos cardinales. Son el área Oeste,

Norte, Este y Sur. En cada una de ellas existen deficiencias a nivel de conservación, espacios libres, dotaciones y de consolidación. Cada una de ellas contiene unos problemas específicos, pero se puede estructurar la rehabilitación en todas ellas por medio de idénticas fases.

Estas fases son las etapas del plan, pensadas para poder ser ejecutadas independientemente, pero dentro de un orden conjunto, y ofrecer en su finalización mejoras reales que doten de las necesarias infraestructuras de las que el casco histórico es deficitario.

Son las siguientes:

[FASE 1: Consolidación del Borde.](#)

[FASE 2. Infraestructuras de apoyo.](#)

FASE 3. Renovación Residencial.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2. FILOSOFÍA GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

FASE 1: Consolidación del Borde

Comprende la previsión de las obras necesarias para la construcción del borde físico del área. La idea es delimitar ésta y acotar las intervenciones. Comprende las siguientes etapas:

1. Compra de las parcelas o edificaciones necesarias para la realización de dotaciones y espacios libres.

2. Construcción del borde.

3. Compra de las parcelas o edificaciones necesarias para la rehabilitación de viviendas y construcción de edificios de nueva planta.

4. Ejecución de la bolsa de aparcamiento, por medio de la realización de un proyecto urbano.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2. FILOSOFÍA GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

FASE 2. Infraestructuras de apoyo

Nos referimos a todas aquellas dotaciones que necesita un conjunto residencial para llegar a estar completo.

1. Disposición de dotaciones estratégicas, como:

- Escuela
- Casa de la Cultura
- Equipamientos comerciales
- Oficina de información y turismo
- Oficina del plan integral
- Museo Pallardó
- Parque de las "Covetas"

2. Creación de espacios libres, por medio de la realización de proyectos urbanos de pequeño tamaño.

3. Restitución del viario, generalmente en mal estado y con ausencia de buenas canalizaciones.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2. FILOSOFÍA GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

FASE 3. Renovación Residencial

Una vez invertido el proceso de degradación por medio de la ejecución de las dos fases anteriores, se procederá a la renovación de las viviendas contenidas en cada área, desde la iniciativa pública unas, y desde la privada las restantes. Podríamos dividir esta fase de la siguiente manera:

1. Rehabilitación de viviendas.
2. Ejecución de viviendas de nueva planta.
3. Ejecución de edificios rotacionales.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3. ESTRATEGIA DE LA INTERVENCIÓN.

Tras las visitas al Recinto Medieval de Bocairent y la observación de los problemas particulares de éste se ha decidido dirigir la actuación a cuatro áreas concretas. Dichas áreas se sitúan en los bordes del Casco histórico, donde los problemas se agudizan debido a una topografía accidentada que provoca dificultades de acceso.

La propia orografía de la ciudad ha creado la división de esta en dos zonas totalmente dispares. De una parte el Casco histórico medieval, totalmente delimitado por el barranco que ha imposibilitado su expansión y de otra la ciudad nueva, fruto del desarrollo de la ciudad y que aglutina tanto la vivienda en bloque de nueva implantación como las instalaciones industriales.

El que la expansión de la ciudad se realizara de espaldas a la ciudad antigua, si bien ha creado un nuevo polo de centralidad, contribuyendo al deterioro del Barrio Medieval, también ha dejado una serie de espacios libres en los bordes de éste que nos van a permitir diseñar el final de la ciudad construida, el basamento donde situar las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de la ciudad.

Una vez detectadas las áreas a actuar surge la duda de la estrategia a seguir para hacer viable la operación. Se pueden seguir dos direcciones distintas:

1. Dedicar todos los esfuerzos de inversión a un área concreta hasta conseguir los objetivos de regeneración previstos, para pasar después a otra zona.
2. Actuar por fases en cada una de las áreas de forma que la actuación se lleve en conjunto para obtener al final un producto acabado.

Hemos elegido la segunda por presentar la ventaja de que las inversiones de las fases 1 y 2 son necesariamente públicas y pueden impulsar a la iniciativa privada a realizar directamente la tercera.

Pasamos ahora a definir las actuaciones que se pretenden realizar en cada una de las áreas.

ÁREA NORTE.

ÁREA ESTE.

ÁREA SUR.

ÁREA OESTE.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3. STRATEGIA DE LA INTERVENCIÓN.

ÁREA NORTE

Esta área queda delimitada por una línea de edificación de viviendas y el espacio libre que queda entre la edificación y la ronda de circulación.

Los edificios situados en esta zona presentan un buen estado de conservación, existiendo algunos con cierto interés arquitectónico. Sin embargo, las fachadas al barranco de estas viviendas, que en su momento tuvieron un gran valor ambiental, han sido vorazmente sacrificadas para conseguir pequeñas ampliaciones de las viviendas, que han producido la distorsión del conjunto.

Es necesario para la rehabilitación completa del área que desaparezcan estas edificaciones adosadas, aunque la estrategia a seguir para conseguirlo plantea algunas dificultades. Solo cabe esperar que al revalorizar el espacio libre que queda entre la edificación y la ronda de circulación, la fachada posterior pierda el carácter de "trasera" para convertirse en una auténtica fachada urbana y, con algún incentivo por parte de la Administración, los propietarios se comprometan a restaurarlas.

En la franja de edificación que delimita esta zona existe en la actualidad un edificio de propiedad municipal que puede ser rehabilitado para utilizarlo como Casa de la Cultura. Su situación es muy importante permitiendo crear un acceso - pasaje que conecte el espacio de aparcamiento con la calle situada a un nivel superior.

El espacio que ocuparía la bolsa de aparcamiento está en la actualidad ocupado por una serie de huertos privados, que por dificultades de acceso han dejado de utilizarse. Es una de las pocas superficies amplias y planas que existen en el centro histórico. Sobre esta plataforma se eleva, asentadas en la roca, las edificaciones a las que sirve el aparcamiento. Es necesario contemplar en el proyecto urbano el acceso directo de las viviendas al espacio público de nueva creación para que sea realmente útil.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3. ESTRATEGIA DE LA INTERVENCIÓN.

ÁREA ESTE

En esta zona se ha decidido utilizar el espacio que deja una pequeña manzana de viviendas semiderruidas para crear un espacio libre de edificación en el interior del Casco histórico.

La conexión de este espacio con la ronda se realiza a través de un recorrido sinuoso que va formando un sistema de pequeñas plazas con excelentes vistas hacia el barranco. Por otra parte se utiliza el recorrido actual descendente hacia la depuradora y "les covetes" para consolidar el borde, ampliando los espacios libres para permitir el estacionamiento de vehículos, que puede ser utilizado tanto por los habitantes del Centro histórico como por el incipiente turismo que se intenta potenciar.

Una de las causas de la degradación del Barrio medieval ha sido la ausencia de comercios y servicios. La tipología de la edificación existente dificulta su utilización para cualquier uso que no sea el de vivienda, por lo que se han proyectado dos pequeñas edificaciones en lugares estratégicos destinados a contener usos terciarios.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3. ESTRATEGIA DE LA INTERVENCIÓN.

ÁREA SUR

En esta área se concentran el mayor número de edificaciones ruinosas o que necesitan de una actuación urgente para poder ser recuperadas. Su situación en la parte más baja de la villa y más alejada del centro, así como la gran dificultad de acceso ha producido el abandono de las viviendas por parte de los propietarios. Debido a ello, en esta zona la acción de la Administración ha de ser más contundente para frenar el deterioro de la infraestructura y la edificación. Su rehabilitación pasa por atraer nueva población hacia esta parte del Centro histórico, bien sean jóvenes de la propia ciudad o bien potenciando un turismo interior que sepa apreciar para su tiempo de ocio la tranquilidad, la naturaleza y el encanto del Barrio.

Para ello será necesario, además de rehabilitar en los casos en que aún sea posible, edificar viviendas de nueva planta respetando la morfología tradicional del Barrio.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3. ESTRATEGIA DE LA INTERVENCIÓN.

ÁREA OESTE

Esta zona coincide con las áreas propuestas por el P.E.R.I. actual (áreas G y H). El déficit de plazas de aparcamiento existente en todo el Centro histórico se agudiza en esta área debido a las dificultades orográficas que impiden el acceso rodado, presentando el viario secciones fuertemente escalonadas por la gran diferencia de alturas que tiene que salvar.

La renovación del área se centrará fundamentalmente en el saneamiento y reposición del viario existente, la creación de dos bolsas de aparcamiento y todo el sistema de accesos necesario para relacionar los aparcamientos con las viviendas a las que sirven.

La presencia de un terreno de fuertes pendientes, rocoso, con gran número de cuevas construidas para conducir el agua desde los yacimientos naturales en el centro de la montaña hacia los campos del entorno, debe estar presente en los proyectos urbanos que se realicen para estas áreas. No se debe olvidar nunca que el final de la ciudad construida coincide con el principio de una naturaleza de gran valor paisajístico. Conseguir que la transición entre lo construido y la naturaleza en la que se implanta se produzca de una forma correcta debe ser el objetivo de estos proyectos de consolidación de borde.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1. ALCANCE Y ÁMBITO.

ARTICULO 2. OBRAS OBJETO DE LICENCIA.

ARTICULO 3. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIAS.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS GENERALES DE ACTUACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
ARQUITECTÓNICO.

ARTICULO 5. USOS.

ARTICULO 6. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

ARTICULO 7. SANCIONES.

ARTICULO 8. ADQUISICIONES.

ARTICULO 9. EXPROPIACIONES.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1. ALCANCE Y ÁMBITO.

1. Las presentes Ordenanzas constituyen la parte dispositiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Medieval de Bocairent, y como tales serán de aplicación en el ámbito afectado por el mismo.
2. Serán vinculantes a todos los efectos para los particulares y para la administración, una vez definitivamente aprobadas (Art.131 de la Ley del Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Texto Refundido. R.D.L. 1/1992 del 26 de Junio) sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos organismos autonómicos por el ejercicio de sus competencias, fundamentalmente en relación con la Ley de Patrimonio Histórico Español de 23 de Junio de 1985, y en relación con el Decreto 944/1975 de 10 de Abril por el que se declara Conjunto Histórico Artístico al casco antiguo de la Villa de Bocairent.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 2. OBRAS OBJETO DE LICENCIA.

1. Estarán sujetos a licencia municipal previa los actos de edificación y uso del suelo siguientes: parcelaciones y reparcelaciones; movimientos de tierras; obras de nueva plantas; modificaciones de estructura, cambios de distribución o aspecto exterior; ampliación, reforma o consolidación de las edificaciones existentes; la primera utilización de los edificios, viviendas o locales; la modificación total o parcial de construcciones; la instalación de toldos o marquesinas, sistemas acondicionadores de aire, antenas de televisión, radio, sistemas acústicos, carteles de propaganda o vallas publicitarias fijos o movibles, audibles y/o visibles desde la vía pública; rebaje de bordillos y, en general, toda obra o construcción ya sea de carácter permanente o provisional.

2. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al plan, serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones (Art. 20. 4 LPHE).

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 3. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIAS.

En la solicitud de licencia para obra mayor en edificios incluidos en el catálogo de protección como P.l. o P.G., además de los documentos exigidos, serán necesarios los siguientes:

- a) Levantamiento del edificio en su estado en el momento de la solicitud de licencia, a escala no inferior a 1:100.
- b) Fotografías a color del edificio que manifiesten su estado en el momento de la solicitud de licencia, con sus distintos elementos y detalles, y que reflejen su situación en el conjunto a efectos de valorar el impacto de las obras en la imagen de la ciudad.
- c) Descripción pormenorizada de los usos del edificio en el momento de la solicitud de la licencia.
- d) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar.
- e) Proyecto realizado por técnico competente, al menos en su nivel básico, en el que, sobre el estado actual, se señalen los elementos o partes del edificio objeto de la obra.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS GENERALES DE ACTUACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

4.1. Objeto fundamental del P.E.P.R.I. es la protección del patrimonio arquitectónico y de los usos existentes, mediante las medidas de defensa de los edificios y conjuntos que dan valor histórico artístico al barrio medieval de Bocairent, contemplando aquellos elementos y conjuntos cuya conservación refuerza las diferentes morfologías urbanas, manteniendo la relación entre estas y las tipologías edificatorias correspondientes.

4.2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico los usos y actividades urbanas, residenciales, comerciales o terciarias, actualmente localizados, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad. La recuperación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que los ocupan (art. 3.1b, 3.4 , 4.3 y 4.4 T.R. L.S. y 83. 4 R.P.).

4.3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según la categoría de protección asignada para el edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad, habitabilidad, y la conservación o recuperación de sus características arquitectónicas o ambientales.

Igualmente será obligatoria la reconstrucción de los edificios catalogados derruidos por otras causas o motivos distintos de los enumerados en el párrafo precedente.

En la reedificación o construcción que se establece, se reproducirán fielmente aquellos elementos definitorios de sus características esenciales, arquitectónicas o ambientales, que determinaron su protección y catalogación

4.4. Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas se entiende sin perjuicio de las competencias que, en orden a la conservación y tutela del Patrimonio Histórico-Artístico, ostenta la Dirección General del Patrimonio de la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia de la Comunidad Valenciana. Por tanto, la intervención municipal se entiende con total respeto a las posibles actuaciones de la mencionada Dirección General y de sus Servicios Territoriales correspondientes.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 5. USOS.

5.1. A efectos del presente Plan los usos posibles de la edificación serán:

1. Vivienda.
2. Usos públicos dotacionales.
3. Comercial artesanal y terciario.

5.2. El Uso dominante dentro del ámbito del recinto medieval es el residencial unifamiliar. No obstante se admite que un edificio pueda ser subdividido para varias familias siempre que no adquiriera la típica imagen de los bloques plurifamiliares y cumpla con la normativa de habitabilidad y protección contra incendios.

Se admiten usos comerciales, artesanales, recreativos, administrativos y todos aquellos que poseen la condición de tolerables con el uso residencial, que no generen tráficos adicionales de personas y mercancías, dada la capacidad de las vías urbanas y la falta de aparcamiento.

5.3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

* Comercio al por mayor

- de cueros y pieles en bruto.

- de madera y corcho.

- de materiales de construcción, vidrio y artículos de instalación.

- de otros productos, maquinaria y material n.c.o.p.

* Comercio al por menor

- de vehículos automóviles y motocicletas.

- de carburantes y lubricantes.
- de combustibles (carbones, bombonas de gas, etc.)
- Grandes almacenes
- * Restaurantes v Cafés
- establecimientos de bebidas y cafés con ambiente musical.
- * Reparaciones
- Taller de reparaciones de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.
- Taller de pintura de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.
- Lavado y engrase de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.
- Taller de reparación de otros bienes de consumo n.c.o.p.

5.4. El uso de los edificios catalogados de propiedad particular, deberá acomodarse a sus características, no pudiendo ser destinados a fines incompatibles con su valor y significación artística o histórica, o que puedan afectar a su conservación.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 6. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar, a los propietarios de inmuebles catalogado la ejecución de obras de conservación y consolidación, cuando su estado ponga en peligro la permanencia o integridad del inmueble o éste se deteriorase.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 7. SANCIONES.

1. Se considerarán infracciones urbanísticas muy graves:

a) La destrucción total o parcial de edificios catalogados y el traslado sin autorización de elementos artísticos pertenecientes a los mismos.

b) La ejecución, en los edificios catalogados, de obras sin previa licencia municipal o con ocultación de las circunstancias que determinan la sujeción de las obras a los requisitos especiales establecidos en esta Ordenanza.

c) El derribo o modificación de edificios en los que se hallen incorporados fragmentos o elementos arquitectónicos catalogados, sin cumplimiento de las prescripciones de esta Ordenanza.

d) La modificación del uso objetivo de los inmuebles catalogados sin autorización municipal.

e) La ampliación de las instalaciones existentes en dichos inmuebles, cuando la actividad desarrollada sea incompatible.

2. Se considerarán infracciones urbanísticas graves:

a) La ejecución en los edificios catalogados de obras con licencia con inobservancia de sus cláusulas legítimas.

b) La no ejecución en los edificios catalogados de las obras de conservación ordenadas por el Ayuntamiento.

c) La ejecución de obras de reforma en edificios del entorno con inobservancia de las prescripciones establecidas en esta Ordenanza.

d) Cualquier otra vulneración de los preceptos de esta Ordenanza o la ejecución de actos que, directa o indirectamente, atenten a la conservación y dignificación de los valores protegidos por la misma.

3. Serán responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior:

a) En el caso de obras, el propietario, el constructor y el técnico facultativo director de las mismas.

b) En casos de defectos de conservación o adaptación, el propietario del inmueble.

c) En los demás casos, el agente de la infracción y el propietario del inmueble si hubiese consentido la actividad dañosa o prohibida.

4. Las infracciones a esta Ordenanza serán sancionadas por el Alcalde, previa audiencia del interesado, con multas, dentro de la cuantía autorizada por la legislación vigente.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 8. ADQUISICIONES.

Con arreglo a las posibilidades financieras y con sujeción a las previsiones del programa de actuación, el Ayuntamiento podrá adquirir los edificios catalogados en este documento.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 9. EXPROPIACIONES.

1. El Ayuntamiento, sin perjuicio de adoptar las medidas que procedan, podrá expropiar los edificios, fragmentos y elementos arquitectónicos catalogados, en los casos en que exista reiterado incumplimiento por el propietario de sus obligaciones en orden al uso y conservación de los inmuebles, o cuando estén en peligro de destrucción o deterioro.
2. También podrán expropiarse los inmuebles que impidan la contemplación de edificios catalogados, constituyan causa de riesgo o de cualquier perjuicio para los mismos o puedan destruir o aminorar la belleza o seguridad de los conjuntos de interés histórico-artístico.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

[ARTICULO 10.](#)

[ARTICULO 11.](#)

[ARTICULO 12.](#)

[ARTICULO 13.](#)

[ARTICULO 14.](#)

[ARTICULO 15.](#)

[ARTICULO 16.](#)

[ARTICULO 17.](#)

[ARTICULO 18.](#)

[ARTICULO 19.](#)

[ARTICULO 20.](#)

[ARTICULO 21.](#)

[ARTICULO 22.](#)

[ARTICULO 23.](#)

[ARTICULO 24.](#)

[ARTICULO 25.](#)

COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

ARTICULO 26. DETERMINACIÓN DE LAS OBRAS POSIBLES.

ARTICULO 27. OBRAS POSIBLES EN ELEMENTOS CATALOGADOS.

ARTICULO 28. INTERVENCIÓN EN ELEMENTOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL (P.I).

ARTICULO 29. INTERVENCIÓN EN ELEMENTOS CON PROTECCIÓN GLOBAL (P.G).

ARTICULO 30. INTERVENCIÓN EN ELEMENTOS CON PROTECCIÓN AMBIENTAL (P.A).

ARTICULO 31. INTERVENCIÓN SOBRE ELEMENTOS NO CATALOGADOS.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 10.

Integran e patrimonio arquitectónico y urbano los emitidos, construcciones, elementos y espacios urbanos, considerados individuales o en agregación, caracterizados por sus valores históricos, artísticos, ambientales o técnicos, que son testimonio de la identidad social y cultural de Bocairent, y contribuyen a fomentar y definir, en u variedad, el Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 11.

Se clasifica el patrimonio arquitectónico y urbano en:

- Bienes declarados de interés cultural.
- Patrimonio Catalogado.
- Patrimonio no catalogado.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 12.

Los bienes o conjuntos declarados de interés cultural se acogerán a la singular protección de la Ley de Patrimonio Histórico Español. El Barrio Medieval queda amparado por la Ley en la categoría de Conjunto Histórico.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 13.

El catálogo es el registro de los elementos, edificios, espacios urbanos y conjuntos de interés cultural que serán objeto de la adecuada protección, conservación y mejora por parte del PEPRI del Barrio Medieval de Bocairent.

Los datos identificativos y científicos de cada bien catalogado se recogen en una ficha que completa la relación citada.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 14.

El patrimonio catalogado será objeto de protección según los tres grados siguientes:

- Protección integral.....(P.I.).
- Protección global.....(P.G.).
- Protección ambiental.....(P.A.).

El Plano de Ordenación nº19 "Plano de elementos inventarios",situa los elementos catalogados distinguiéndolos conforme a estas categorías. En el anexo 1 de estas Normas, se enumeran los elementos catalogados de acuerdo a esta clasificación.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 15.

Son objeto de protección integral los inmuebles o espacios que, con independencia de su estado de conservación, deban mantenerse en su total integridad, por sus notables valores culturales específicos, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes que lo constituyan, procurando una recuperación funcional y arquitectónica por todos los medios de la técnica. El Ayuntamiento incoará expediente de declaración de BIC para los bienes catalogados con protección integral.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 16.

Son objeto de protección global los inmuebles y elementos urbanos de carácter modélico, en el contexto del barrio, por sus típicas condiciones arquitectónicas de organización funcional o espacial, composición, técnica constructiva o lenguaje y que se encuentran en un estado de conservación que posibilita su rehabilitación o actualización funcional.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 17.

Son objeto de protección ambiental los inmuebles o espacios libres o edificados, o conjuntos, que por la calidad y carácter de los espacios urbanos que conforman o lleguen a conformar con la ejecución del PEPRI, deban mantener las características virtuales relevantes, que en cada caso se consignarán, de proporción de volúmenes, materiales, altura total, alturas de entreplantas, colores, distribución de huecos, aleros, decoraciones, cubiertas,...

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 18.

Forman el patrimonio no catalogado los elementos unitarios, tanto inmuebles como espacios libres interiores o exteriores que no se incluyan en ninguna de las categorías de protección del catálogo, por tener una configuración de carácter contrario o disonante al resto de elementos del conjunto y no alcanzar el nivel de calidad arquitectónico requerido para los elementos catalogados.

La discrepancia puede deberse a criterios de diseño que no alcanzan, o incluso contravienen, el carácter tipológico observado en la edificación del Barrio Medieval. En otros casos se debe a las alteraciones, añadidos o supresiones de consideración, sufridos por la construcción original.

El carácter de degradación ocasionado por graves desperfectos o el estado patológico de los materiales constructivos de las edificaciones, ha motivado también su no inclusión en la catalogación inicial

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 19.

El catálogo de edificios y espacios de interés histórico arquitectónico del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio Medieval de Bocairent, tiene carácter de documento básico, al que podrán añadirse elementos de nueva creación y elementos existentes rehabilitados que alcancen los valores establecidos en los criterios de selección y clasificación, con los que se ha elaborado el Catálogo Básico y la Normativa de Protección.

La exclusión de algún elemento del catálogo tendrá que justificar asimismo la pérdida de los valores por los que fue catalogado, siempre que no esté causada por la dejación de las obligaciones de mantenimiento, ornato y seguridad de todo propietario de edificaciones según el artículo 245 en relación con el 211 del T.R.L.S.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 20. INTERVENCIÓN SOBRE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

Las obras que son susceptibles de realizarse en los predios protegidos quedan estipuladas jerárquicamente, en razón de la intensidad de la intervención en:

1. Conservación estricta.
2. Restauración.
3. Rehabilitación.
4. Reedificación.
5. Nueva Planta.

Cada categoría de protección tiene vinculado uno de estos niveles de intervención como nivel máximo, pudiendo adoptarse simultáneamente varios niveles inferiores según el estado general de cada construcción y el acondicionamiento necesario de cada una de sus partes, cuerpos o elementos.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 21. OBRAS DE ESTRICTA CONSERVACIÓN.

21.1. Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos y estilísticos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

Van más allá de la consecución de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, propugnadas por el artículo 245 del T.R.L.S.. Serán tendentes a lograr la correcta y total expresión arquitectónica del bien protegido.

21.2. Las obras de estricta conservación tienen los dos grados siguientes:

a) Mantenimiento: son en general las precautorias que periódicamente es, o debe ser, usual el realizar, para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.), incluso la reposición de instalaciones menores.

b) Consolidación: son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.), por reposición en continuidad (comisas, impostas, balaustradas, etc.), documentación (planos, fotografías), o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, aéreos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de mimetización o diferenciación que se le imponga.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 22. OBRAS DE RESTAURACIÓN.

22.1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de conservación, definidas en el artículo anterior, que sean necesarias.

22.2. Se distinguen dos grados de restauración:

a) Restauración arqueológica: Puede incluir el reprimado de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble, siempre que tales obras se hagan reconocibles y se adecuen estéticamente al conjunto del edificio.

b) Restauración con recuperación. Supone además la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o que sin haber existido nunca es demostrable o presumible, científicamente, la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

22.3. La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 23. OBRAS DE REHABILITACIÓN.

23.1. Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración o de conservación estricta, definidas en los artículos anteriores, que sean necesarias.

23.2. Se distinguen dos grados de rehabilitación:

a) Modernización: Que comprende la implantación de nuevas instalaciones domésticas, la sustitución de las existentes, la redistribución en planta de locales. Por alteración de la tabiquería o particiones interiores, la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

b) Reforma: Que además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por la supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras ó patios, etc..) con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En cualquier caso, se deberán mantener visibles e inalterados los elementos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpintería, cerrajería, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción, y siempre que sea para rescatar su valor patrimonial.

En la implantación de nuevas instalaciones se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios. La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trasciendan a fachada o alero, o emplee materiales de cubrición claramente perturbadores de su entorno.

En todo caso, se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea), excepción hecha de los elementos impropios que deban ser suprimidos. Excepcionalmente podrá imponerse su mantenimiento estricto o restauración en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano. Por el contrario podrá permitirse la alteración del tipo en casos en los que a través de ello se consiga una mayor integración con el entorno, siempre que no suponga alteraciones de la altura máxima edificable.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 24. OBRAS DE REEDIFICACIÓN.

24.1. Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el Plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición.

24.2. Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos, según las alineaciones definidas por el Plan y con una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición (es decir, las nuevas fachadas, en su caso, tendrán una altura máxima igual a la fachada de la parte protegida, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc.) seguirán igual criterio, la cubierta tendrá una altura máxima definida por la inclinación del plano que se conserva, sin rebasar la mitad de la profundidad edificable.

En ningún caso, se considerarán los elementos impropios existentes en las parte o cuerpos preservados de la demolición ni podrán utilizarse como referencia a los efectos descritos en el párrafo anterior, sino al contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

ARTICULO 25. OBRAS DE NUEVA PLANTA.

25.1. Obras cuya finalidad es la construcción de edificios integralmente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y que por tanto, son obras de exclusiva renovación edilicia.

Estarán reguladas para la protección ambiental del entorno por las Normas Urbanísticas del capítulo III.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

ARTICULO 26. DETERMINACIÓN DE LAS OBRAS POSIBLES.

Las obras que se podrán o habrán de realizarse en cada edificio o elemento concreto dependerán de:

- a) Que esté o no incluido en el Catálogo y, dentro de éste, del grado de protección asignado
- b) La necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas.
- c) Las ordenanzas aplicables.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

ARTICULO 27. OBRAS POSIBLES EN ELEMENTOS CATALOGADOS.

27.1. En los artículos siguientes de estas normas se señalan los tipos de obras posibles en cada categoría de protección, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación y su estado de conservación.

27.2. La Administración Municipal determinará el tipo de obras aplicable a cada parte del edificio, en consonancia con estas Normas y el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

27.3. En todo edificio catalogado es preceptivo como mínimo, realizar las obras necesarias de mantenimiento y consolidación, tal como se definen en el artículo 22.2.

27.4. En todo edificio catalogado, será posible realizar las obras apropiadas de rehabilitación como complementarias de las intervenciones preceptivas y sin contravenir los objetivos de éstas.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

ARTICULO 28. INTERVENCIÓN EN ELEMENTOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL (P.L).

28.1. El nivel preceptivo de intervención sobre la globalidad del elemento protegido, será el de Estricta Conservación, tal como se define en el artículo 22.2.

Dentro de este nivel de protección incluiremos las cuevas existentes en el subsuelo, ya sean naturales o transformaciones hechas por el hombre en tiempos pasados.

28.2. El nivel de consolidación para cada cuerpo, parte o elemento dependerá de los estudios previos que se realicen, plasmados en la documentación exigida.

28.3. Podrán admitirse obras de rehabilitación con modernización mínimas, cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, especialmente en lo referente a instalaciones. Siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la conservación de las características originales del edificio o construcción.

28.4. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de rehabilitación con reforma sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto, bien por su valor intrínseco, bien por su escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

ARTICULO 29. INTERVENCIÓN EN ELEMENTOS CON PROTECCIÓN GLOBAL (P.G.).

29.1. El nivel preceptivo de intervención sobre la globalidad del elemento protegido, será el de restauración.

29.2. El nivel de restauración admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, estado de conservación adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación al ambiente.

29.3. Sobre el ámbito de la intervención la Administración Municipal podrá imponer las de restauración que estime necesarias para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio de que hayan sido alterados, como composición de fachada, volúmenes, oficios y cubiertas. Dicha recuperación puede significar también la demolición de partes impropias o perturbadoras de la cualidad global.

29.4. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de sustitución parcial sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes o elementos de las tipología y estilística del edificio en su conjunto y de escasa entidad cuantitativa y cualitativa, sobre el conjunto total del edificio, cuando lo aconsejasen las malas condiciones de estabilidad o habitabilidad.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

ARTICULO 30. INTERVENCIÓN DE ELEMENTOS CON PROTECCIÓN AMBIENTAL (P.A).

Los edificios afectos a la Protección Ambiental de espacios o conjuntos urbanos, sin protección individual, integral o global, se permite la Reedificación en los términos de Artículo 25.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

ARTICULO 31. INTERVENCIÓN SOBRE ELEMENTOS NO CATALOGADOS.

Los edificios no catalogados son susceptibles de renovación por otros de nueva Planta. Las operaciones de transformación en el conjunto Histórico deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, altura de entreplanta volumen, colores, distribución de huecos, decoración tratamiento de fachada y cubierta).En las obras de nueva planta se propondrán soluciones adecuadas al espacio y ambiente dominante, atendiendo en todo caso las Normas de Edificación.

El patrimonio no catalogado no dispondrá de mayor discrecionalidad por la demolición se sus elementos que el patrimonio catalogado, en razón a su pertenencia a un Conjunto Histórico de interés cultural.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 32. CONDICIONES GENERALES DE OBRA NUEVA.

ARTICULO 33. CONDICIONES PARTICULARES DE OBRA NUEVA.

ARTICULO 34. FACHADAS EXTERIORES.

ARTICULO 35. FACHADAS INTERIORES.

ARTICULO 36. DE LAS CUBIERTAS.

ARTICULO 37. ESCALERAS.

ARTICULO 38. OTROS ASPECTOS.

ARTICULO 39. INTERVENCIONES EN EDIFICIOS O ELEMENTOS IMPROPIOS.

ARTICULO 40. REEDIFICACIÓN FORZOSA.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 32. CONDICIONES GENERALES DE OBRA NUEVA.

El tipo general de la edificación será el resultante de la solución de manzana cerrada con edificaciones alineadas.

A todos los efectos, se consolidan como alineaciones en las presentes ordenanzas, aquellas definidas en la actualidad por los muros de fachada existentes, tal como se grafía en el plano correspondiente.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 33. CONDICIONES PARTICULARES DE OBRA NUEVA.

Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. El número máximo de plantas autorizado en el recinto del presente plan es de (III).
2. La altura libre interior de la planta baja, siempre y cuando esté en la rasante oficial, será, como mínimo, de tres metros. una tolerancia en más o menos de diez centímetros.
3. La altura libre interior de las plantas de pisos será, como mínimo, de dos metros y setenta centímetros.

La altura reguladora será la resultante de la aplicación del número de plantas y la distancia libre entre forjados especificados en los epígrafes anteriores.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 34. FACHADAS EXTERIORES.

La fachadas deberán ser planas, debiendo estar en la alineación Oficial, y con al alineación de huecos que más adelante se expresa.

1. Se permitirán los cuerpos volados sobre la vía pública en calles de ancho superior a las 4 metros cuando adquieran la forma de balcón individualizado para cada hueco, con vuelo máximo que no sobrepase el espesor del muro de fachada, con una separación entre ellos de un mínimo de cuarenta centímetros y de setenta, en todo caso con la línea de medianería. El canto exterior del voladizo no podrá sobrepasar los 7 cm. de espesor.

Quedan prohibidos los miradores, tanto de obra como acristalados, de carácter fijo o añadido, y las marquesinas.

La altura del primer vuelo de fachada será la que presente la edificación que se ha tomado como orientadora de la altura reguladora, medida por el plano inferior de éste, con una tolerancia en más o menos de diez centímetros.

2. Los antepechos de los balcones serán calados, en toda su altura, recomendándose el hierro forjado como material a utilizar, quedando prohibido el uso de elementos de plástico, cristal, aluminio y sus derivados o similares.

3. Caso de que la promoción se efectuará sobre un solar consecuencia de la agrupación de dos o más parcelas, en el tratamiento de fachada, y siempre que ésta sea de una anchura superior a ocho metros medidos en un mismo paño deberá dejarse evidente una partición vertical en la composición de ésta.

La composición general de la fachada, deberá adecuarse a las tipologías existentes en Bocairent, y de forma preferencial. a las más abundantes en la calle o barrio en el que se ubique.

En cualquier caso, se exigirán soluciones compositivas con predominancia de los trazados reguladores verticales, debiendo ser los huecos de proporciones manifiestamente verticales, excepto en la cambra, y estar ordenados según su eje principal. La profundidad del hueco será como mínimo de 30 cm., admitiéndose los abocinamientos según la costumbre local.

La composición de huecos en planta baja deberá estar perfectamente definida en proyecto, así como sus materiales y acabados, no concediéndose licencia Municipal de utilización a aquellos edificios cuya fachada no esté perfectamente acabada.

Las puertas de acceso, así como las ventanas, serán de madera, abatibles.

Como norma para la conservación del ornato público, no se admitirán carteles, rótulos, etc., que puedan perjudicarlo.

Asimismo, las redes del tendido eléctrico o telefónico no deberán ser visibles en fachada, recomendándose que sean subterráneas.

4. Los materiales empleados en fachada serán los convenientes para una adecuada relación con el entorno donde se erige la obra nueva, aconsejándose el uso de los materiales y acabados tradicionales propios de la arquitectura existente en el entorno inmediato. Queda expresamente prohibido el aplacado con terrazo, y el uso de placas cerámicas vidriadas o azulejos de cualquier tipo; asimismo, se prohíbe el uso de ladrillo, con acabado caravista. Se prohíbe el uso del aluminio o acero inoxidable como material de revestimiento de fachada. Los colores exteriores deberán ser en tonos ocres claros, blancos, etc., y en general aquellos otros habituales en la construcción tradicional del Casco Antiguo. Las pinturas serán de tipo pétreo, nunca plásticas.

5. Están expresamente prohibidas las persianas arrollables en cajón, siendo sustituida su función por ventanas de madera con frailerros que se colocarán en la parte interior del muro, y nunca enrasadas a fachada.

6. Las medianeras que queden vistas, aunque lo sean temporalmente, deberán estar acabadas, teniendo tratamiento de fachada.

7. En muros de piedra o de piezas trabadas, así como en los enfoscados que pueden quedar vistos, se prohíbe el uso de cemento portland gris, debiendo utilizarse un mortero de portland blanco y arena.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 35. FACHADAS INTERIORES.

Las fachadas deberán ser planas, sin permitirse ningún tipo de vuelo que pudiera aumentar el fondo edificable o reducir las dimensiones de los patios. Su acabado debe ser completo, no permitiéndose la utilización de edificios sin tener totalmente acabadas las fachadas interiores, tanto las recayentes a patios de manzana como de luces.

Siempre que no afecte a la estética y ornato público, su composición y materiales será de libre elección, pero deberán estar perfectamente reseñados en proyecto. respecto a la horizontal y que pase por el punto de medición de la altura, y, en cualquier caso, retirados tres metros respecto de la línea de fachada exteriores.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 36. DE LAS CUBIERTAS.

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas treinta grados con respecto a la horizontalidad, por lo menos en primera crujía o cuatro primeros metros en planta a partir de fachada o de los paramentos verticales retranqueados, permitiendo la formación de cornisa o alero, siempre y cuando ocupe la totalidad de la fachada, de una manera uniforme y un vuelo máximo de cuarenta centímetros. En la edificación en esquina, la cubierta se resolverá en dos faldones, recayentes a ambas calles. Las aguas se recogerán en canalón, con bajantes hasta la rasante oficial, que podrán ser vistas si son de zinc o de plancha galvanizada, y de hierro fundido los dos últimos metros sobre la rasante.

El material de cubierta será teja vieja o teja cerámica de tipo equivalente a la de las casas contiguas, quedando expresamente prohibido el uso de tejas de hormigón , pizarra, fibrocemento u otros materiales no cerámicos.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 37. ESCALERAS.

Las escaleras de las edificaciones podrán ubicarse donde se estime conveniente, teniendo en cuenta como única condición que la huella, sin contar el vuelos sobre la tabica, sea superior a veintiséis centímetros y la tabica inferior a dieciocho y que ningún tramo de esta tenga mas de catorce peldaños. Asimismo, deberán tener ventilación e iluminación naturales, no considerando suficiente el uso de claraboya superior, en escaleras con ojo inferiores a un metro cuadrado.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 38. OTROS ASPECTOS

Las antenas de televisión, radio, chimeneas y conductos de humo o ventilación , no deberán ser visibles desde la calle, considerando que se cumple esta condición cuando se situen por debajo de un plano inclinado cuarenta y cinco grados con respecto a la horizontal y que pase por el punto de medición de la altura, y en cualquier caso, retirados tres metros respecto de la línea de fachada.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 39. INTERVENCIONES EN EDIFICIOS O ELEMENTOS IMPROPIOS.

Se califican como impropios aquellos edificios que en su totalidad, o en algunos de sus elementos resulten perturbadores o inadecuados por su situación, forma, textura, color, etc., al carácter patrimonial del casco medieval de Bocairent. Dichos elementos impropios se deducen de la aplicación normativa, quedando señalados los casos más significativos en el plano de información no 15. Sobre los edificios considerados impropios, no podrán llevarse a cabo obras de consolidación ni de mejora, si bien podrán autorizarse las necesarias para el mantenimiento del ornato y las condiciones higiénico-sanitarias.

La supresión de los elementos añadidos impropios, será necesaria para la obtención de la licencia de obra en cualquier parte del edificio.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO III. DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 40. REEDIFICACIÓN FORZOSA.

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, se considerará infracción urbanística grave a los efectos de lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, que será de aplicación especialmente en lo dispuesto en sus artículos 57 (personas responsables) y 86 (multa del doble del valor de lo destruido).

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

[ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN.](#)

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN .

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo siguiendo los procedimientos previstos por la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (Texto Refundido. R.D.L. 1/1992 del 26 de Junio.) Se tendrán en cuenta las determinaciones de las Normas subsidiarias, no obstante, teniendo en cuenta las circunstancias específicas que afectan al recinto medieval y con la finalidad de facilitar la ejecución de manera coherente, se han establecido una serie de unidades de ejecución la cuales consideramos fundamentales para el buen éxito del planeamiento propuesto, sin que ello signifique, por otro lado, que no puedan delimitarse nuevas unidades o incluso modificar las propuestas.

A continuación pasamos a describir estas unidades de ejecución. En el plano correspondiente se determina el contorno y el emplazamiento

[A\) U.A. 1. Espacio Público en el área Oeste.](#)

[B\) U.A. 2. Plazas aterrazadas en el área Norte.](#)

[C\) U.A. 3. Bolsa de aparcamiento en el área Norte.](#)

[D\) U.A. 4. Plaza inferior del área Norte.](#)

[E\) U.A. 5. Rehabilitación residencial en el área Este.](#)

[F\) U.A. 6. Plaza peatonal en el área Sur.](#)

[G\) U.A. 7. Recuperación de espacios en el área Sur.](#)

[H\) U.A. 8. Bolsa de aparcamiento en el área Sur.](#)

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

A) U.A. 1. Espacio Público en el área Oeste.

Comprende los terrenos a los que recaen las tareas de la banda de Edificación de los impares de la calle Mosén Hilario. Se propone un espacio público que desarrolla dos funciones: La primera, de recomposición de un área degradada por la autoconstrucción y el descuido, por medio de una plaza pavimentada y estructurada con mobiliario urbano. La segunda, utilizando esta plaza como bolsa de aparcamiento perimetral al recinto medieval, subsanando una de las más importantes deficiencias de equipamientos de la villa.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

B) U.A. 2. Plazas aterrazadas en el área Norte.

Comprende los espacios resultantes, por una parte, de la demolición de una manzana en estado ruinoso, por otra, la recuperación de pequeños espacios públicos que se extienden conforme bajan, y por ultimo, la utilización de un solar en el final de este conjunto como espacio público de recreo . Estos espacios van encadenándose configurando al final un espacio de gran riqueza visual y de gran dinamismo, integrando en su recorrido a todos las espacios adyacentes de menor dimensión.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN .

C) U.A. 3. Bolsa de aparcamiento en el área Norte.

Se dispone una bolsa de aparcamiento de pequeña dimensión mediante el ensanchamiento del vial, y gracias a la construcción de unos muros de contención desde la parte inferior de la ladera. En uno de los extremos está prevista la construcción de una escalera para facilitar el acceso a la parte inferior, con la consecuente reutilización de la cueva natural que existe en dicha parte inferior.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

D) U.A. 4. Plaza inferior del área Norte.

Como final de esta área, se propone la disposición de un espacio público en el borde Norte del recinto medieval, que frenaría de manera inmediata la degradación del mismo, eliminando las construcciones secundarias adheridas a la roca, y pavimentando la totalidad del espacio.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

E) U.A. 5. Rehabilitación residencial en el área Este.

Comprende el conjunto de pequeñas manzanas que actualmente se encuentran en un avanzado estado de degradación y ruina.

Los usos previstos son básicamente residenciales, con posibilidad de introducir usos artesanales.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

F) U.A. 6. Plaza peatonal en el área Sur.

Comprende un espacio no construido que posee una situación paisajística de gran valor. La propuesta se basa en la recuperación de este espacio por medio de la ejecución de pequeñas bandejas situadas a diferentes alturas, confiriéndoles un carácter de miradores.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

G) U.A. 7. Recuperación de espacios en el área Sur.

Esta unidad de actuación trata de englobar una serie de espacios de interés compuestos por pequeñas plazas y edificios residenciales, que se recuperan por medio de la rehabilitación de las piezas residenciales y la repavimentación de los viales.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

C. ORDENANZAS.

CAPITULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

ARTICULO 41. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

H) U.A. 8. Bolsa de aparcamiento en el área Sur.

Se dispone en los solares que existen en la actualidad tres pequeñas plazas abancaladas comunicadas entre ellas por medio de escaleras rampantes, sin llegar a cerrar ninguna de estos pequeños espacios, y con objeto de conseguir la unidad compuesta por los tres, introduciendo elementos vegetales y de mobiliario urbano que nos distancien de la típica imagen de un aparcamiento en superficie.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

[1. Introducción.](#)

[2. Valoración de las inversiones programadas.](#)

[3. Las zonas de rehabilitación de viviendas.](#)

[4. Distribución de las inversiones.](#)

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

1. Introducción.

Para que un Plan Especial sea realizable es necesario determinar previamente cuales son los objetivos que se pretenden conseguir con la realización de éste. Por ese motivo es preciso hacer primero una toma de datos en el lugar donde queremos operar, en este caso el Barrio Medieval de Bocairent. Esta labor ya ha sido realizada en el Informe para la Rehabilitación Integral de Bocairent, que fue el germen del posterior Convenio de colaboración entre la Generalidad Valenciana y el Ayuntamiento de Bocairent para la Ejecución de la Operación de Rehabilitación Integral del Recinto Medieval de dicho municipio firmado en Valencia a 21 de octubre de 1992.

En dicho Convenio, en su Cláusula 2ª se fijan como objetivos:

1º.- Recuperar la funcionalidad del Centro Histórico, mediante actuaciones sobre el mismo, partiendo de la urbanización de la estructura viaria y de algunas plazas o espacios libres y complementándose con las que se diseñan para las cuatro áreas degradadas situadas en las bordes perimetrales, no alterándose prácticamente el centro neurálgico del recinto.

2º.- Revitalizar la vida social y económica de las áreas perimetrales degradadas, con la renovación del viario y la creación de dotaciones que al propio tiempo que sirven al objetivo anterior, fomenten la ejecución y rehabilitación de viviendas y faciliten la creación de actividades del sector terciario en esos bordes perimetrales, cerrando el proceso para rehabilitar el Barrio Medieval.

En la cláusula 4ª se hace referencia a la financiación de las actuaciones:

Las actuaciones que comprende el presente convenio serán ejecutadas durante el periodo 1992-1995 y el gasto correspondiente a los compromisos que asume la Consellería se sujetará al régimen de financiación:

1º.- La subvención de las actuaciones que debe gestionar el Ayuntamiento se efectuará con cargo a las correspondientes líneas de subvención del programa 431.10 "Arquitectura y Vivienda" de esta Consellería y anualidades siguientes:

Ejercicio 1992	32.400.000 pts
Ejercicio 1993	75.600.000 pts
Importe Total	108.000.000 pts

Existe crédito para la anualidad corriente. En todo caso, la financiación prevista podrá ser objeto de ampliación en función del coste real de las actuaciones mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2º.- En los presupuestos generales de la Generalitat Valenciana, Capitulo VI del Programa "Arquitectura y Vivienda" de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo Y Transporte, se efectuará la asignación de los créditos necesarios para el desarrollo de las actuaciones a cargo de esta última. Dicha Consellería realizará la contratación de las obras correspondientes a los proyectos con dotación presupuestaria.

El gasto total estimado provisionalmente en 861.000.000 de pesetas se distribuye en las siguientes anualidades:

Ejercicio 1992	20.000.000 pts
Ejercicio 1993	430.000.000 pts
Ejercicio 1994	284.000.000 pts
Ejercicio 1995	127.000.000 pts
Total	861.000.000 pts

Posteriormente con fecha de 27 de Mayo de 1993 se aprueba un reajuste de la distribución de anualidades:

Ejercicio 1993	30.000.000 pts	
Ejercicio 1994	323.000.000 pts	
Ejercicio 1995	347.000.000 pts	
Ejercicio 1996	161.000.000 pts	En la cláusula 5 ^a se hace referencia al abono de la financiación:
Total	861.000.000 pts	1.- El abono de las transferencias de capital al Ayuntamiento se efectuará de la forma siguiente:

a) Un 30% del importe total al firmarse el convenio; completándose con otro 30% (siempre que lo permita el crédito de la anualidad en vigor), previa justificación de compromisos de adquisición por un importe equivalente al 60% del importe total concedido.

b) Un 25% una vez aportada y comprobada la documentación acreditativa de la adquisición de las fincas necesarias, que justifique la correcta aplicación de la suma librada al firmarse el convenio.

c) El resto cuando se justifique la inversión correcta de las cantidades anteriores y la titularidad de fincas cuyo precio total satisfecho (Total o parcial) no sea inferior al importe de la subvención total concedida.

Las condiciones libradas anualmente no podrán exceder, en ningún caso al importe de la anualidad a la que apliquen.

2.- La determinación del justo precio o precio, según los casos, será suficientemente motivado en función de los aprovechamientos urbanísticos y su valoración con arreglo a la normativa del Impuesto sobre bienes inmuebles; debiendo aportarse los dictámenes periciales correspondientes a las distintas fincas para librar la subvención, en sus distintas fases de pago.

3.- El incumplimiento de las condiciones determinantes.

La rehabilitación se puede entender de diversos grados, en este caso hablaremos de la mediana y de la alta. En la mediana se pretende ejecutar o arreglar el baño, cocina, conducciones e instalaciones necesarias, ventilación e incluso terminaciones de pintura y alicatados. Comprende además la pintura o acabados interiores, reparación de revestimientos y pintura de fachadas.

Para la fijación de objetivos hay que tener en cuenta si se desea hacer un barrio vivo, de uso residencial, es decir, donde se viva como en otro barrio de la

población, o se desea hacer un barrio de decorado, para que la gente vaya a visitarlo. Creemos que una cosa no conlleva a la otra, por lo que conseguir ambas será el mejor objetivo, consistente en poner en funcionamiento a nivel adecuado el patrimonio existente mediante la rehabilitación.

En la rehabilitación de más alto grado aparte de lo expuesto anteriormente, emprender incluso una redistribución interior, cambiando la tabiquería o cerrando y abriendo patios, reparación de tejados, agrupación de pequeñas unidades en otras mayores.

Para conseguir este objetivo y otros, habrá de mantener una coherencia en la calificación del suelo, las necesidades, la dinámica constructiva con que se realizará, la adecuación en el tiempo o momento propicio y los agentes afectados con esta actuación y por tanto la coordinación entre las inversiones a realizar y su gestión y financiación.

En ese punto tendremos que analizar las finanzas municipales, con tal de encontrar y ver cuales son los ingresos ordinarios que tienen y los gastos que tendrá que soportar.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

2. Valoración de las inversiones programadas.

Hay que tener en cuenta que las inversiones programadas serán muchas y variadas, y que no todas las planteadas inicialmente se llevarán a cabo. Por tanto habrá que hacer una valoración de las mismas. Agruparemos las inversiones en las siguientes, matizando algunos criterios a tener en cuenta.

1. Apertura y ensanchamiento de las calles: urbanización y reurbanización.
2. Adquisición de edificios.
3. Equipamientos.
4. Infraestructuras básicas: de servicios técnicos y de transporte.
5. Parques y jardines públicos.
6. Operaciones de embellecimiento y catalogación.
7. Rehabilitación de viviendas.

Vamos a considerar desglosadamente dos puntos: adquisición de terrenos y edificios, y el segundo, gastos generales de edificación (obras de urbanización).

Respecto al primer punto habrá de tenerse en cuenta la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión que obligan a valorarlos conforme a los valores inicial y urbanístico. Conocer las bases de la C.T. urbanística en que año han sido valorados.

En cuanto a las edificaciones hay que tener en cuenta el valor de los inmuebles, edad y condiciones de utilizations actuales. Creando un coeficiente de repercusión respecto a su coste a partir de determinado precio por metro cuadrado.

En cuanto al punto dos se distinguirán dos opciones: una más cara o costosa, y otra más económica.

Será el caso de las infraestructuras básicas que diferenciamos, servicios técnicos y aparcamientos; gastos de urbanización en zonas verdes; gastos en la

rehabilitación de viviendas con dos grados de deterioro, mal y regular, y por tanto dos grados de actuación.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

3. Las zonas de rehabilitación de viviendas.

Se han de considerar dos puntos:

1. La recuperación histórico-artística y arquitectónica.

2. Conjunto de variables económicas, como son el estado de conservación de edificios y sus posibilidades de rehabilitación y reutilización.

Sobre todo cuando es de uso residencial, se analiza en dos partes, la primera es la valoración de las actuaciones, y la segunda la distribución de los costes por agentes, en base a los criterios fijados anteriormente.

Los elementos a tener en cuenta para evaluar la distribución de los costes de rehabilitación son:

- El nivel de renta de la población residente, que son los habitantes afectados.
- Costes y beneficios producidos. Relación de costes y la mejora en el nivel de vida generado, y expectativas económicas del edificio o local.
- Nivel y tipo de ocupación. El aprovechamiento y dinamismo del inmueble pueden medirse con indicadores como el número de inquilinos, nivel de alquileres, áreas de localización del comercio, etc.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4. Distribución de las inversiones

Se adjunta este presupuesto como documento indispensable para la realización del plan, puesto que en él se contemplan los costos previsibles de los que depende la viabilidad del mismo.

La primera fase a la que nos referíamos en la propuesta contempla la consolidación de los bordes de las distintas áreas, así como los espacios adyacentes necesarios para la colmatación de lugares autosuficientes.

En esta primera fase han de proveerse los costos de adquisición, tanto de suelo no edificado como del que lo está, además de el derribo de las edificaciones y la urbanización de las zonas afectadas.

En la segunda fase se contemplan las infraestructuras de apoyo, como la disposición estratégica de dotaciones y la creación de espacios libres.

Para mayor claridad, se ha tomado la decisión de agrupar estas dos primeras fases, de manera puedan acometerse conjuntamente y queden definitivamente terminadas las infraestructuras que vayan a soportar las futuras edificaciones a rehabilitar o de nueva planta.

En los costos de urbanización se han diferenciado tres niveles en función de la complejidad de las obras a realizar, previendo el menor coste (nivel 1) para las calles o espacios abiertos que, aunque deteriorado, tienen el pavimento hecho, y sólo habría que acometer las canalizaciones y el repavimentado. El nivel 2 contempla las calles o espacios abiertos en la misma situación que

los anteriores, pero en los que se cree conveniente variar los nivel tres englobamos todos aquellos espacios en los que no existe ningún tipo de urbanización, es decir, terreno virgen, para el que se prevén los mayores costos.

ÁREA OESTE

EVALUACIÓN DE COSTOS

FASE I y FASE II

	m2	Pts/m2	Total	
1.Adquisición de suelo				
1.1 No edificado	2270	881	2.000.000	
1.2 Edificado	----	---	-----	
2.Derribo edificación	600	10.000	6.000.000	
3.Urbanización	1070	15.000	16.050.000	FASE III
	2270	30.000	68.100.000	
Total Fases I Y II			92.150.000	4.Edificación
				4.1 Nueva ---55.000 -----

4.2 30050.00015.000.000
Rehabilitación

Total Fase III 15.000.000

AREA NORTE

EVALUACIÓN DE COSTOS

FASE I y FASE II

	m2	Pts/m2	Total	
1.Adquisición de suelo				
1.1 No edificado	3598	5.002	18.000.000	
1.2 Edificado	2520	12.500	31.500.000	
2.Derribo edificación	840	10.000	8.400.000	
3.Urbanización	1002	15.000	15.030.000	
	826	20.000	16.520.000	FASE III
	3598	30.000	107.940.000	
				4.Edificación
Total Fases I Y II			197.390.000	4.1 Nueva 840 55.00046
				4.2 168050.00084 Rehabilitación
				Total Fase III 13

AREA ESTE

EVALUACIÓN DE COSTOS

FASE I y FASE II

	m2	Pts/m2	Total	
1.Adquisición de suelo				
1.1 No edificado	----	----	-----	
1.2 Edificado	3120	12.500	19.000.000	
2.Derribo edificación	1040	10.000	10.040.000	
3.Urbanización	684	15.000	10.260.000	
	197	20.000	3.940.000	FASE III
	284	30.000	8.520.000	
				4.Edificación
Total Fases I Y II			51.760.000	4.1 Nueva 104055.00057
				4.2 208050.00010
				Rehabilitación
				Total Fase III 16

AREA SUR

EVALUACIÓN DE COSTOS

FASE I y FASE II

	m2	Pts/m2	Total	
1. Adquisición de suelo				
1.1 No edificado	2071	3.861	8.000.000	
1.2 Edificado	1560	12.500	19.500.000	
2. Derribo edificación	520	10.000	5.200.000	
3. Urbanización	712	15.000	10.680.000	FASE III
	626	20.000	12.520.000	
	2071	30.000	62.130.000	4. Edificación
				4.1 Nueva 520 55.00028
Total Fases I Y II			118.030.000	4.2 104050.00057 Rehabilitación
				Total Fase III 85

AREAS SUPLEMENTARIAS

AREA DE LES COVETES

	m2	Pts/m2	Total	
Tratamiento paisajístico	P.A		42.000.000	
Total			42.000.000	ESTRUCTURA VIARIA
				m2 Pts/m2Tota
				Urbanización515115.00077.2 nivel 1
				Total 77.2

RESUMEN

FAS ES I Y II

AREA OESTE

92.150.000

AREA NORTE

197.390.000

AREA ESTE

51.760.000

AREA SUR

118.030.000

TOTAL AREAS

459.330.000

FASE III

AREA OESTE

15.000.000

AREA NORTE

130.200.000

AREA ESTE

161.200.000

AREA SUR

85.800.000

TOTAL AREAS

392.200.000

AREAS SUPLEMENTARIAS

TRATAMIENTO PAISAJISTICO

(PARQUE DE LES COVETES)

42.000.000

URBANIZACIÓN ESTRUCTURA VIARIA

77.265.000

TOTAL AREAS SUPLEMENTARIAS

119.265.000

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO I. CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Nº FICHA	ELEMENTO	CAT. DE PROTECC.
1	Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción.	P.I.
2	Fuentes.	P.I.
3	Ermita de la Virgen de Agosto.	P.I.G.
4	Ermita de San Juan.	P.I.G.
5	Ermita de la Virgen de los Desamparados	P.I.G.
6	Ayuntamiento.	P.I.G.
7	Vivienda Plaza del Ayuntamiento,12	P.I.G.
8	“ “ “ ,20.	P.I.G.
9	“ “ “ ,30-31.	P.I.G.
10	“ “ “ ,32.	P.I.G.
11	Vivienda Calle Abadia, 5.	P.I.G.
12	“ “ ,14.	P.I.G.
13	“ “ “ ,18.	P.I.G.
14	“ “ “ ,26.	P.I.G.
15	“ “ “ ,48.	P.I.G.
16	“ “ Aljibe, 5.	P.I.G.
17	“ “ “ ,7.Tr Abadí y 6.	P.I.G.
18	“ “ “ ,10.	P.I.G.
19	“ “ Batlle,1 y 3.	P.I.G.
20	“ “ Batlle,5.	P.I.G.

21	"	"	Batlle,12.	P.I.G.
22	"	"	Batlle,22 y 24.	P.I.G.
23	"	"	Cantereria, 9.	P.I.G.
24	"	"	" ,35.	P.A.
25	"		Plaza San Vicente Ferrer,10.	P.A.
26	"		Calle Virgen de Agosto, 34.	P.A.
27			Plaza del Aljibe, entre C/ Muret 10 y 20.	P.A.
28			Plaza del Ayuntamiento.	P.A.
29			Plaza de la Cantereria.	P.A.
30			Calle Cantereria, entre Pl/ Cantereria y Travesíade Cantereria.	
			Escaleta del Carabasi, Calle San Juan,1 al 6.	P.A.
31			Plaza de la Fuente o de la Cueva.	P.A.
32			Calle de las Vueltas.	P.A.
33			Viv. Calle Batlle.8 y 10.	P.A.
34.				P.A.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

[CAPITULO I. PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA](#)

[CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.](#)

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO I. PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

[ART.I.1. Definición de ámbitos de protección y vigilancia arqueológica.](#)

[ART.I.2. Protección arqueológica.](#)

[ART.I.3. Los Ámbitos de Vigilancia Arqueológica.](#)

[ART.I.4. Cambio de régimen.](#)

[ART.I.5. Diligencia Municipal.](#)

[ART.I.6. Obligaciones Generales.](#)

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO I. PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

ART.I.1. Definición de ámbitos de protección y vigilancia arqueológica.

Los Ámbitos de Protección Arqueológica y los de Vigilancia Arqueológica, vienen delimitados en los anexos del Catálogo de Protección. Se podrán delimitar nuevos ámbitos en atención a futuros descubrimientos, mediante tramitación de Plan Especial en desarrollo del presente Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO I. PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

ART.I.2. Protección arqueológica.

Los ámbitos de protección arqueológica están sujetos a la condición de no ser edificados, sin que se pueda realizar sobre ellos otro tipo de obras que las propias de la investigación y las tendentes a permitir la mejor contemplación o conservación de los restos hallados. El terreno afectado por estas medidas se entenderá declarado de interés público y utilidad social a todos los efectos. Los trabajos se realizarán bajo supervisión municipal

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO I. PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

ART.I.3. Los Ámbitos de Vigilancia Arqueológica.

Los Ámbitos de Vigilancia Arqueológica estarán sujetos a las siguientes medidas:

3.1. La concesión de licencia urbanística de cualquier índole, que comporte movimiento de tierras, estará sujeta a previo informe por el Servicio municipal competente, acerca de la compatibilidad de la obra pretendida con la preservación de los restos arqueológicos que pudieran existir en el lugar, indicando las precauciones que deban adoptarse.

3.2. Si la emisión del informe precisara la realización de previas indagaciones o excavaciones en el terreno, a realizar por los servicios municipales, el propietario o interesado, deberá facilitar el acceso y estancia de los técnicos, enseres y vehículos municipales en la parcela durante el tiempo necesario para efectuar las labores. Se deberá entender suspendido el plazo regulado en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en tanto se realicen los trabajos arqueológicos.

3.3. Si las excavaciones e indagaciones se pudieran efectuar al tiempo de realizar las obras particulares, sin presumible demérito para los posibles restos existentes se propiciará esta solución. En tal caso, el Interesado vendrá obligado a señalar la fecha del inicio de las obras y a prestar su colaboración para facilitar el trabajo de los servicios municipales.

3.4. Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés, deberán interrumpirse aquellas el tiempo preciso para acometer indagaciones complementarias o para el examen y extracción de las muestras, así como, en su caso para poder dictaminar y resolver la adopción -de las medidas reguladas en el artículo siguiente. La licencia se entenderá condicionada al pleno acatamiento de estas limitaciones.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO I. PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

ART.I.4. Cambio de régimen.

En el supuesto de que se hallaran restos arqueológicos de valor, y no fuera posible o pertinente su traslado viniendo a ser incompatibles con las obras proyectadas sobre el terreno, la licencia urbanística se denegará o declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado. Al amparo del artículo 126.3 de la Ley del Suelo se iniciará la modificación o redacción de Plan Especial de Protección, con suspensión cautelar de licencias en las áreas afectadas, a fin de declarar los terrenos *Ámbito de Protección Arqueológica*; todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que por vía expropiatoria sea, en su cargo, obligado a satisfacer.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO I. PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

ART.I.5. Diligencia Municipal.

5.1. La realización de los trabajos indagatorios por los servicios municipales se hará , cuando comporte paralización de actividades edificatorias privadas, con la mayor diligencia posible, habida cuenta de su intrínseca dificultad, a fin de evitar aquellas demoras que no sean precisas para el correcto cumplimiento de sus funciones.

5.2. Las referencias contenidas en esta sección a la administración municipal, se entenderán sin perjuicio de las directrices que, en cada caso, pueda dictar la autoridad competente de la Generalitat Valenciana, por razón de la materia, en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley del Patrimonio Histórico Español.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO I. PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

ART.I.6. Obligaciones Generales

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Autoridad el hallazgo de restos arqueológicos; el incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART. II. 1. Protección del patrimonio arqueológico.

ART. II. 2. Informe de Servicios Municipales.

ART. II. 3. Custodia del Patrimonio Arqueológico.

ART. II. 4. Acondicionamiento de solares.

ART. II. 5. Obligaciones respecto al Patrimonio Arqueológico.

ART. II. 6. Sanciones.

ART. II. 7. Ampliación del Catálogo.

ART. II. 8. Comisión Mixta del Patrimonio Histórico-Artístico.

ART. II. 9. Licencias en Zona Arqueológica.

ART. II. 10. Paralización de obras y cambio de régimen.

ART. II. 11. Ámbito de Protección Arqueológica Especial.

ART. II. 12. Obligación de manifestar la existencia de restos arqueológicos.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART. II. 1. Protección del patrimonio arqueológico.

Los Servicios Municipales son los encargados de proteger y conservar los restos Arqueológicos que aparezcan y el responsables de los trabajos arqueológicos que se realicen dentro de la ciudad de Bocairent. Se considera como área de especial protección arqueológica todo el recinto afecto al P.E.P.R.I.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART.II.2. Informe de Servicios Municipales.

En el trámite previo a la solicitud de la concesión de licencia de obras que supongan remociones del subsuelo dentro del área de especial protección Arqueológica, definida en el apartado anterior, se precisará de un informe de los Servicios Municipales sobre el lugar en cuestión, estableciendo el procedimiento para garantizar que no existe peligro de daño para el Patrimonio Arqueológico de la ciudad. De este informe se podrá desprender:

- a) La autorización de los Servicios Municipales para iniciar el trámite correspondiente de solicitud de licencia de obras, cuya ejecución puede estar o no sujeta a la vigilancia de los Servicios Municipales, por lo que se deberá anunciar con suficiente antelación la fecha del comienzo de dichas obras.
- b) El aplazamiento del inicio del trámite, en aquellos casos en que por la necesidad de efectuar excavaciones o reconocimientos previos sea necesario alargar éste, el tiempo que sea preciso. Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en zona de utilidad pública, a todos los efectos, y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART.11.3. Custodia del Patrimonio Arqueológico.

Los restos arqueológicos, de cualquier índole, encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, así como los hallazgos casuales, efectuados en el ámbito del presente Plan. deberán depositarse en la Colección Museográfica Municipal para su conservación y exposición.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART. 11.4. Acondicionamiento de solares.

Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior. No se atenderán, pues las solicitudes que afecten a solares que no se ajusten a estas condiciones, todo lo cual ya está recogido en la legislación municipal correspondiente.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART.II. 5. Obligaciones respecto al Patrimonio Arqueológico.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el área de actuaciones de los Servicios Municipales está obligado a comunicarlo inmediatamente a este. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART.II.6. Sanciones.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico de la ciudad, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART.II.7. Ampliación del Catálogo.

Con el fin de conseguir el máximo ajuste a la realidad y necesidades del Barrio cabe la posibilidad de incluir en el Catálogo nuevos edificios, yacimientos arqueológicos u otros elementos singulares mediante expedientes propuestos por la Comisión Mixta del Patrimonio Histórico-Artístico, elevados, si así fuese necesario, a la competencia de la Dirección General del Patrimonio Artístico da la Generalitat Valenciana. Podrán igualmente instarse modificaciones sustanciales de edificios protegidos si así conviniese a la imagen y propuesta del conjunto del Barrio.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART. II. 8. Comisión Mixta del Patrimonio Histórico-Artístico.

La Corporación Municipal deberá crear, sino existe ya, una comisión mixta compuesta por políticos, técnicos y expertos en la historia y arqueología de Bocairent, la cual se encargará de velar por la conservación del Patrimonio Histórico-Artístico de la ciudad.

Toda obra de rehabilitación, demolición o nueva edificación requerirá el informe previo, favorable de dicha comisión, la cual establecerá las condiciones que deberá cumplir el proyecto en el contexto de las presentes Ordenanzas. A tal efecto será necesaria la aportación de la siguiente documentación.

- a) Plano de emplazamiento.
- b) Fotografías de la fachada y del interior.
- c) Propuesta de actuación con justificación de las acciones que se pretende llevar a cabo.

La Comisión una vez estudiada la propuesta informará sobre la viabilidad, estableciendo las condiciones detalladas que deberá cumplir el proyecto, ya sea de demolición, de rehabilitación o de obra nueva, lo que se transmitirá al promotor a la mayor brevedad con el fin de evitar una excesiva burocratización de los expedientes.

El marco legal para cualquier actuación urbanística y edificatoria en el Barrio lo constituye la presente documentación del P.E.P.R.L, en particular los planos y las Ordenanzas a cuyo contenido deberán ajustarse los informes de la Comisión de Patrimonio, con las puntualizaciones y especificaciones que cada caso requiera, los cuales no pueden ser contemplados en una normativa general.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART.II.9. Licencias en Zona Arqueológica.

Los Servicios Municipales deberán conocer todas las propuestas de reforma, demolición y obra nueva que se produzcan en el ámbito del P.E.P.R.l., con el fin de que pueda emitir el correspondiente informe establecido las condiciones de protección arqueológica que sean pertinentes. A tal efecto será conveniente que el responsable del servicio forme parte de la Comisión Mixta del Patrimonio Histórico-Artístico con el fin de coordinar y simplificar los trámites necesarios para la concesión de la Licencia.

Si la emisión del informe precisara la realización de indagaciones previas o incluso excavaciones sobre el terreno el promotor deberá facilitar el acceso a la propiedad durante el tiempo necesario que se estima de dos meses como máximo.

En otro caso se deberá comunicar a los Servicios Municipales el comienzo de las obras con el fin de que por los técnicos correspondientes puedan realizarse simultáneamente las oportunas indagaciones para un mejor conocimiento de la historia de la ciudad.

Si durante la ejecución de las obras se produjeran hallazgos de interés que requieran la paralización de las obras para su investigación detallada, el Alcalde, a instancia de los Servicios Municipales, ordenará la paralización de las obras conviniendo con la propiedad el plazo necesario que no deberá ser superior a cuatro meses.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO
MEDIEVAL DE BOCAIRENT.**

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART. II.10. Paralización de obras y cambio de régimen.

En el supuesto que se hallaran restos arqueológicos de valor y no fuera posible o pertinente su traslado, viniendo a ser incompatibles con las obras que se pretender efectuar, el Ayuntamiento ordenará su paralización, instando a la propiedad a las modificaciones necesarias del proyecto para la protección arqueológica o, en caso, extremo, a la expropiación de los terrenos y cambio de uso.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART. II. 11. Ámbito de Protección Arqueológica Especial

El hallazgo de restos arqueológicos de gran valor requerirá la declaración de Ámbito de Protección Arqueológica Especial, el cual no podrá ser edificado, quedando exclusivamente para la investigación arqueológica y contemplación de los restos hallados. El terreno afectado por estas medidas se entenderá declarado de interés público y utilidad social a todos los efectos.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT.

ÍNDICE

ANEXO A LAS ORDENANZAS.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ART. II. 12. Obligación de manifestar la existencia de restos arqueológicos.

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la autoridad competente el hallazgo de restos arqueológicos.

El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, o la venta clandestinas de los mismos, será objeto de sanciones administrativas y penales, previstas en derecho, tal como se estipula en el Artículo 46 de la Constitución Española.

Los restos arqueológicos de cualquier tipo encontrados como consecuencia de demoliciones o excavaciones, así como hallazgos casuales efectuados en el ámbito del Barrio deberán ser depositados en la Colección Museográfica Municipal para su contemplación pública.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS.

1. DOCUMENTO DE BASE.

2. ESTABLECIMIENTO DE UNIDADES AMBIENTALES.

3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

4. IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS.

5. DEFINICIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS.

6. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

7. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DOCUMENTACIÓN DE BASE.

1.1 OPORTUNIDAD DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

1.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

1.3 INVENTARIO AMBIENTAL.

1.4 RIESGOS AMBIENTALES.

MODIFICACION PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DOCUMENTACIÓN DE BASE

1.1 OPORTUNIDAD DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El presente proyecto, apoyado en las razones expuestas a continuación, pretende la reclasificación de un suelo no urbanizable de especial protección "río Clariano", que pasaría a considerarse suelo urbano, así como la modificación y ampliación del sector de suelo apto para urbanizar SAU 1 "Els Vilars" sobre un suelo no urbanizable común, todo ello dentro de la Modificación Puntual no 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Bocairent.

Según la vigente legislación ambiental de la Comunidad Valenciana desarrollada por el Decreto 162/1990, de 15 de octubre, toda reclasificación de suelo no urbanizable en urbanizable (o urbano) requiere del correspondiente trámite de evaluación de impacto ambiental y en consecuencia, la documentación de proyecto debe ir apoyada por un estudio de impacto ambiental.

[Legislación y normativa a cumplir.](#)

[Objetos del estudio de impacto ambiental.](#)

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DOCUMENTACIÓN DE BASE

1.1 OPORTUNIDAD DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Legislación y normativa a cumplir.

Las formas y contenidos de este documento tratan de ajustarse a lo establecido en la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental así como en el Reglamento para la ejecución de la misma recogido en el Decreto 162/1990, de 15 de octubre. No obstante, y dada la escasa envergadura de la propuesta y el hecho de que parte de la superficie afectada ya fuera considerada como suelo urbano por las anteriores Normas Subsidiarias, unido a que la totalidad de su ámbito se encuentra consolidado por la edificación, se entiende que algunos de los apartados que componen el estudio de impacto ambiental pueden no resultar tan profundos y detallados como exige la ley.

Igualmente se intenta dar respuesta a las exigencias de las siguientes referencias legales:

Ley 6/1989, de 7 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

Ley 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable.

Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad

Urbanística.

Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Valenciana.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley 29/1985, de Aguas.

El anterior listado no debe considerarse ni único ni excluyente, por lo que resultarán de aplicación todas aquellas referencias legales cuyo contenido afecte en su totalidad o en parte a las consideraciones establecidas en el presente documentó según se desprenda de los ámbitos legales de cada una de ellas.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DOCUMENTACIÓN DE BASE

1.1 OPORTUNIDAD DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Objetos del estudio de impacto ambiental.

Describir la situación actual del ámbito de la propuesta.

Inventariar todos aquellos factores que definen el medio físico y natural, incluidos los riesgos asociados al territorio.

Definir y evaluar los posibles efectos que el planeamiento propuesto producirá, con su ejecución, sobre los diferentes factores medioambientales.

Indicar una serie de medidas correctoras y protectoras encaminadas a minimizar, cuando no eliminar, los previsibles impactos ambientales de carácter negativo, o bien a potenciar aquellos que tengan carácter positivo.

Diseñar un programa de vigilancia ambiental que vele por una correcta gestión medioambiental del municipio, evaluando al mismo tiempo la eficacia de las medidas correctoras propuestas y proponiendo, en su caso, alternativas.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DOCUMENTACIÓN DE BASE

1.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Justificación y emplazamiento.

Servicios Urbanos e Infraestructuras.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DOCUMENTACIÓN DE BASE

1.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Justificación y emplazamiento

La Modificación Puntual no 3 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Bocairent, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 30 de julio de 1994, consiste por un lado, en una redelimitación del ámbito del suelo

urbano que viene a corregir un error material en la definición que de este último se estableciera con motivo de la aprobación del vigente instrumento de planeamiento, y por otro, en mantener el mismo aprovechamiento urbanístico que se estableciera en su momento para el sector SAU 1 "Els Vilars" dado que una parcela destinada en un principio a viviendas fue finalmente utilizada como ampliación de una dotación escolar.

Es necesario destacar que la superficie afectada por la primera parte de la modificación, una parcela de 550 m² coincidente en parte con la parcela catastral 99 del polígono 21 (0' 113 Ha .) y actualmente consolidada por la edificación, se encontraba incluida dentro de los límites del suelo urbano que establecieron en su momento las anteriores Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 24 de julio de 1984.

Dicha parcela se localiza al sureste del casco urbano, colindante con él. De forma sensiblemente triangular, limita al este con el puente de San Blas, principal vía de acceso a la población, al norte con la calle Vinalopó y al sur con el cauce del río Clariano.

Por su parte, la modificación y ampliación del sector SAU 1 "Els Vilars", localizado al suroeste del casco urbano, junto al paseo y al parque de la Derrota , supone un ligero cambio de la

orientación de la zona verde del mencionado sector así como la ampliación de 4.891 m² sobre suelo no urbanizable. Es importante insistir, en que el número de viviendas no aumenta en el sector.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DOCUMENTACIÓN DE BASE

1.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Servicios urbanos e infraestructuras

La gestión de residuos sólidos urbanos. Actualmente, existe recogida selectiva de residuos

La red de abastecimiento desagua: Las dos áreas en las/que se divide la Modificación Puntual no 3; de las Normas Subsidiarias se encuentran adyacentes al casco urbano discurriendo la red de abastecimiento de agua potable de forma colindante a las mismas y en el caso de la modificación junto al Clariano, ya existiendo servicio actualmente.

La red de saneamiento: Al igual que ocurre con el agua potable, la red de saneamiento discurre muy próxima a las áreas objeto de la modificación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DOCUMENTACIÓN DE BASE

1.3 INVENTARIO AMBIENTAL

Edafología

El área de la propuesta próxima al Clariano se sitúa a caballo entre las elevaciones rocosas donde se asienta el casco urbano de Bocairent, con un nulo aprovechamiento agrario del suelo por sus características físicas y su uso urbano, y las zonas de pendientes más reducidas que conforma el cauce del río Clariano. No obstante, la zona presenta severos problemas por el afloramiento de rocas, circunstancia ésta que impide que los usos agrarios obtengan elevados rendimientos.

Por su parte, la ampliación del sector SAU 1 se localiza en unos terrenos llanos o prácticamente llanos pudiéndose considerar como depósitos de ladera con alguna costra calcárea, si bien ésta ha ido desapareciendo por las labores de puesta en cultivo, uso actual del suelo.

Hidrología

Limítrofe con uno de los ámbitos de la modificación se encuentra el cauce del río Clariano.

Se trata de un cauce completamente encajado a varios metros de profundidad respecto de la cota de la parcela.

Climatología

Se estima que las características climatológicas del municipio, tales como temperaturas, vientos y precipitaciones, no presentan ningún condicionante a la modificación propuesta y viceversa. No obstante, cabría considerar que el clima propio de la zona se correspondería con un subhúmedo mesotérmico con gran falta de agua en verano.

Vegetación

Parte de la actuación propuesta consiste en incluir dentro de la categoría de suelo urbano una superficie con edificaciones consolidadas, por lo que la vegetación resulta inexistente en el área de estudios.

Para el caso del sector SALU 1, la vegetación se caracteriza por el alto grado de antropización de la misma. Actualmente, la zona donde se pretende ampliar la superficie se encuentra ocupada por cultivos de frutales de secano, apareciendo vegetación oportunista propia de la nitrificación de los bordes de los caminos/que no tiene mayor relevancia ambiental.

Fauna

La fauna existente consiste únicamente en especies adaptadas a la presencia del hombre y a su entorno. Es necesario hacer hincapié en que las parcelas son colindantes al casco urbano, y que desde ese punto de vista no existe diferencia alguna en las especies que se pueden encontrar en él.

Patrimonio histórico - artístico

No se conoce patrimonio histórico-artístico alguno en el ámbito de la propuesta

Vías pecuarias

El proyecto no afecta a ninguna vía pecuaria clasificada en el término municipal de Bocairent, según se ha podido comprobar en el proyecto de clasificación de las mismas.

Áreas degradadas e incendios forestales

Las zonas objeto de la modificación no han sido afectadas por incendios que impidan su clasificación como suelo urbano o urbanizable. Tampoco se conocen áreas degradadas en el entorno.

Áreas protegidas según la legislación vigente

El municipio de Bocairent se encuentra afectado por la delimitación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de

la Sierra de Manola, según Decreto 76/2001, de 2 de abril, y por el Parque Natural del mismo nombre, declarado mediante el Decreto 3/2002, de 8 de enero, del Gobierno Valenciano.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DOCUMENTACIÓN DE BASE

1.4 RIESGOS AMBIENTALES

Ligados a las características del medio físico y natural pero tratados de forma independiente de aquél por poseer un denominador común como es el apodo de "riesgos", existe una serie de factores que bien inciden en la actividad humana o que se .pueden ver afectados por la misma, de manera que han sido objeto de estudios específicos en numerosas ocasiones.

Se pretende, pues, describir la situación de los fenómenos/de inundación, contaminación de acuíferos, accesibilidad a los recursos hídricos, erosión, ^ubsidencia y colapso, inestabilidad de laderas y sismo en el municipio de Bocairent, concretamente en el área de la propuesta, con el objeto de poder contrastarlos con las previsiones de la Modificación Puntual n°3 y obtener un instrumento compatible con aquellos.

Para ello se ha hecho uso tanto de los mapas geocientíficos de la provincia de Valencia como de la serie de cartografías temáticas elaborada por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que resulta, además, de necesaria observancia según la Orden de 8 de marzo de 1999.

Riesgo de inundación

En el ámbito de la propuesta no se ha documentado ningún riesgo de inundación.

Riesgo de contaminación de los acuíferos

El riesgo en la zona de estudio es alto, si bien la actividad a desarrollar no presenta una capacidad contaminante excesiva y, en cualquier caso, minimizable con la aplicación de medidas correctoras.

Riesgo de erosión

El riesgo de erosión es reducido debido a las escasas pendientes del terreno en un caso y a la preexistencia de edificaciones en otro.

Riesgo de deslizamientos y desprendimientos

No se localizan en el área de estudio zonas con este tipo de riesgo asociado.

Riesgo

No existen infraestructuras susceptibles de producir algún tipo de impacto adicional en caso de sismo sobre la zona de estudio, y los usos previstos tampoco producirán riesgos asociados en otras

áreas del municipio. En cualquier caso, las estructuras están sujetas a la aplicación de la legislación vigente.

2. ESTABLECIMIENTO DE UNIDADES AMBIENTALES

Debido a la escasa envergadura de la propuesta (por un lado, se trata de incluir una manzana edificada que, por error, se clasificó como no urbanizable cuando en el documento anterior ya era urbanizable, y por otro, aumentar en menos de 5.000 m² la superficie de un suelo apto para urbanizar hoy en día en ejecución y sobre el que no se prevé incremento del número de viviendas) se considera que no procede incorporar al estudio de impacto ambiental un análisis de unidades ambientales.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

A través de un razonamiento similar al anterior se puede considerar que el análisis de alternativas para este proyecto bien no procedería, bien se reduciría a la existencia de la alternativa cero y de la propuesta presentada.

Así pues, para el caso de la modificación cercana al cauce del río Clariano hay que insistir en que la manzana afectada ya estaba considerada como urbana en el planeamiento anterior al vigente, y que con motivo de su revisión se produjo un error en su delimitación cuando la realidad física es la contraria.

Por su parte, el incremento de superficie del sector SAU 1 persigue mantener el número de viviendas iniciales del sector al haberse visto reducidas éstas con la ampliación de la dotación escolar. El aumento de dicha superficie se ha efectuado en dirección oeste, aprovechando la localización del parque de la Derrota y de la zona verde del propio sector, que gira para adecuarse a la nueva ordenación. En cualquier caso, la zona es, por sus características, la vía de crecimiento natural del casco urbano por la configuración morfológica del mismo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

4. IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS

Impactos previsibles

Sobre el medio físico y los elementos naturales del territorio

Vegetación

La única afección vegetal vendría por la sustitución de un área de cultivo de frutales de secano con una superficie inferior a la media hectárea. Las labores de urbanización de la parcela no supondrán un incremento de/a afección a la vegetación respecto de la que esté produciendo en este momento la ejecución del sector SAU 1, que no es otra que el depósito de partículas en las hojas impidiendo su función fotosintética. Este impacto se considera reducido, temporal y de muy escasa importancia, en cualquier caso despreciable con la aplicación de medidas correctoras.

Hay que recordar también que, la revisión del límite del suelo urbano del entorno del río Clariano no provocará afección alguna a la vegetación ni al resto de variables referidas a continuación dado que se trata de incluir una manzana edificada hace ya muchos años, e decir, no conlleva acciones derivadas de la ejecución del proyecto.

Fauna

Se podría decir que, al igual que ocurre con la vegetación, la afección a la fauna no supondrá un incremento a la que esté produciendo en estos momentos la ejecución del sector SAU 1. En cualquier caso, no se afectarán especies protegidas dadas las características del entorno, y, por supuesto, la propuesta no supondrá merma alguna en la

calidad ambiental del entorno y del Parque Natural de la Sierra de Manola. El impacto sería pues, reducido, temporal y de muy escasa importancia, si bien no existen medida correctoras eficaces al respecto.

Calidad del aire

La ejecución del sector conllevará un incremento de partículas en suspensión y del nivel del ruido. En cualquier caso, se trata de afecciones propias de la actividad constructiva que pueden minorarse con el empleo de silenciadores, riegos periódicos, almacenamiento cubierto de materiales pulverulentos, etc. y que están asumidas en general por la población.

El incremento de la superficie del sector SAU 1 no supondrá incremento notable respecto de las labores de ejecución del resto de la superficie urbanizable,

resultando el impacto reducido, temporal y de muy escasa importancia, en cualquier caso despreciable con la aplicación de medidas correctoras.

Calidad de las aguas

La propuesta de ampliación del suelo urbanizable no presenta riesgos de contaminación directa de cauces y barrancos dada su localización física respecto a éstos, salvo los accidentes que pudieran producirse en el transporte de materiales de obra hasta el lugar del proyecto o los vertidos accidentales de combustibles, aceites y otras sustancias líquidas, existiendo medidas para minimizar esto. Respecto al volumen de aguas residuales a depurar, insistir en que no se prevé incremento de viviendas respecto de las previsiones iniciales del suelo urbanizable, por lo que el impacto en ese sentido resultaría nulo

Por la misma razón expuesta en el punto anterior, no existe incremento de la demanda de agua potable de la población, dado que el número de viviendas no aumenta/resultando el impacto nulo.

Generación de residuos

Los residuo sólidos urbanos no sufrirán por lo anteriormente, expuesto, incremento alguno.

Sí podría considerarse un ligero aumento de los residuos de obra derivados de la ampliación de la zona rotacional , motivo por el cual el impacto podría considerarse reducido, temporal y de muy escasa importancia, en cualquier caso despreciable con la aplicación de medidas correctoras.

Paisaje

El impacto sobre el paisaje se considera nulo dada la configuración del suelo urbanizable, su superficie y la que se incrementará con la propuesta

Vías pecuarias, cauces y otras infraestructuras.

No existe afección a ninguno de estos elementos, por qué el impacto resultara nulo.

Sobre el medio socioeconómico

Se podría considerar un ligero impacto positivo motivado por la ampliación de la zona dotacional escolar, tanto por lo que significará durante la fase de ejecución como de funcionamiento. En cualquier caso la envergadura de la propuesta es tal que dicho impacto es meramente

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

5. DEFINICIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS

Las medidas correctoras a plantear en un proyecto de tan reducidas dimensiones son generales, escasas y de poca importancia, tal y como se puede intuir después de la identificación y valoración y valoración de impactos.

Con ellas se persigue reducir y/o eliminar los impactos sobre la vegetación, la calidad del aire y la generación de residuos.

En las operaciones que impliquen movimientos de tierras y en los accesos no pavimentados se procederá al riego periódico de las superficies afectadas con el objeto de minimizar la emisiones de polvo que pudieran afectar tanto a los asentamientos humanos como a la vegetación del entorno. La frecuencia de los riegos deberá ajustarse a las condiciones climáticas del momento, pero como mínimo ocurrirá una vez en los días frescos y dos en los calurosos durante las horas de trabajo.

La maquinaria utilizada dispondrá de las certificaciones correspondientes que aseguren el correcto estado de los motores en cuanto a las emisiones atmosféricas y acústicas se refiere, debiendo utilizar silenciadores homologados para este último fin.

Las reparaciones de la misma, así como el cambio de lubricantes y combustibles, se efectuarán en talleres o lugares autorizados donde quede asegurado que no existe contaminación del suelo alguna por efecto de vertidos accidentales así como la correcta gestión de los residuos generados.

La tierra vegetal de calidad, extraída con motivo de cualquier actuación urbanística en el ámbito del término municipal, deberá almacenarse en montones con forma de artesa con alturas máximas de dos metros sobre los que se realizarán prácticas agrícolas con el objeto de mantener sus condiciones iniciales. Dicha tierra se utilizará para la urbanización de aquellas zonas verdes donde resulte necesaria.

Los residuos sólidos inertes se trasladarán y depositarán/en vertederos debidamente autorizados, aportando al Ayuntamiento información al respecto en la fase de otorgamiento de licencias y certificados de entrega y aceptación en el momento de deprecionar la obra.

Aún a pesar de no haberse encontrado restos catalogados de este tipo de bienes, durante las operaciones de movimiento de tierras y ocupación de los suelos por otros usos distintos a los actuales se observará la posible aparición de restos arqueológicos, en cuyo caso se procederá a la paralización de las obras y a la puesta en conocimiento del hecho a los técnicos de la Conselleria competente en la materia, según la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Conclusiones

De la lectura del proyecto y del presente documento se deduce que la propuesta o supone una merma representativa de la calidad ambiental del casco urbano de Bocairent y su entorno, dado que supone más bien una corrección de errores y un incremento poco apreciable de la superficie de dotación escolar inicial, por lo que se valora la misma como ambientalmente compatible.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

6. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Concepto y objetivos

De responsabilidad municipal, programa de vigilancia se entiende un conjunto de medidas e indicaciones orientadas a la/comprobación de la eficacia de las medidas correctoras propuestas por el estudio de impacto ambiental, de manera que ante eventuales fallos en el control de posibles impactos o bien por la aparición de otros nuevos y no evaluados, exista cierta capacidad de respuesta proponiendo otras medidas complementarias o eliminando aquellas que resultan claramente innecesarias. Lejos de realizar esta tarea de manera aleatoria y no justificada, resulta necesario en este momento recoger una serie de indicadores ambientales que orienten posteriormente al reconocimiento del grado de eficacia de las medidas correctoras propuestas sobre una serie de impactos considerados.

Impactos ambientales en observación

En este sentido, deberán observarse los impactos de mayor repercusión en el proyecto durante la fase de ejecución, entendiéndose los siguientes:

Afección a la vegetación

Contaminación atmosférica y acústica

Gestión de residuos

Indicadores ambientales

Se deben buscar un número reducido de parámetros ambientales, fácilmente medibles, que hagan de la tarea del programa de vigilancia ambiental una operación sencilla y eficaz. Por tanto se han elegido los siguientes indicadores ambientales:

Vegetación: Se procederá, semanalmente, a la inspección ocular del depósito de polvo en los cultivos de las parcelas adyacentes.

Calidad del aire: En esta ocasión el principal parámetro a observar será el estado de los elementos orientados a limitar las emisiones atmosféricas y acústicas, tales como la propia maquinaria, los filtros, las barreras acústicas, los documentos de control de las mediciones efectuadas, etc.

Gestión de residuos: Sin olvidar la comprobación de la eficacia de los sistemas de recogida por parte de empresas autorizadas, este indicador debería centrarse más en la vigilancia sobre la aparición de diversos puntos de vertido incontrolado en

el municipio, proponiendo continuación medidas para la restitución de las áreas afectadas.

Desarrollo del programa

Operación

Se tendrán en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

Toma de datos: Se realizará en función del indicador ambiental considerado y la actividad susceptible de producir impactos.

Análisis de los datos y evaluación de impacto

Aplicación de medidas correctoras específicas.

Redacción de informes: Se relacionaran los impactos detectados, el grado de eficacia de las medidas correctoras, la modificación de los criterios del estudio de impacto ambiental y el desarrollo o ampliación del presente programa, si fuera necesario.

Controles

A la hora de otorgar las correspondientes licencias el Ayuntamiento verificará la existencia en el proyecto de actividad de controles periódicos a realizar por parte de los distintos promotores y por organismos autorizados al respecto. En cualquier caso, se podrán solicitar informes de las mediciones efectuadas o realizarlas él mismo, de manera que se tenga constancia del cumplimiento de los niveles exigidos por las correspondientes legislaciones.

Concretamente, se exigirá un incremento del número de riegos de las calles adyacentes a la zona de urbanización si se observa un depósito de partículas en la vegetación de los cultivos colindantes superior a lo normal, así como que el transporte y almacenamiento de material pulverulento se efectúe a cubierto.

Se observará semanalmente tanto las zonas de labor como las periféricas más próximas con el objeto de identificar depósitos de materiales no autorizados procediendo a su retirada y restauración del lugar afectado en caso de detectarse.

Respecto de la contaminación acústica, se efectuarán mediciones periódicas del nivel de ruido ambiental en el interior de las viviendas más próximas a la actuación, así como la eficacia de los silenciadores de maquinaria y vehículos.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

7. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

Dada la reducida extensión del documento, debido a la escasa importancia de las propuestas urbanísticas desde un punto de vista ambiental, se entiende innecesaria la elaboración del documento de síntesis que exige la legislación vigente.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

TRAMITACIÓN

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Bocairent en sesión de 21 de marzo de 2002, acuerda solicitar a la Comisión Territorial de Urbanismo informe previo acerca del Documento de Modificación de las Normas Subsidiarias: 3 Puntos.

En fecha 22 de mayo de 2002, el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial emite informe favorable respecto del Documento de Modificación de las Normas Subsidiarias: 3 Puntos.

En fecha 20 de diciembre de 2002, la Comisión Territorial de Urbanismo aprueba definitivamente parte del documento de Modificación de las Normas Subsidiarias: 3 Puntos, en los apartados que no requerían Estudio de Impacto Ambiental y que son los siguientes:

- Modificación Ámbito Parcela Instituto.
- Modificación Uso Parcela Dotacional.

La tramitación de las modificaciones de planeamiento debe cumplir el mismo procedimiento legal previsto para la aprobación de los Planes Generales, tal y como establece el Art. 175 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

[DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN 3.1.](#)

[DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN 3.2.](#)

[DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN 3.3.](#)

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN 3.1

DENOMINACIÓN: MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL ELS VILARS

EMPLAZAMIENTO: BOCAIRENT (Valencia)

OBJETO: La presente modificación tiene distintos objetivos todos ellos relacionados o concatenados, motivados por dos causas básicas de partida.

- El nuevo acceso a Bocairent, cuyo proyecto esta realizado por la Excma. Diputación de Valencia, contempla un vial de penetración a la población de 25 m .
- La necesidad de suelo dotacional escolar para la realización de un nuevo Instituto de Educación Secundaria C/8SO+4B+CAF+VIV para la población.

La primera causa afecta directamente a la Homologación y Plan. Parcial del Sector SAU1 "Els Vilars", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de Abril de 1997. El vial del nuevo acceso tiene mayor dimensión que el que se proyecta en el citado Plan Parcial, y como consecuencia de ello, la parcela de viviendas plurifamiliares que linda con la rotonda ha quedado mermada sustancialmente y prácticamente inedificable.

Al mismo tiempo la necesidad de una mayor parcela dotacional escolar para acercarse a las dimensiones mínimas exigidas por la Conselleria de Educación, y constatado el hecho anterior, se plantea la idoneidad funcional de ocupar la totalidad de la parcela con destino dotacional escolar. Es por ello que ya se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 20 de diciembre de 2002 la modificación consistente en la Recalificación de 1534,64 m² de Suelo Residencial a Dotacional Escolar.

Es por ello que se plantea la presente modificación que se desglosa en varios puntos, y que esta vinculada directamente con la ya aprobada con anterioridad:

1. Reclasificación de 2180 m² Suelo No Urbanizable Común a Suelo Apto para Urbanizar, incrementando la superficie del Sector SAU1.
2. Redelimitación de la Unidad de Ejecución 3 del Plan Parcial Els Vilars.
3. Modificación de la Zona Verde en Suelo No Urbanizable, en superficie y posición, como consecuencia de la nueva ordenación. El Ayuntamiento ha suscrito convenio urbanístico con la mercantil OBRAS Y PROMOCIONES CAPIAL S.L, actual propietario de los terrenos afectados, con el compromiso de trasladar el aprovechamiento a otros terrenos colindantes de su propiedad.

ANTECEDENTES:

Con posterioridad se tramitó un documento de "Subsanación de errores y Omisiones de las Normas Subsidiarias" que fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1998. Este documento recogía una serie de rectificaciones, en concreto 12 puntos, que afectaban a distintos aspectos de usos de edificios públicos y rectificaciones de alineaciones y ubicaciones exactas.

Las Normas Subsidiarias de Bocairent son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y no han sido homologadas.

Los distintos suelos urbanizables previstos en las Normas Subsidiarias se han ido desarrollando mediante la redacción de Planes Parciales, tanto en suelo residencial como industrial:

1. Homologación y Plan Parcial del Sector SAU1 "Els Vilars", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de Abril de 1997.

2. Homologación y Plan Parcial del Sector SAU2 "El Regadiu", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 26 de Junio de 1997.

3. Homologación Polígono Industrial de Bocairent, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1999.

4. Plan Parcial Sectores 1, 2 y 3 del Polígono Industrial, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 29 de Marzo de 2000.

Se justifica la presente Modificación Puntual No 3.1 para ajustar el planeamiento vigente a las necesidades que se plantean como consecuencia de dos actuaciones proyectadas de vital importancia para el municipio:

- El nuevo acceso a Bocairent, cuyo proyecto esta realizado por la Excma. Diputación de Valencia, y que contempla un vial de penetración a la población de 25 metros , no previsto con esta dimensión en el planeamiento vigente.
- La necesidad de suelo dotacional escolar para la realización de un nuevo Instituto de Educación Secundaria C/8SO+4B+CAF+VIV para la población. Existe una parcela calificada por las Normas Subsidiarias como Escolar de 6946 m² , que se vería incrementada por la parcela dotacional escolar de cesión obligatoria del Sector SAU1 Els Vilars de 1700 m², que se proyectó colindante.

Ambas parcelas suman una superficie de 8646 m². Y la superficie óptima que estima la Conselleria de Educación para este tipo de centro es de 11.000 m².

Como consecuencia de ello se plantea la reordenación del área afectada, que supone introducir las siguientes modificaciones:

- Recalificar la parcela junto a la rotonda destinada a bloques de viviendas plurifamiliares, como dotacional escolar. Esta modificación supone unificar el uso escolar a la totalidad de la

manzana. La parcela dotacional escolar del Sector SAU1 Els Vilars pasa de tener una superficie de 1700 m² a 3234,64 m² .

- La presente modificación no supone aumento del aprovechamiento lucrativo del Sector, manteniéndose la superficie edificable residencial. Se incrementa la superficie de dotaciones, superando los estándares previstos.

Á continuación se procede a la justificación de los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento que establece el Art. 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Dicho artículo establece que cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de estos.

La siguiente tabla establece los comparativos, quedando justificado los estándares exigidos en el Art.4 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana sobre Cumplimiento de estándares aplicables en sectores residenciales

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PP ELS VILARS 0,49 m²t/ m²s

.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN N ° 3.2

DENOMINACIÓN: REDELIMITACIÓN PUNTUAL DEL SUELO URBANO EN LA CALLE VINALOPO

EMPLAZAMIENTO: BOCAIRENT (Valencia).

OBJETO: El objeto de la presente modificación consiste en la redelimitación puntual del Suelo Urbano en la Calle Vinalopó junto al Puente de San Blas, para incluir una manzana de edificaciones consolidadas desde antiguo, que en las Normas Subsidiarias Vigentes quedó excluida del Suelo Urbano, quedando ubicada en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido.

El documento de planeamiento vigente en Bocairente son unas Normas Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provisional de Urbanismo el 30 de Julio de 1994.

Con posterioridad se tramitó un documento de "Subsanación de errores y Omisiones de las Normas Subsidiarias" que fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1998- Este documento recogía una serie de rectificaciones, en concreto 12 puntos, que afectaban a distintos aspectos de usos de edificios públicos y rectificaciones de alineaciones y ubicaciones exactas.

Las Normas Subsidiarias de Bocairent son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana , Reguladora de la Actividad Urbanística , y no han sido homologadas. Los distintos suelos urbanizables previstos en las Normas Subsidiarias se han ido desarrollando mediante la redacción de Planes Parciales, tanto en suelo residencial como industrial:

1. Homologación y Plan Parcial del Sector SAU1 "Els Vilars", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo

en sesión de 22 de Abril de 1997.

2. Homologación y Plan/Parcial del Sector SAU2 "El Regadiu", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 26 de Junio de 1997.

3. Homologación Polígono Industrial de Bocairent, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1999.

4. Plan Parcial Sectores 1, 2 y 3 del Polígono Industrial, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 29 de Marzo de 2000.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA :

La presente modificación no 3 consiste en incluir en el Suelo urbano una manzana de edificación consolidada en la Calle vinalopo junto al Puente de San Blas.

Dicha manzana, en las Normas Subsidiarias de Bocairent anteriores a las actuales, elaboradas por Prodein y aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 24 de Julio de 1984, estaba incluida en el Suelo Urbano.

Al realizar las Normas Subsidiarias vigentes en la actualidad, aprobadas el 30 de Julio de 1994, esta manzana ya consolidada y a diferencia de otras manzanas colindantes, quedo excluida el Suelo Urbano, quedando ubicada dentro del Sueto No Urbanizable Protegido Río Clariano, quedando dichas edificaciones, fuera de ordenación. El estado de dichas edificaciones es bueno y están en uso en la actualidad.

Es por todo ello que se pretende modificar la Clasificación del Suelo en dicho ámbito para que dicha manzana no quede fuera de ordenación.

La superficie afectada por la actuación es de 550 m2 .

Por tanto, se desclasificarían 550 m2 de Suelo No Urbanizable

Protegido que pasarían a ser clasificados como Suelo Urbano Residencial.

El Informe Previo emitido por el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial en fecha 22 de mayo de 2002, respecto a esta modificación puntualizaba que debe acreditarse la inexistencia de riesgos que provengan de su cercanía al Río Clariano y, además, aportar documentación que constate la realización de las obras existentes con licencia municipal.

Respecto a la primera puntualización cabe decir que la cota a la que se encuentra la manzana, a pesar de la proximidad, esta bastante elevada respecto al cauce del río Clariano. El río Clariano a su paso por Bocairent esta muy próximo a su nacimiento, por lo que el caudal que arrastra normalmente es nulo o insignificante. La memoria local no recuerda haberse producido en los últimos cien años ningún tipo de inundación ni en la zona afectada ni el municipio en general. Se adjuntan planos de Patricova.

Respecto a la segunda puntualización cabe decir que tal y como se puede observar en el anexo fotográfico que se adjunta, las edificaciones tienen un antigüedad considerable, y no consta en los archivos del Ayuntamiento licencia de obras de ellas, excepto de uno de ellos que si tiene Licencia de Obras amparada en el planeamiento aprobado en 1984.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN N ° 3.3

DENOMINACIÓN: CORRECCIÓN DE ERROR DE ALINEACIÓN EN CALLE CIEGO

EMPLAZAMIENTO: BOCAIRENT (Valencia)

OBJETO: El objeto de la presente modificación es subsanar un error material en el Plano 3. A: Alineaciones y Alturas de las vigentes

Normas Subsidiarias.

El documento de planeamiento vigente en Bocairent son unas Normas Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de Julio de

Con posterioridad se tramitó un documento de "Subsanación de errores y Omisiones de las Normas Subsidiarias" que fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1998. Este documento recogía una serie de rectificaciones, en concreto 12 puntos, que afectaban a distintos aspectos de usos de edificios públicos y rectificaciones de alineaciones y ubicaciones exactas.

Las Normas Subsidiarias de Bocairent son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana , Reguladora de la Actividad Urbanística , y no han sido homologadas.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA :

La presente modificación no 3.3 consiste corregir una alineación en la Calle Ciego de Bocairent, por detectarse un error material y de imposibilidad física de realización.

Como consecuencia de petición de licencia de obras para derribo y

posterior realización de una vivienda entre medianeras en la Calle Ereta de Peña, se detecta que el patio posterior recayente a la Calle Ciego, debe pasar a formar parte del viario público creando una placita de reducidas dimensiones al final de callejón perpendicular a la Calle Ciego. Realizada visita de inspección se ha podido comprobar la imposibilidad física de que este hecho se lleve a cabo, dado el desnivel existente entre el nivel del patio y el de la calle quacomete, que es superior a 4 metros.

Constatado este hecho se ha llegado a la conclusión de que se trata de un error de grafismo en el Plano 3.A de Alineaciones y Alturas, por lo que con la presente modificación se reestablecería el orden original permaneciendo el patio de la citada vivienda como tal y perteneciente a la misma en vez de pasar a viario público.

La superficie afectada por la actuación es de 15 m².

Por tanto, se desclasificarían 15 m² de Suelo perteneciente a la Red diaria que pasarían a ser clasificados como Suelo Urbano Residencial.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA EN EL SENTIDO DEL ACUERDO ADOPTADO EL 20 DE DICIEMBRE DE 2002.

TRAMITACIÓN: La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Bocairent en sesión de 21 de marzo de 2002, acuerda solicitar a la Comisión Territorial de Urbanismo informe previo acerca del Documento de Modificación de las Normas Subsidiarias: 3 Puntos.

En fecha 22 de mayo de 2002, el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial emite informe favorable respecto del Documento de Modificación de las Normas Subsidiarias: 3 Puntos.

La tramitación de las modificaciones de planeamiento debe cumplir el mismo procedimiento legal previsto para la aprobación de los Planes Generales, tal y como establece el Art. 175 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

[MODIFICACIÓN N°1.](#)

[MODIFICACIÓN N°2.](#)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA EN EL SENTIDO DEL ACUERDO ADOPTADO EL 20 DE DICIEMBRE DE 2002.

MODIFICACIÓN N°1

DENOMINACIÓN: MODIFICACIÓN ÁMBITO PARCELA INSTITUTO

EMPLAZAMIENTO: BOCAIRENT (Valencia)

OBJETO: La presente modificación tiene distintos objetivos todos ellos relacionados o concatenados, motivados por dos causas básicas de partida:

- El nuevo acceso a Bocairent, cuyo proyecto esta realizado por la Excm. Diputación de Valencia, contempla un vial de penetración a la población de 25 metros .
- La necesidad de suelo dotacional escolar para la realización de un nuevo Instituto de Educación Secundaria C/8SO+4B+CAF+VIV para la población.

La primera causa afecta directamente a la Homologación y Plan Parcial del Sector SAU1 "Els Vilars", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de Abril de 1997. El vial del nuevo acceso tiene mayor dimensión que el que se proyecta en el citado Plan Parcial, y como consecuencia de ello, la parcela de viviendas plurifamiliares que linda con la rotonda ha quedado mermada sustancialmente y prácticamente inedificable.

Al mismo tiempo la necesidad de una mayor parcela dotacional escolar para acercarse a las dimensiones mínimas exigidas por la Conselleria de Educación, y constatado el hecho anterior, se plantea la idoneidad funcional de ocupar la totalidad de la parcela con destino dotacional escolar.

Es por ello que se plantea la presente modificación:

1. Recalificación de 1534,64 m² de Suelo Residencial a Dotacional Escolar.

El Ayuntamiento ha suscrito convenio urbanístico con la mercantil OBRAS Y PROMOCIONES CAPIAL S.L, actual propietario de los terrenos afectados, con el compromiso de trasladar el aprovechamiento a otros terrenos colindantes de su propiedad.

ANTECEDENTES: El documento de planeamiento vigente en Bocairent son unas Normas Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de Julio de 1994.

Con posterioridad se tramitó un documento de "Subsanación de errores y Omisiones de las Normas Subsidiarias" que fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1998. Este documento recogía una serie de rectificaciones, en concreto 12 puntos, que afectaban a distintos aspectos de usos de edificios públicos y rectificaciones de alineaciones y ubicaciones exactas.

Las Normas Subsidiarias de Bocairent son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y no han sido homologadas.

Los distintos suelos urbanizables previstos en las Normas Subsidiarias se han ido desarrollando mediante la redacción de Planes Parciales, tanto en suelo residencial como industrial:

1. Homologación y Plan Parcial del Sector SAU1 "Eis Vilars", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de Abril de 1997.

2. Homologación y Plan Parcial del Sector SAU2 "El Regadiu", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 26 de Junio de 1997.

3. Homologación Polígono industrial de Bocairent, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1999.

4. Plan Parcial Sectores 1, 2 y 3 del Polígono Industrial, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 29 de Marzo de 2000.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA :

Se justifica la presente Modificación Puntual N°1 para ajustar el planeamiento vigente a las necesidades que se plantean como consecuencia de dos actuaciones proyectadas de vital importancia para el municipio:

El nuevo acceso a Bocairent, cuyo proyecto esta realizado por la Excma. Diputación de Valencia, y que contempla un vial de penetración a la población de 25 metros, no previsto con esta dimensión en el planeamiento vigente.

La necesidad de suelo dotacional escolar para la realización de un nuevo Instituto de Educación Secundaria C/8SO+4B+CAF+VIV para la población. Existe una parcela calificada por las Normas Subsidiarias como Escolar de 5946 m² , que se vería incrementada por la parcela dotacional escolar de cesión obligatoria del Sector SAU1 Els Vilarsde de 1700 m² , que se proyectó colindante.

Ambas parcelas suman una superficie de 8646 m² . Y la superficie óptima que estima la Conselleria de Educación para este tipo de centro es de 11.000 m² .

Como consecuencia de ello se plantea la reordenación del área afectada, que supone introducir las siguientes modificaciones:

- Recalificar la parcela junto a la rotonda destinada a bloques de viviendas plurifamiliares, como dotacional escolar. Esta modificación supone unificar el uso escolar a la totalidad de la manzana. La parcela dotacional escolar del Sector SAU1 Els Vilars pasa de tener una superficie de 1700 m² a 3234,64

m2 .

- La presente modificación no supone aumento del aprovechamiento lucrativo del Sector, manteniéndose la superficie edificable residencial. Se incrementa la superficie de dotaciones, superando los estándares previstos.

A continuación se procede a la justificación de los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento que establece el Art. 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Dicho artículo establece que cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de estos.

La siguiente tabla establece los comparativos, quedando justificado los estándares exigidos en el Art. 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana sobre Cumplimiento de estándares aplicables en sectores residenciales:

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PP ELS VILARS 0.49 m²t/m²s.

	PLAN PARCIAL	ESTANDARES Art.4 ANEXO RPCV		MODIFICACIÓN PUNTUAL
Suelo residencial	17.352 m ²			15.172 m ²
SD		42.5 %	17.078 m ²	
SD-RV-AV		17.5 %	7.032 m ²	
Zonas Verdes	3.339 m ²	10 %	4.018 m ²	3.339 m ²
ZONA VERDE EN SNU	2.745 m ²			2.754 m ²

Dotación Cultural y Docente	1.700 m2	7.5 %	3.014 m2	3.235 m2
Dotación privado	1.537 m2			1.537 m2
Red Viari	16.225 m2	25 %	14.046 m2	16.225 m2
SUPERFICIE TOTAL P.P	40.183 m2			40.183 m2

Asimismo se modifican las condiciones de la edificación dotacional para adecuarse a las recomendaciones de la Conselleria de Cultura y. Educación respecto a la construcción de centros docentes y que son las siguientes:

Coefficiente de edificabilidad..... 1.50 m2t/m2s.

Separación a fachada Libre.

Separación a lindes Libre.

Altura máxima cornisa 12 m .

Numero de plantas 3.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA EN EL SENTIDO DEL ACUERDO ADOPTADO EL 20 DE DICIEMBRE DE 2002.

MODIFICACIÓN N°2

DENOMINACIÓN: MODIFICACIÓN USO PARCELA DOTACIONAL

EMPLAZAMIENTO: BOCAIRENT (Valencia)

OBJETO: El objeto de la presente modificación consiste en el cambio de uso de una parcela dotacional sita en la Calle Tribunal de les Aigües. Dicha parcela en el documento de las Normas Subsidiarias de Bocairent, aprobadas en Julio de 1994, se calificaba como EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL SANITARIO.

En el Documento de "Subsanación de errores y Omisiones de las Normas Subsidiarias" que se tramitó con posterioridad, en su punto 8, modificaba el uso de dicho equipamiento, otorgándole el uso de CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL.

La modificación que se pretende realizar en la actualidad consiste en mantener el uso previsto en el documento inicial de las Normas Subsidiarias y que sería ASISTENCIAL SANITARIO.

ANTECEDENTES: El documento de planeamiento vigente en Bocairent son unas

Normas Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de Julio de 1994.

Con posterioridad se tramitó un documento de "Subsanación de errores y Omisiones de las Normas Subsidiarias" que fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1998. Este documento recogía una serie de rectificaciones, en concreto 12 puntos, que afectaban a distintos aspectos de usos de edificios públicos y rectificaciones de alineaciones y ubicaciones exactas.

Las Normas Subsidiarias de Bocairent son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana , Reguladora de la Actividad Urbanística , y no han sido homologadas.

Los distintos suelos urbanizables previstos en las Normas Subsidiarias se han ido desarrollando mediante la redacción de Planes Parciales, tanto en suelo residencial como industrial:

5.Homologación y Plan Parcial del Sector SAU1 "Els Viiars", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de Abril de 1997.

6. Homologación y Plan Parcial del Sector SAU2 "El Regadiu", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 26 de Junio de 1997.

7.Homologación Polígono Industrial de Bocairent, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1999.

8.Plan Parcial Sectores 1, 2 y 3 del Polígono Industrial, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 29 de Marzo de 2000.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA :

Desde 1998 que se tramita el Documento de "Subsanación de errores y Omisiones de las Normas Subsidiarias" , en lo referente al punto 8 que planteaba la ubicación del futuro

Cuartel de la Guardia Civil en la parcela dotacional de la Calle Tribunal de les Aigües, no se ha llevado a cabo la realización de dicho cuartel. No solo no se ha realizado el nuevo edificio sino que ha sido reducido el servicio y el número de personas que prestan servicio al municipio. Es por ello que no parece viable la realización de dicho Cuartel de la Guardia Civil en dicha parcela cuya superficie es de 1030 m² , excesivamente grande para las actuales necesidades de! municipio y del cuerpo de la Guardia Civil.

Esta modificación n°2 de las Normas Subsidiarias pretende que el Uso de la parcela vuelva a ser el originario planteado por las Normas Subsidiarias, previamente a la Corrección de Errores, es decir, ASISTENCIA SANITARIO.

Asimismo se justifica por la falta de parcelas destinadas a equipamientos disponibles en el municipio, que estén libres para ubicar nuevos equipamientos. El Ayuntamiento prevé en breve realizar un Centro de Día para Enfermos de Alzheimer, por las características de esta parcela y por sus dimensiones y ubicación en el interior del casco urbano la convierten en óptima para alojar dicho uso.

No se modifican las superficies destinadas a equipamientos ni se produce ningún incremento de aprovechamiento.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

MODIFICACIÓN ART. 19 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

EMPLAZAMIENTO: BOCAIRENT (Valencia)

OBJETO: La presente modificación tiene como objeto establecer una regulación de usos en el Suelo No Urbanizable Especial Protección Paisajística 1 (PEP 1), que constituye aquella área de protección del entorno visual de la imagen tradicional de Bocairent.

ANTECEDENTES: El documento de planeamiento vigente en Bocairent son unas Normas Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de Julio de 1994

Con posterioridad se tramitó un documento de "Subsanación de errores y Omisiones de las Normas Subsidiarias" que fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1998. Este documento recogía una serie de rectificaciones, en concreto 12 puntos, que afectaban a distintos aspectos de usos de edificios públicos y rectificaciones de alineaciones y ubicaciones exactas.

Las Normas Subsidiarias de Bocairent son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y no han sido homologadas.

Bocairent tiene un casco antiguo declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico por el Decreto 944/75, de 10 de abril, que declara "Conjunto Histórico Artístico el Casco Antiguo de la Villa de Bocairent (BOE 05.05.1975).

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio Medieval, constituye el desarrollo de las Normas Subsidiaria de Bocairent y da cumplimiento a la Ley 13/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Este Plan Especial de Reforma Interior del Barrio Medieval de Bocairent fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 27 de Septiembre de 1994.

Los distintos suelos urbanizables previstos en las Normas Subsidiarias se han ido desarrollando mediante la redacción de Planes Parciales, tanto en suelo residencial como industrial:

1. Homologación y Plan Parcial del Sector SAU1 "Eis Vilars", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de Abril de 1997.
2. Homologación y Plan Parcial del Sector SAU2 "El Regadiu", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 26 de Junio de 1997.
3. Homologación Polígono Industrial de Bocairent, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Enero de 1999.
4. Plan Parcial Sectores 1, 2 y 3 del Polígono Industrial aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 29 de Marzo de 2000.

Se justifica la presente Modificación Puntual N°2 por la necesidad de regular los usos en el ámbito definido en las vigentes Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable Protección Especial Paisajística del entorno del Barrio Medieval.

El Art. 19 de las Normas Urbanísticas: Ordenación del Suelo de Protección Especial difiere la regulación de esta área al momento en que se redacte el Plan Especial de Reforma Interior del Barrio Medieval.

El Plan Especial de Reforma Interior del Barrio Medieval de Bocairent fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 27 de Septiembre de 1994. Dicho Plan desarrolla estrictamente el ámbito del Conjunto Histórico Artístico declarado, cuya delimitación esta aprobada por el decreto 944/75 de 10 de abril (BOE 05.05.1975), y

no establece pautas ni regula en su normativa el entorno inmediato del casco antiguo y que las Normas Subsidiarias califican como Suelo No Urbanizable Protección Especial Paisajística.

Como consecuencia de ello se plantea la regulación de usos en este suelo con el objetivo de vincular los usos exteriores al complemento del fomento y puesta en valor del barrio medieval propiamente dicho, y que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto, permitiendo como objetivo final la recuperación del área residencial y de las actividades compatibles con los valores del conjunto.

La redacción del Art. 19 de las Normas Urbanísticas vigentes es la siguiente, en lo referente a Zonas Paisajísticas PEP1:

"La constituyen aquellas áreas cuya alteración o intervención en ellas pudieran producir perturbaciones visuales de la imagen tradicional de Bocairent. Dichas áreas son las siguientes:

PEP1

Comprende el entorno del Barrio Medieval quedando este grafiado en los planos.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación, a excepción de obras de consolidación y mejora de muros de contención, acequias, caminos, etc. no excluyendo su uso agrícola.

Se permiten obras para la realización del sistema de depuración en su vertido al río Clariano.

Tras informe favorable de la Conselleria de Cultura y Educación, se permitirán en este tipo de suelo aquellos uso dotacionales públicos que complementen el uso residencial del conjunto y que ayuden a permitir la revitalización del Barrio Medieval, siempre que se mantengan las características generales del ambiente y de la silueta paisajística y que contribuyan a la mejor conservación

general del Conjunto "

MODIFICACIÓN PUNTUAL, PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU S.A.U.2. BOCAIRENT.

efectos de cumplir con la reserva de aparcamiento exigida, en ésta zona se podrá ocupar en planta de sótano toda la superficie de la parcela, por lo que el artículo 2.9 de las Ordenanzas quedará modificado de la siguiente forma:

[MODIFICACIÓN ORDENANZAS.](#)

[JUSTIFICACIÓN MEMORIA.](#)

MODIFICACIÓN PUNTUAL, PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU S.A.U.2. BOCAIRENT.

MODIFICACIÓN ORDENANZAS

El artículo 2.9. de las Ordenanzas del Plan Parcial, que actualmente es el siguiente:

"Artículo 2.9. Superficie ocupada: Es la limitada por las proyecciones sobre un plano horizontal o inclinado de las líneas exteriores de toda la construcción incluso la subterránea.

En ningún caso la superficie de ocupación de la planta de sótano podrá ser superior a la de las plantas superiores.", queda modificado y se redacta de la manera siguiente:

Artículo 2.9 Superficie ocupada: Es la limitada por las proyecciones sobre un plano horizontal o inclinado de las líneas exteriores de toda la construcción incluso la subterránea.

La superficie de ocupación de la planta de sótano no podrá ser superior a la de las plantas superiores, excepto cuando el sótano sea a efectos de cumplir la reserva mínima de aparcamientos correspondientes a los usos terciarios, en cuyo caso sí podrá ocuparse la totalidad de superficie de la parcela.

También se modifica el artículo 3.5 de las Ordenanzas del Plan Parcial, que actualmente es el siguiente:

Artículo 3.5 Uso Hotelero. Se permiten actividades de servicio al público consistentes en alojamiento temporal y actividades complementarias tales como restaurantes y cafeterías", queda modificado y se redacta de la manera siguiente:

3.5 Uso Hotelero: Se permiten actividades de servicio al público consistentes en alojamiento temporal y actividades complementarias tales como restaurantes, salones de banquetes y cafeterías.

Esta actividad podrá efectuarse en la zona de viviendas unifamiliares aisladas, en plantas con uso distinto a vivienda.

Don VICTORIO SANZ HUESCA, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de BOCAIRENT (Valencia)

CERTIFICO: Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinario, en primera convocatoria, en fecha 26 d enero de 2.002 , adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

8.- DESPACHO EXTRAORDINARIO.- (.../...) B) El Sr. Concejal Delegado de urbanismo expone urgencia de tratar el asunto: - Modificación puntual del plan del Plan Parcial Sector " El Regadiu" S.A.U. 2, y dice que la Oficina Técnica Municipal a consultado a la Comisión Territorial de Urbanismo y está ha indicado que no hay problemas, se trata de tramitarlo lo antes posible para atender expectativas de instalación en la zona de establecimientos de hostelería, ya que de no entrar en este Pleno se demoraría dos meses

Toma la palabra la Sra. portavoz del Grupo Municipal Esquerra Unida del País Valencia Para decir que le hubiese gustado estudiarlo, con carácter previo, en la Comisión Informativa, y considera, sigue diciendo que el argumento de la posible demora de dos meses es un argumento político ya que tiene el Alcalde la facultad de convocar plenos extraordinario cuando lo considere necesario

Finalmente se somete a votación la indicada urgencia y por unanimidad, de los once miembros que hecho y derecho constituyen la Corporación, se ACUERDA; declara de urgencia el asunto y Proceder a tratarlo.

B) MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR "EL REGADIU" S.A.U. 2.

Examinado el expediente de modificación puntual del Plan Parcial del Sector "El Regadiu" S A U 2 donde está la consulta realizada por el Ayuntamiento y contestada por el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, el informe de Secretaría-Intervención y de la Arquitecto Municipal

Acto seguido, toma la palabra la Sra. Portavoz del Grupo Municipal Ezquerra Unida del País Valencia para ratificarse en lo expuesto anteriormente.

Seguidamente, toma la palabra el Sr. portavoz del Grupo Municipal Socialista para decir que se tendrán sin que ello signifique que vayan en contra de la propuesta, y ello por no saber a quien pueden afectar tal modificación.

Finalmente se somete a votación y por siete votos a favor (Grupo Municipal Popular) ninguno en contra y cuatro abstenciones (Grupo Municipal Socialista, Grupo Municipal Esquena Unida del País Valencia y Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia), se ACUERDA:

PRIMERO: Aprobar provisionalmente el Documento de " Modificación puntual del Plan Parcial sector El Regadiu S.A.U. 2 y que se remita a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para que tras su tramitación, dicte la que proceda, conforme establece el artículo 54 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

SEGUNDO: Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para que dicte las resoluciones y suscriba cuantos documentos se precisen para la efectividad de este acuerdo

(.../...)

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, y con la advertencia v a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, se extiende la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Bocairant a primero de febrero de dos mil dos

ASUNTO: Modificación puntual Plan Parcial sector "El Regadiu" SAU 2 Art.54 LRAU

Adjunto remito:

- Copia autenticada del expediente administrativo y certificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 26 de enero de 2002, en el que se acordó aprobar provisionalmente la citada Modificación puntual del indicado Plan Parcial y su remisión a la Conselleria de Urbanismo y Transportes, para que dicte la resolución procedente.
- Y por triplicado ejemplar el Documento de ordenación de la "Modificación puntual de Plan Parcial del sector " El Regadiu" SAU 2".

MODIFICACIÓN PUNTUAL, PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU S.A.U.2. BOCAIRENT.

JUSTIFICACIÓN MEMORIA

La Homologación y el Plan Parcial "El Regadiu" fueron aprobados el 26 de Junio de 1.997.

En la "Memoria Informativa" se expresaba la necesidad de expansión de la población hacia ésta zona, una de las más aptas por sus características de orientación, asoleamiento y ubicación urbana.

Ya se ha programado por la Diputación Provincial la construcción de un nuevo acceso a la población mediante un puente desde la rotonda situada en el extremo Sur - Oeste del ámbito del Plan Parcial.

Dada la demanda existente para la creación de actividades Hosteleras, Restaurantes y Salones para Banquetes, es por lo que se plantea la presente modificación puntual del Plan Parcial, para poder ofrecer terrenos que por su conexión con el nuevo acceso a la población presenten una ubicación idónea para satisfacer ésta necesidad.

Para este fin, se recalifica la zona de Viviendas Unifamiliares Aisladas, otorgándole la compatibilidad del uso Terciario Hotelero, Restaurantes y Salón de Banquetes.

No se modifican las condiciones de edificabilidad, que continúan siendo las correspondientes a Viviendas Unifamiliares aisladas, tanto en ocupación máxima, separación a línea de fachada, edificabilidad y número de plantas.

Igualmente no se modifica ningún otro parámetro de superficies, estándares, techo potencial edificable, etc.

Con posterioridad a la aprobación del P.P, se aprobó el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, DOGV 29- 1-99, que regula y detalla las Reservas mínimas de aparcamiento en sectores residenciales, por lo que a los

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3. ANEJO A LA MEMORIA a.

4. ANEJO A LA MEMORIA b.

5. ORDENANZAS.

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal aprobadas en Julio de 1994 por el Excmo. Ajuntament de Bocairent, establecen la demarcación del Sector S.A.U. 2 como Suelo Apto para Urbanizar. La redacción del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana en este momento obedece a la necesidad de expansión de la población hacia esta zona, una de las mas aptas por sus características de orientación, soleamiento y situación urbana.

El crecimiento urbano en la parte de ensanche de la población se orienta en el eje Este-Oeste y en dirección hacia el Oeste puesto que la topografía de la población tiene cerrados los crecimientos hacia el Este por el Barrio Medieval y el Barranco del Río Clariano y hacia el Norte por la topografía accidentada del barranco de la ermita del Santo Cristo. El suelo calificado para este Plan Parcial, orientado al Sur, y extendiéndose hacia el Oeste, es el mas apropiado para la función residencial, y pese a tener una topografía accidentada, enlaza perfectamente con la trama urbana existente y con los servicios urbanos establecidos, así como con la red de comunicaciones, estando previsto el futuro acceso a la población por el interior del territorio que comprende este Plan Parcial.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A tenor de lo dispuesto en el art. 58 del Reglamento de Planeamiento que especifica la obligatoriedad de incluir entre la documentación del Plan los "estudios que sean necesarios para considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio", se detallan a continuación aquellos considerados imprescindibles para su cumplimiento.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

Según el Capítulo II de las Normas de Planeamiento del Documento de Ordenación, el Art. 150 que reproducimos a continuación es en el que se basa el desarrollo del presente Plan y dice así;

"Artículo 150.-Prescripciones para el desarrollo por Planes Parciales de las áreas aptas para la urbanización". b) Áreas residenciales aptas para la urbanización. En las áreas residenciales aptas para la urbanización la formulación de un Plan Parcial comprenderá un mínimo de 4 hectáreas, siempre que no queden porciones residual es que no cumplan estas superficies mínimas, y se observarán las siguientes prescripciones generales y particulares;

Aunque este mínimo en este caso no se cumple por que ya de por si, que da delimitada la parcela de Suelo Urbanizable con una superficie de 29.729,60 m2.

Prescripciones Generales.

- 1.- Al delimitar los sectores se delimitará la parte proporcional de suelo de Sistemas General es que absorbe, así como se garantizará el funcionamiento autónomo de todos los servicios de infraestructura y su conexión con los generales de la población.
- 2.- El sistema de actuación se fijará en el correspondiente Plan Parcial o delimitación de polígonos que se realice.
- 3.- Se observarán las Normas de Urbanización establecidas en el Título III de estas mismas Normas.

Prescripciones Particulares.

S.A.U. 1 y S.A.U.2.-

- 1.- La tipología permitida será la de vivienda unifamiliar adosada o la plurifamiliar.
- 2.- El volumen edificable será de 3 m3/m2.
- 3.- La parcela mínima será de 120 m2.
- 4.- La altura máxima de cornisa permitida será de 10,00 m.
- 5.- En caso de realizar cubierta inclinada la pendiente máxima autorizada será del 30%

1.3.1 NORMAS DE URBANIZACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

1.3.1 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen las siguientes normas de urbanización, de aplicación en el caso que nos ocupa, las cuales se reproducen como sigue:

[Artículo 21°.- Ámbito de aplicación.](#)

[Artículo 22°.- Abastecimiento de agua.](#)

[Artículo 23°.- Saneamiento.](#)

[Artículo 24°.- Energía eléctrica y alumbrado público.](#)

[Artículo 25°.- Red viaria.](#)

[Artículo 26°.- Estacionamiento.](#)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

1.3.1 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 21°.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y de Planes Especiales de Reforma Interior que se redacten en desarrollo de las zonas urbanas y urbanizables calificadas en estas Normas.

Regirán con carácter supletorio las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito Provincial de Valencia.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

1.3.1 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 22°.- Abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada. Las zonas industriales se dotarán con un caudal mínimo de 20 m³. por Ha. y día.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

1.3.1 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 23°.- Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo calculado para la dotación de agua potable. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

No se permitirá verter al subsuelo siendo obligatorio la instalación de red de saneamiento.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuada a la zona que hade servir, estando a más de un metro de profundidad y por debajo dela red de agua potable.

Cuando el afluyente vierta a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañarla oportuna concesión de la Conselleria de Obras Públicas, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones del vertido que imponga el mismo.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

1.3.1 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 24°.- Energía eléctrica y alumbrado público.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 K.W.h. por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas y las correspondientes a usos domésticos serán subterráneas en las calles de nueva apertura. También serán subterráneas las líneas telefónicas.

En los casos en que no se dispongan subterráneas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidas aéreas, deberá respetarse la servidumbre correspondiente.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado público será:

- En vías principales 10 lux
- En vías secundarias 5 lux

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

1.3.1 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 25°.- Red viaria.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación, ajustándose en cuanto a su anchura a las distintas clases de vías que requiera la densidad de tráfico previsto en el desarrollo del planeamiento parcial en cada caso. Queda expresamente prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso directamente de las carreteras a las parcelas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.3 NORMATIVA PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

1.3.1 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 26°.- Estacionamiento.

Se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas.

La reserva obligatoria será la siguiente;

-Viviendas: Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

-Hoteles: Un mínimo de plazas igual al 80% de plazas hoteleras.

-Industria; Una plaza por cada seis productores.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

De lo expuesto en la parte expositiva de las Normas Subsidiarias, por la observación directa del terreno y por las catas efectuadas en la zona se obtienen los siguientes elementos informativos:

1.4.1. GEOLOGÍA.

1.4.2 GEOTECNIA.

1.4.3 TOPOGRAFÍA.

1.4.4 CLIMATOLOGÍA.

1.4.5 USOS, EDIFICACIONES Y ESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.4.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1.4.7 CONEXIONES CON EL ENTORNO Y CONDICIONANTES.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.1. GEOLOGÍA

Los terrenos del Plan Parcial de El Regadiu, denominado así por formar parte los mismos de una propiedad agrícola de este nombre, se encuentran en el valle que forma la Sierra de Mariola y la Sierra Grossa o de Agullent. El subsuelo es calizo y el relieve escalonado en forma de bancales destinado hoy al cultivo de frutales en zona de secano tiene una capa de tierras negras de carácter arcilloso, de gran espesor. Según zonas, el firme de margas se encuentra a partir de los 50 cm en adelante.

Este valle, sigue la orientación Este-Oeste de las formaciones del Sistema Ibérico que discurren paralelas a la costa mediterránea.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.2 GEOTECNIA

Dada la estructura geológica del suelo, no se presentan problemas para las cimentaciones de la edificación puesto que a relativa poca profundidad aparece un magnifico firme rocoso- calizo muy compacto donde apoyarse. Se pueden obtener resistencias del terreno superiores a 2 kg/cm².

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.3 TOPOGRAFÍA

La altitud del terreno donde se ubicará el planeamiento parcial está entre los 650 m'. y los 620 m. aproximadamente. La forma del relieve es algo accidentada ya que los terrenos forman franjas horizontales de dirección Sur-Norte que forman el escalonamiento de los bancales agrícolas hoy existentes hacia el río Clariano. De este modo, las calles se han diseñado de modo que sigan la orientación Este, con pendientes muy suaves para ofrecer parcelas orientadas al Sur, con pendientes poco acusadas del 3 al 8% aproximadamente. Pero ello forma parte de la tipología y del paisaje urbanos.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.4 CLIMATOLOGÍA

El clima de Bocairent es de tipo mediterráneo, pero debido a su altitud es de los mas frescos de la comarca de la Valí de Albaida. Las temperaturas extremas se pueden fijar en -10° C en escasas ocasiones al año y en 35° C en los días extremos del verano. Las temperaturas normales en verano oscilan entre los 20- y 30 grados y las de invierno entre los 5 y 12 grados. La humedad relativa es importante pues la vertiente Norte de la Sierra de Mariola, por el efecto Foen es la mas cargada de humedad, con una pluviosidad de 650 a 900 mm/año, lo que permite el desarrollo de una agricultura de secano de árboles frutales, siendo famosos los manzanos, los cerezos, los olivos y los almendros. En el termino municipal existen numerosos bosques de pino mediterráneo y encinas.

La climatología del territorio que ocupa el presente plan parcial es la misma que la que existe en la población, si bien por su orientación estará expuesta a los vientos dominantes del poniente, mas frecuentes en épocas invernales, siendo estos vientos los portadores de las tormentas mas perjudiciales.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.5 USOS, EDIFICACIONES Y ESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso de los terrenos que componen la superficie del Plan Parcial en estos momentos es la agricultura de secano.

El perímetro del Sector SAU 2 en la parte Oeste lo atraviesa una vía de penetración a la población que forma parte de los Sistemas Generales de Comunicaciones, con la previsión de la construcción de un puente, pero que no está trazada ni construida en la realidad.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos que componen la totalidad de la Superficie del Plan Parcial son propiedad de la empresa mercantil VIMAR S,L. Al ser de un solo propietario se puede optar por la reparcelación simplificada para asignar las cesiones obligatorias y la cesión del 157. de aprovechamiento medio. Será el proyecto de compensación el que definirá las cesiones obligatorias del propietario para la Administración.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

1.4.7 CONEXIONES CON EL ENTORNO Y CONDICIONANTES.

El territorio del Plan Parcial SAU-2, que nos ocupa queda unido a la Avenida de San Blas por un acceso ya existente. En las Normas Subsidiarias están previstos dos accesos nuevos a la población, uno partiendo del acceso actual desde la Avenida de San Blas y el otro desde la rotonda de la Carretera Comarcal de Alcudia de Crespins CC-3316 a Vi llena a su paso por la población.

En el primer caso el puente se está tramitando su gestión para que por la Diputación Provincial se financie en el ejercicio de 1997. En el segundo caso, dependerá de la conselleria de Obras Publicas y de momento no está programada su ejecución.

No existe ningún condicionante en la ejecución de las obras de este Plan Parcial puesto que los accesos antes mencionados, forman parte de los sistemas generales de comunicaciones y quedan respetados en el presente Plan Parcial.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.1 DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR.

2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

2.3 CUADRO DE SUPERFICIES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.5 SERVICIOS URBANÍSTICOS.

2.6 DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y GESTIÓN.

2.7 JUSTIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS EXISTENTES0.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.1 DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR.

En el Art. 150 de las Normas Subsidiarias vigentes establecen las prescripciones para el desarrollo por planes parciales de las áreas delimitadas como suelo "apto para urbanizar" las cuales se han e;-;puesto en el Apartado 1.3 de la Memoria Informativa.

Además completamos los datos del siguiente modo:

Usos del suelo; El uso residencial será el de vivienda permanente, quedando prohibido el de industrial y quedando admitidos los demás.

Tipología de la edificación; Habrá tres modalidades de ordenar las viviendas: Vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar adosada o pareada y vivienda plurifamiliar en bloques exentos. Las dos primeras tendrán los retranqueos que mas tarde se especificarán destinándose a jardín o aparcamiento de carácter privado.

Densidad bruta de la edificación; 35,6 viviendas /Ha.

Parcela mínima:

-Para viviendas unifamiliares aisladas 350 m².

-Para viviendas adosadas o pareadas 120 m².

-Para bloques plurifamiliares; Las señaladas en los planos de ordenación.

Superficie delimitada para el Plan Parcial 29.729,60 m²

Reservas Obligatorias; El módulo de reserva a aplicar será como mínimo el del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Prioridades de Planeamiento; No existe ninguna definida en las Normas Subsidiarias vigentes, pero por su situación de colindancia e inmediatez con el suelo urbano se presupone que el desarrollo natural de la población tiende hacia las zonas delimitadas como aptas para la urbanización, por lo que procede incidir el presente planeamiento dentro del Plan de Etapas previsto en las citadas Normas Subsidiarias.

Así mismo el presente documento se ajusta a las determinaciones que se establecen en el ANEXO DE HOMOLOGACIÓN adjunto, y que se redacta a tenor de lo dispuesto en

la disposición transitoria primera de LRAU 6/1994.

2.1.2 DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO PARA LOS PLANES PARCIALES.

El máximo desarrollo de estas determinaciones se encuentra en el Art. 22 de la LRAL) 6/1994 y el Anexo al Reglamento de Planeamiento vigente. Según el Art. 9 del citado Anexo, la definición de unidad de vivienda que corresponde al Plan Parcial SAU-2 es de ELEMENTAL (hasta 250 viviendas), por tener 107 viviendas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

El objetivo que se pretende es tener una dotación residencial mediante iniciativa privada.

El criterio que se ha seguido para la redacción del presente Plan Parcial ha sido lograr un conjunto urbanístico armonioso con el entorno y el paisaje, colocando las edificaciones de baja altura en la parte mas alta y los bloques en las partes donde la topografía forma depresión, todo ello para no entorpecer la visión de conjunto de la población y dejar que la silueta de la villa no quede distorsionada por nuevas edificaciones.

Se han ordenado las alineaciones de viviendas y calles ofreciendo el frente Sur, mas apreciado por la población por ser climáticamente dada a largos inviernos.

Las zonas verdes se han colocado en la vertiente mas cercana al río por existir caminos donde la practica habitual de paseantes lo frecuentan y por crear una separación virtual del Plan Parcial respecto a su entorno para darle mas personalidad.

La reserva de terrenos para uso cultural y docente se ha colocado cerca de la zona mas densa, donde están los bloques plurifamiliares. Y la zona para uso comercial y social al otro extremo, cerca del paso de comunicaciones de acceso al sector y de paso hacia la población para evitar rodeos a los usuarios de estos servicios.

La red viaria e tráfico rodado está formada por calles de las siguientes anchuras; 10 metros y 8 metros, siguiendo los diseños de calzadas propios para dichas dimensiones, cuyas siluetas figuran en los planos. También se establece una red de calles peatonales de 3 metros de anchura. Algunas calles tienen previsto el aparcamiento en línea, indicándose igualmente así en los planos.

La separación que tendrá la edificación respecto a la carretera comarcal 3.316 será de 18 metros, cumpliendo así la norma establecida por la Conselleria de Obras Publicas. Dentro de esa distancia habrá: Un seto vegetal de 3 m. de anchura, una franja para aparcamiento en línea de 2 m de anchura, la calle de 10 metros con sus aceras y una franja de zona verde privada de 5 metros a partir de la cual estará la línea de edificación.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.3 CUADRO DE SUPERFICIES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.

Superficies de suelo según su uso (m2);

Suelo de uso residencial 10.294,00 m2

Zonas verdes y Espacios libres;

Zonas verdes 3.069,65 m2

Espacios libres. 531,00 m2

Dotacional público 520,24 m2

Área de juegos 422,33 m2

Red viaria:

viales de tráfico rodado 7.336,00 m2

viales peatonales 1.260,00 m2

Aceras 1.473,90 m2

vial de Sistema General 4.192,51 m2

SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL 29.729,60 m2

% de superficie respecto del total:

Suelo de uso residencial 36,7447.

Zonas verdes y espacios libres; (11,53 7.)

Zonas verdes 10,326%

Espacios libres 1,7867.

Dotacional Público 1,752%

Áreas de juegos	1,4227.
Red vi aria; (19,257.)	
Viales de tráfico rodado	24,675%
Viales peatonales	4,2327.
Aceras	4,9527.
Vial de Sistema General	14,103%
SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL	100,0007.

Superficies de suelo público (Cesiones):

Zonas verdes y Espacios libres.....	3.600,65 m2
Dotacional Público	520,24 m2
Área de juegos	422,31 m2
Red viaria	10.069,90 m2
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO PUBLICO	14.613,10 m2

Determinación de la cesión del 15%. del aprovechamiento medio:

Tipo Edificación	Viv. aisladas	Viv. adosadas	Plurifamiliar
------------------	---------------	---------------	---------------

Sup. Parcelas	3.323,63 m2	4.622,99 m2	2.347,38 m2
Coef. Edificabilidad	0,7	1,25	3,00
Total edificabilidad	2.326,54 m2t	5.778,74 m2t	7.042,14 m2t
15% cesión en m2t	348,98 m2t	866,81 m2t	1.056.32 m2t
15% cesión en parcela	498,54 m2	693,44 m2	352,10 m2

Para la adjudicación de este 15% de aprovechamiento medio, el Ayuntamiento de Bocairente y VIMNAR, S.L. establecerán el correspondiente convenio urbanístico, pudiendo' ambas partes llegar a acuerdos compensatorios diferentes a la propia cesión de suelo de este Plan Parcial.

Edificabilidad;

Edificabilidad máxima residencial: 0,7 m2t/m2s

Aislada 1,75 m2t/m2s

Adosada 3,00 m2t/m2s

Plurifamiliar.....

Techo potencial edificable residencial 15.147,42 m2

Techo potencial edificable dotacional . 2.131,85 m2

Condiciones de la edificación residencial:

- Ocupación superficial máxima de parcela 60%.
- Separación mínima a alineación de fachada ppal.. 5 metros
- Separación mínima alineación de fach. posterior. 4 metros
- Separación mínima a alineaciones laterales..... 2 metros
- Altura máxima de cornisa;
- Viviendas unifamiliares 7 metros
- Viviendas plurifamiliares 10 metros
- Número de plantas en viv. unifamiliares..... 2 viv.
- Número de plantas en viv. plurifamiliares 3 viv.

Condiciones de la edificación dotacional;

- Edificabilidad..... 0,70m2t/m2s
- Separación mínima a alineación de fachada 3 metros
- Separación mínima a alineación de medianería . 3 metros
- Altura máxima de cornisa 7 metros
- Número de plantas 2

Cuadro comparativa de superficies y estándares de la LRAU 6/94;

	LRAU / 94	Plan Parcial
Espacios libres	2.973,00	3.069,65 m2
Servicios Dotacionales Públicos.....	3.029,48	3.045,50 m2

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El cumplimiento de los objetivos del punto anterior implica combinar el agotamiento de las posibilidades edificatorias que las Normas Subsidiarias conceden a este Plan Parcial, con la consecución del máximo de espacios públicos para una mayor dotación de este área del territorio.

El Plan Parcial califica el suelo en dos categorías fundamentales: Suelo público, sujeto a las cesiones definidas en T.R. de la Ley del Suelo 1/1.992 y LRAU 6/1994 (red viaria y equipamientos), y suelo privado para los que regula la edificabilidad mediante la delimitación de parcelas, ordenación de volúmenes y ordenanzas de la edificación.

2.4.1. SUELO PUBLICO.

2.4.2. SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.4.1. SUELO PUBLICO.

Corresponde a la red viaria y a los equipamientos obligatorios contenidos en la LRAU 6/1994 y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Para la justificación de los estándares de equipamiento, se ha tenido en cuenta lo establecido en el Art. 22 de la LRAU 6/1994 y el Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente. Según el Art. 9 del citado Anexo, la definición de unidad de vivienda que corresponde al Plan Parcial SAU-2 es el de ELEMENTAL (hasta 250 viviendas), por tener 107 viviendas. Sistema de espacios libres de dominio y uso publico; Está constituido por jardines y áreas de juego y recreo para niños, según lo dispuesto en el Art. 3.a del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Al tratarse de una unidad elemental de viviendas, el módulo mínimo calculado es de 18 m2/viv, y nunca menor del 107. del total de la superficie ordenada, según el Art.10 del Anexo al

Reglamento de Planeamiento. Por otro lado el Art. 22 de la LRAU 6/1994 establece un mínimo de 15 nm2 por cada 100 de techo potencial edificable.

107 viv. X 18m2/viv. = 1.926 m2

10% de 29.729,60 m2 = 2.972,96

Techo potencial edificable:

	Coef.	Parcelas	Edif.
viv. unif. aisladas	3.323,63	x 0,7	= 2.326,54 m2t
viv. unif. adosadas	4.622,99	x 1,5	= 5.778,74 m2t
Viv. plurifamiliares	2.347,38	x 3,0	= 7.042,14 m2t
TOTAL			15.147,42 m2t

15.147,42

Edificabilidad media; ----- = 0,51 m2/m2

29.729,60

El Plan Parcial establece una reserva total de 3.069,65 m² dividida en dos parcelas de 1.174,43 m² y 1.895,22 m² que cumplen los requisitos para computar como espacios libres, según lo dispuesto en el Art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento superficie no inferior a 1.000 m², en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo).

El resto de espacios libres, ajardinados y peatonales, no tienen la suficiente entidad por no cumplir las condiciones de diseño del Art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Se considera que forman parte del sistema viario peatonal como elementos básicos de su ordenación, distinguiéndose así de las aceras y calles peatonales que acompañan al viario rodado. Forma una parcela de 531 m² que constituye la barrera verde de separación de la carretera con la zona urbana.

Servicios dotacional público:

El Art. 22 de la LRAU 6/1994 establece un mínimo de 35 m² por cada 100 de techo potencial edificable con destino dotacional público, de los cuales 15 m² (mínimo) pueden destinarse a zonas verdes, lo que supone en realidad 20 m² por cada 100 de techo edificable.

15.147,42 m² ;•; $20/100 = 3.029,48 \text{ m}^2$

Según el Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, la reserva es de 10 m²/viv para centros docentes, de 2m²/viv para servicios de interés público y social y de 3m²/viv para áreas de juego y recreo de niños.

107 viv x 10 m²/viv = 1.070 m²

107 viv x 2m²/viv = 214 m²

El Plan Parcial establece una reserva total de 3.600,65 m², dividida en tres parcelas de 1.174,43, 1.895,22 y 531 m².

Sistema viario:

Como su propio nombre indica, son las redes de servicio circulatorio, tanto de tráfico rodado como peatonal de toda el área planificada. Su destino es público. Dentro de la exposición de la infraestructura del Plan Parcial cabe destacar. por su importancia, la definición de la red viaria como base del Planeamiento.

La red que se ha proyectado se adapta al terreno sobre el que se va a desarrollar y se ajusta a sus condicionantes, así como a los viales existentes en las inmediaciones del área objeto del Plan Parcial.

Se han proyectado viales mixtos, para tráfico peatonal rodado, y otros sólo de tráfico peatonal y bicicletas

El total de suelo destinado al sistema viario es de 10.069,90 m2 con el siguiente desglose:

- Viales para tráfico rodado..... 7.336,00 m2
- Viales peatonales 1.260,00 m2
- Aceras 1.473,90 m2

Plazas de aparcamientos:

El Art.22 de la LRAU 6/1994 establece que por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

El Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento fija una reserva de una plaza por cada 100 m2 de edificación.

$$15.147,42 \text{ m}^2/100 = 152 \text{ plazas}$$

El estacionamiento de vehículos se resuelve en el interior de cada parcela edificable (uno por parcela), lo que supone un total de 47 plazas en parcelas unifamiliares y 60 en los bajos o sótanos de los bloques plurifamiliares. Además se complementa con las situadas en las bandas laterales de los viales, que representan un total de 113 plazas más, de las cuales 4 se destinan para plazas de minusválidos. Todo esto representa un total de 22 plazas, saliendo a razón de 2,05 plazas/vivienda.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.4.2. SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.

El resto del Plan se destina al aprovechamiento lucrativo para uso privado. Se mantienen los usos permitidos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y se determinan unas grandes manzanas, donde se situará la edificabilidad permitida, regulada por las ordenanzas y alineaciones contenidas en el Plan Parcial.

Se establece una edificabilidad para la zona residencial de 0,30 m²t/m²s.

Conforme con lo expuesto en el Art. 47 del vigente Reglamento de Planeamiento, Art. 83.4 del T.R. de la Ley del Suelo 1/1992 y Art. 19 de la LRAU 6/1994, que establecen la limitación de número de viviendas en acciones definidas en suelo apto para urbanizar, se realizan los cálculos que demuestran su cumplimiento en el presente Plan Parcial.

Densidad máxima autorizada 75 viv/Ha

Numero máximo de viviendas autorizadas en PP .. 107 viv

Superficie total ordenada 29.729,60 m²

Densidad real del PP (107:2,9729) 35,99 viv/Ha.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.5 SERVICIOS URBANÍSTICOS.

El presente Plan Parcial se desarrollará mediante el consiguiente Programa a tenor de lo dispuesto en el Art. 29 de la LRAU 6/1994, en donde se especifica, entre otras determinaciones, las obras de urbanización a realizar relacionándolas con los compromisos del Urbanizador.

Con independencia de las características que se determinen en el Programa, el Proyecto o Proyectos de Urbanización se ajustarán como mínimo a las normas dictadas en la memoria y ordenanzas del presente Plan Parcial.

Red de Abastecimiento de aguas e Hidrantes contra incendios:

La conexión con la red se realizará en el punto de acceso del Plan Parcial donde ya se ha previsto.

La red de distribución deberá ser mallada. El sistema deberá contar con recursos sobrados para cubrir la demanda que se genere.

El proyecto de urbanización cumplirá las normas vigentes para redes de suministro y las Normas de calidad mínimas elegidas por las Normas Tecnológicas Españolas, especialmente en lo referente a la cantidad de válvulas y mecanismos para un adecuado nivel de mantenimiento y flexibilidad en el uso de la red; válvulas de paso, ventosas y desagües para vaciado de tramos, etc.

El cálculo de las necesidades de agua se efectuará, como mínimo según los siguientes parámetros:

- Número de viviendas teórico 107 viviendas
- Número medio de habitantes por viv. 4 personas
- Número máximo de hab. en equipamientos ..250 personas
- Número máximo de hab. calculado 678 personas
- Consumo habitante/día 200 litros
- Consumo para riego vivienda/día 200 litros

La distancia mínima entre la red de abastecimiento y la eléctrica será mayor de 20 cm. para baja tensión y 30 cm. Para media tensión, tanto vertical como horizontalmente.

La distancia mínima entre la red de abastecimiento y la red de saneamiento será de 60 cm, tanto vertical como horizontalmente. Esta deberá ir siempre en una capa superior a la red de saneamiento para evitar posibles filtraciones en puntos conflictivos.

La distancia mínima entre la red de abastecimiento y la red de gas será de 50 cm, tanto vertical como horizontalmente. Con respecto a las instalaciones de riego, la mayor parte, de los jardines son de carácter privado, por lo que la solución de riego de éstos se resuelve con el proyecto de edificación de las viviendas. Las acometidas en cualquier momento de emergencia, por incendio, podrán ser usadas como hidrantes provisionales.

Se deberán prever hidrantes contra incendios en puntos estratégicos, con acometidas normalizadas para el perfecto y rápido atraque por parte de los Servicios de Extinción de Incendios.

Red de alcantarillado:

La red conectará con la red municipal en la calle perimetral al Norte que, procedente del polígono industrial, pasará por dicha calle hacia la red general de la población.

Con el fin de dimensionar adecuadamente la red, se tendrá presente la baja densidad de población que se prevé.

Al situar el colector general en la calle más baja, todos los edificios tienen vertido con pendiente a favor.

La red se proyectará, como mínimo, con arreglo a las siguientes características:

Altura mínima de la red 1,20 ml.

Pendiente mínima de trazado..... 17.

Velocidad mínima de vertido..... 0,50 m/seg.

Separación máxima entre registros. 50 ml.

La profundidad mínima de los conductores y colectores será mayor o igual a 1,20 ml., debiéndose reforzar con losa de hormigón armado en puntos de cota inferior o en situaciones especiales. Se podrá utilizar secciones circulares hasta un diámetro máximo de 0,40 metros.

La distancia mínima entre la red de saneamiento y la eléctrica será mayor a 20 cm. para baja tensión y 30 cm. Para media tensión, tanto vertical como horizontalmente.

La distancia mínima entre la red de saneamiento y la red de abastecimiento será de 60 cm, tanto vertical como horizontalmente. Esta deberá ir siempre en una capa superior a la red de saneamiento para evitar posibles filtraciones en puntos conflictivos.

Red de distribución de energía eléctrica:

La conexión con la red se realizará en el punto de acceso del Plan Parcial, donde se tenga previsto, desde el citado punto, se procederá a la distribución a todas las parcelas resultantes.

Por su proximidad a transformador, posiblemente no sea necesario instalar otro en el ámbito del Plan Parcial.

Las líneas a conectar con el centro, con arranque en los postes propiedad de la Compañía Suministradora, serán subterráneas en todo el recorrido por el territorio del Plan Parcial, y sus características serán sobredimensionadas para posibles ampliaciones de servicio.

La distribución en Baja Tensión se realizará preferentemente en 380/220 V.

La dotación mínima prevista para uso doméstico no será inferior a 0,60 KW/Habitante.

La carga prevista en locales sociales y de uso público en general se calculará como mínimo a razón de 80 W/m².

Asimismo, se aplicarán los coeficientes de simultaneidad marcados en el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.

Red de alumbrado público:

El sistema de alumbrado público estará compuesto principalmente por farolas sitas en los bordes de las aceras, pudiendo estar colocadas al tresbolillo. Su canalización será subterránea y correrá bajo la acera, con todas las protecciones indicadas en el vigentes Reglamento Electrotécnico de Baja

Tensión.

Se proyectará un encendido distinto para noche y media noche (por cambio de flujo). Las características técnicas de hilos conductores, luminarias y potencia

de alumbrado serán las que se indiquen en el correspondiente Programa y que así recojan los proyectos de urbanización, cumpliéndose los mínimos siguientes:

Iluminación mínima15lux.

Jardinería:

El tratamiento de los espacios de uso y dominio público, como son los jardines, tenderá necesariamente a diseñar las áreas en función de la necesidad de afianzar el suelo y evitar cualquier proceso erosivo como consecuencia del origen del soporte físico y los fenómenos que se puedan derivar de los procesos erosivos, consecuencia de los fenómenos meteorológicos, siendo fundamentales a considerar los deslizamientos producidos por las aguas torrenciales

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.6. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y GESTIÓN.

Por iniciativa de la mercantil VIMAR BOCAIRENT, S.L. se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación, de iniciativa privada, siendo esta sociedad propietaria Cínica de la superficie que comprende el Plan Parcial SAU-2 Estimando oportuno incluir en esta primera etapa del planeamiento el desarrollo del mismo, para uso residencial de vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar en bloques de baja densidad.

La vivienda unifamiliar adosada es una forma de ordenar la vida residencial que ofrece otros atractivos diferentes de los que hasta ahora ofrecían las construcciones de la población. Se ha comprobada su creciente demanda en poblaciones de tamaño intermedio. Con este Plan Parcial se inicia una ordenación urbana de baja densidad que, seguramente, encontrará buena acogida entre la demanda de viviendas de Bocairent. Salvo alguna excepción, este tipo de vivienda no se había prodigado hasta la fecha, en parte porque la iniciativa privada había preferido la promoción de viviendas por pisos en varias alturas.

Las viviendas plurifamiliares aquí propuestas en baja densidad, armonizan con el paisaje, colocándose alineadas dentro de la ordenación de este plan parcial, de modo que no constituyan ninguna pantalla hacia el paisaje y la buena orientación al mediodía a la que mira la población.

No existen nuevas áreas de desarrollo urbano en esta zona Suroeste de la población y esta iniciativa de 107 viviendas supondrá el encauzamiento del desarrollo de la edificación, conjuntamente con las nuevas áreas residenciales establecidas en el presente planeamiento.

Los terrenos comprendidos en el Plan Parcial, como ya se ha dicho, son de íntegra propiedad de la empresa VINAR, S.L. Todo su ámbito constituye una sola área de reparto con un aprovechamiento tipo de 0,51 m²/m².

La gestión del presente Plan Parcial se realizará a tenor de lo dispuesto en la LRAU 6/94, mediante la redacción y aprobación del consiguiente PROGRAMA para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El Programa tendrá como función la de establecer las condiciones y plazos en que se urbanizarán los terrenos que comprende este Plan Parcial, planificando el proceso de gestión urbanística.

El Programa tendrá vigencia definida en el tiempo, habiéndose de desarrollarse en un plazo determinado. Cuando este plazo concluya (salvo que se haya aprobado

una prórroga) habrá caducado y quedará sin efecto, aunque la caducidad deberá declararse de forma expresa.

Para aprobar el Programa tendrá que existir una persona pública o privada que tendrá la calidad de URBANIZADO, en este caso VIMAR, S.L., que lo adquirirá en los términos que establece la LRAU 6/94. El Programa será el instrumento que marque el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de

contenido urbanístico para los terrenos del presente Plan Parcial. Al aprobarse el Programa, los terrenos dejarán de valorarse según el valor inicial y pasarán a valorarse según valor urbanístico. Gracias a la acción del Urbanizador, designado al aprobarse el programa, los terrenos podrán alcanzar la condición de solar.

El Ayuntamiento será la Administración urbanística competente para dirigir los plazos, condiciones y prioridades del desarrollo de este suelo. El Ayuntamiento puede promover de oficio o aprobar Programas que propongan los particulares.

El presente Plan Parcial delimita de forma indicativa dos Unidades de Ejecución, la UE-1 y la UE-2. El ámbito mínimo del programa será la unidad de Ejecución. Se pretende por parte del promotor dar preferencia a la UE-1 que comprende la construcción de vivienda unifamiliares aisladas y adosadas, dejando el resto para la segunda unidad de ejecución.

El Programa podrá ser promovido tanto por una persona pública como el propio Ayuntamiento como por un particular. No será necesario que el promotor del Programa sea el propietario de los terrenos.

El Ayuntamiento podrá asumir' de oficio la promoción de desarrollos urbanísticos, pudiendo establecer un orden de prioridades de crecimiento en el ámbito del Plan Parcial. En este caso el Ayuntamiento deberá aprobar un Programa de gestión directa, es decir, en el que se designa el mismo como Urbanizador o, si la hubiera, la empresa urbanizadora municipal.

También podría suceder que la iniciativa de programación provenga de los particulares, estaríamos en un caso de gestión indirecta, entonces el municipio encomendaría a un particular la promoción y gestión de la urbanización. El Urbanizador del Programa sería una persona particular designada por el

Ayuntamiento, que se comprometería ante éste a realizar la urbanización en determinados plazos y condiciones especificados en el Programa.

Los programas se redactarán a tenor de lo dispuesto en la LRAU 6/94 y Reglamentos que la desarrollen y constarán de dos partes; la parte técnica "alternativa técnica" y la parte jurídico-económica "proposición jurídico-económica".

La alternativa técnica del programa tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

-Identificación del ámbito de la actuación, indicando que Unidad de Ejecución o Unidades de Ejecución completas abarca la programación.

-Anteproyecto de Urbanización, en donde se definan las calidades y características básicas de la urbanización a ejecutar con la precisión necesaria para poder hacer una estimación global de costes de la inversión en obra de urbanización prevista.

La proposición jurídico-económica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

-Se expresará si se trata de un Programa de gestión directa o indirecta.

-Indicare quien es el Urbanizador.

-Establecer el plazo previsto para que se ejecute la urbanización, es decir, el plazo de duración del Programa, con un calendario de etapas según las distintas fases de la urbanización y con las cláusulas cautelares pertinentes que prevean las distintas vicisitudes que se pueden plantear al ejecutarla.

-Regular las relaciones entre el Urbanizador y el Ayuntamiento.

-Fijar las responsabilidades del Urbanizador. En caso de gestión indirecta habrá que aclarar el alcance de sus compromisos urbanizadores, sus relaciones con la Administración y establecer a qué penalidades se compromete en caso de incumplimiento.

-Determinar las garantías que ofrece el urbanizador para responder de su gestión en los términos que establece la LRAU 6/94.

-Otros compromisos especiales que como mínimo serán; gestionar las Unidades de Ejecución elaborando los proyectos que sean necesarios, urbanizar las Unidades de Ejecución completa y, en su caso, ejecutar las obras de conexión a la red primaria que sean precisos o de integración en dicha red.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.7 JUSTIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS EXISTENTES:

Servicio de agua potable de la red general:

La dotación de agua potable de la red general para alimentar las necesidades de esta población nueva del Plan Parcial, consultadas las fuentes municipales de información, nos dan suficiente caudal disponible.

Población posible a incrementarse con la edificación del presente Plan Parcial; 107 viviendas x 4 = 428 personas, siendo el promedio de las personas por familia de 4 miembros. Para esta población de 4080 habitantes que suponen 107

abonados se necesita un caudal diario de 96,42 m³/día siendo el caudal punta de 3,57 litros/seg.

Los caudales para el abastecimiento de la población son los siguientes:

Para una población de 6.000 habitantes se necesitará una dotación

de 1.418 m³/día como mínimo, cifra suficientemente superada por

los caudales anteriormente mencionadas.

La conexión de la red de agua potable del Plan Parcial a la red existente en la población no ofrece problema alguno de presión, diámetro de tuberías ni caudal, pues a partir de la tubería existente en la calle Avda. de San Blas que es de 110 mm. de diámetro, tenemos suficiente caudal para el consumo de todo el planeamiento que nos ocupa.

Servicio de recogida de basuras.

Por estar ubicada la zona objeto de este planeamiento como continuidad de la red viaria existente en la población, no existirá problema alguno en prolongar este servicio.

Servicio de suministro de energía eléctrica.

Consultados los servicios de Hidroeléctrica Española, se ha podido comprobar que no existe inconveniente alguno en prolongar el suministro de energía eléctrica a 107 viviendas más, estando la infraestructura de la Compañía preparada para ello. Una de las líneas de A.T. discurre paralela a la Avenida de San Blas

llegando a la gasolinera y a la Fábrica de Muebles vano, edificio más próximo al PP. Junto a la zona. escolar existe un Centro de Transformación de 450 Kw.

Si fuera insuficiente, se puede instalar otro en los bajos o los locales comerciales de las viviendas en bloque. Este extremo se determinará en el momento de redactar el proyecto de instalaciones.

Servicio de alcantarillado publico.

La red de alcantarillado se indica en el plano al efecto que se acompaña en el anteproyecto de urbanización.

La conexión con la red general se construirá en el centro de la calle longitudinal que limita al Norte con este Sector. Esta calle se une a las vías de tráfico en la calle vinalopó, existiendo en ésta un colector de 80 cm. de diámetro que ya conduce las aguas a la depuradora.

Servicio de alumbrado publico.

Al igual que los servicios anteriormente descritos, el alumbrado público enlazará con la red existente en la Avenida de San Blas. En el referido plano correspondiente al alumbrado público del anteproyecto de urbanización se indica la red de alumbrado publico de la planificación que nos ocupa.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

3. ANEJO A LA MEMORIA.

Documento a) Artículo 104 de la Ley del Suelo 1/92 de 26 de Junio.

Justificación de la necesidad de la ordenación.

La urbanización del Sector S.A.2 de Suelo Urbanizable Programado viene justificada por el obligado desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Bogairent, estando previsto el desarrollo de este plan parcial en la primera etapa de desarrollo de dichas Normas.

En la memoria informativa han quedado expuestos los pormenores de dicha justificación como crecimiento natural ordenado de la población hacia la zona que tiende de natural, debido a las condiciones topográficas, de soleamiento y orientación. Asimismo ha quedado justificado a nivel legal, normativo y numérico.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

4. ANEJO A LA MEMORIA

Documento b) Artículo 104 y 105 de la Ley del Suelo 1/92 de 26 de Junio.

NOMBRE, APELLIDOS Y DOMICILIO DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

1º) VIMAR BOCAIRENT S.L.

Calle BATALLA DE LEPANTO BOCAIRENT (VALENCIA)

NIF: B-96063177

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

5. ORDENANZAS

1º) OBJETO.

2º) DEFINICIONES.

3º) RÉGIMEN URBANÍSTICO.

4º) PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

5º) NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

5. ORDENANZAS

1º) OBJETO

Reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, estableciendo mínimos en condiciones higiénicas, sanitarias y estéticas, todo ello acuerdo con las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

5. ORDENANZAS

2º) DEFINICIONES

Sólo a efectos de estas Ordenanzas se definen los términos que siguen.

2.1 Solar: Tendrán la consideración de solar las parcelas de suelo incluidas en el perímetro de terrenos edificables del presente Plan Parcial, que tengan señaladas alineaciones y rasantes y que cuenten con los servicios de agua potable, alcantarillado, alumbrado público, pavimento de aceras y calzadas

y energía eléctrica. Se entiende que estos servicios responderán a un proyecto de urbanización aprobado definitivamente y en su modo de actuación también estará aprobado el proyecto de parcelación.

2.2 Parcela: Terreno constitutivo de uno o varios solares, limitado en su perímetro por vías públicas o lindes de zonas verdes.

2.3 Alineación Oficial: Son las líneas fijadas como tales en el Plan Parcial que sirven de referencia para situar la edificación.

2.4 Retranqueo: Ancho de la faja comprendida entre la alineación oficial y las líneas de fachadas de los edificios.

2.5 Línea de fachada o edificación: Limita la superficie ocupada por la edificación con respecto a la vía pública o espacio libre a que de frente.

2.6 futura de la edificación; Distancia vertical entre la cara inferior del último forjado y la rasante de la acera.

-Para conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas la altura máxima será de dos plantas y 7 metros sobre la rasante de referencia.

-En edificios de viviendas plurifamiliares o bloques, así como en edificios públicos la altura máxima será de 3 plantas y 10 metros sobre la rasante de referencia.

-Los espacios bajo cubierta, teniendo como referencia una pendiente del 45% podrán ocuparse como prolongación de viviendas o trasteros, con posibilidad de apertura de huecos para luz y ventilación en las propias cubiertas.

-La altura de la edificación se medirá en el punto central del nivel medio de la rasante de la fachada principal. En el caso de fachadas recayentes a distintos

niveles, la altura contará a partir del promedio de cotas de comienzo y fin de las fachadas, siempre que la diferencia entre dichas cotas no supere la altura de 1,5 metros. Si se sobrepasa esta altura, el edificio deberá escalonarse.

-Se permiten semisótanos no habitables.

En el caso de semisótanos a situar en parcelas con pendiente, se medirá una altura máxima de 1,5 metros en la rasante media de la parcela referida a la línea de edificación, no pudiendo sobresalir más de 2,00 metros la parte más alta del semisótano sobre la rasante, referida a la parte más baja de la edificación. La profundidad máxima de la edificación será de 20 metros sin contar el porche si lo hubiere. En caso de construir porches en las viviendas unifamiliares adosadas, éste no superará la profundidad máxima de 4 metros. En las partes posteriores a las viviendas unifamiliares adosadas, el retranqueo tendrá una profundidad mínima de 4 metros.

Los retranqueos en viviendas unifamiliares aisladas serán los siguientes:

Parte Posterior; mínimo 4 metros.

Parte Delantera; mínimo 5 metros.

Retranqueos laterales: mínimo 2 metros.

-Los edificios plurifamiliares dando frente a calles en pendiente, deberán escalonarse en fracciones de 20 metros como máximo.

2.7 Construcciones permitidas por encima de la altura estipulada: En general y cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima de cornisa se permitirán las siguientes construcciones:

-Formación de cubierta propiamente dicha cuya pendiente no sea superior al 45%.

-Chimeneas, antenas y análogos.

-Las cajas de escalera, salas de máquinas de ascensores, depósitos de agua y trasteros vinculados a las viviendas, quedarán englobados dentro del faldón de la cubierta.

2.8 Altura libre de pisos: Es la distancia entre la cara del pavimento a la cara inferior del techo de la misma planta.

La cara inferior del techo puede ser la del guarnecido del forjado o la del techo prefabricado. Se establece una altura mínima de 2,50 metros y una máxima de 4,00 metros para viviendas.

En el caso de locales destinados a otros usos, si están en planta baja tendrán una altura mínima de 3,60 metros y una altura máxima de 5,00 metros.

Los sótanos destinados a garaje ú otros usos distintos a vivienda, tendrán un altura libre mínima de 2,00 metros.

2.9 Superficie ocupada: Es la limitada por las proyecciones sobre un plano horizontal o inclinado de las líneas exteriores de toda la construcción incluso la subterránea.

En ningún caso la superficie de ocupación de la planta de sótano podrá ser superior a la de las plantas superiores.

2.10 Superficie construida de edificación: Es la suma de las superficies de todas y cada una de las plantas del edificio, medidas por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas y medianerías.

Los balcones, terrazas cubiertas y porches se computarán al 50% si están abiertas lateralmente o frontalmente. Los miradores al estar cerrados se considerarán computables al 100%. Las terrazas descubiertas no se considerarán como superficie construida.

Tampoco se considerarán superficie construida aquellas pérgolas carentes de tejado, aunque tengan viguetas o elementos metálicos sin cubrir o rellenar.

La superficie de los cuerpos de obra situados por debajo de la rasante de la parcela, no se tendrán en cuenta a los efectos de cuantificación del aprovechamiento medio de la edificación por estar destinada esta superficie a usos distintos de vivienda.

Igualmente tampoco se cuantificará como volumen el espacio edificado sumergido por debajo de la rasante de la parcela.

2.11 Obtención de la rasante media de la parcela: Es la línea imaginaria que se obtiene uniendo los ejes de las calles a que da frente la parcela, midiéndose en los puntos centrales de aquellas. En caso de existir más de una, por haber más de dos calles de referencia, se tomará como válida la menos emergente del terreno.

2.12 Áticos: Se permiten bajo los faldones de la cubierta cuya inclinación se ha estipulado en el 45% (techos inclinados). Su uso puede ser residencial.

2.13 Voladizos! Son las partes de la construcción permitidas para sobresalir fuera de las líneas de fachada, tanto si dan frente a calles como a espacios libres. La altura a partir de la cual se permiten estos cuerpos volados es de 3,60 metros medidos con referencia a la rasante correspondiente en cada punto de la acera. El extremo del vuelo quedará remetido 20 cms. de la línea exterior del bordillo. Los voladizos cumplirán las siguientes

normas:

- a) Permitidos únicamente en calles de ancho igual o superior a 8 m.
- b) El saliente del plano de fachada no será mayor del 10% del ancho de la calle y como máximo 1,20 metros.
- c) Se separará de la medianera la longitud igual al vuelo y como mínimo 60 cms.
- d) Se permite cualquier proporción de voladizo cerrado o abierto dentro de los límites antes indicados.
- e) En caso de voladizos abiertos o balcones las barandillas o antepechos tendrán una altura mínima de 1,00 metro en la zona de protección.
- f) Se prohíben los balcones con barandilla totalmente cerrada, comunmente llamados "bañeras".

2.14 Sótano y semisótano: Podrán permitirse la construcción de sótanos y semisótanos no habitables cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- 1) Que reciban luz y ventilación por medio de las correspondientes lumbreras a calles o patios.
- 2) Que la altura libre mínima sea de 2,00 metros.
- 3) Que la altura desde la rasante al intradós del forjado de planta baja medida en el punto medio de cada fachada no supere la altura de 1,50 metros y que la misma altura anterior medida en el punto más desfavorable de cada fachada no supere la altura de 2,00 metros.

Si cumple estas condiciones, la altura correspondiente al sótano o semisótano no contará como una planta más, a los efectos del computo del numero de plantas o volumetría permitido para cada edificación.

2.15 Zonas libres delante de las construcciones; En aquellas zonas donde voluntaria u obligatoriamente se establezca el retranqueo de las edificaciones respecto a las alineaciones de las calles o de los espacios libres, la superficie resultante se destinará a jardines.

2.16 Escaleras y ascensores; En toda edificación de nueva planta que contenga dos o más locales independientes, ya se destinen éstos a viviendas u otros usos, la escaleras que formen parte de los elementos comunes de la edificación cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura máxima de tabica: 0,19 m.
- Ancho mínimo de huella (sin contar vuelo); 0,27 m.
- Longitud mínima de peldaño; 1,00 m.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.
- Número de peldaños máximo en un sólo tramo: 16 ud.

Mesetas:

- Dimensión mínima con puertas de acceso a viviendas: 1,20 x 2,20 m.
- Sin puerta de acceso; 1,00 x 1,00 m.
- Distancia mínima desde las puertas a las aristas de los peldaños: 0,25 m.

En viviendas unifamiliares la anchura de la escalera podrá reducirse a 0,90 m. y las mesetas a 0,90 ;•; 1,00 m. Se podrán autorizar escaleras compensadas.

Cuando las escaleras sean curvas la longitud mínima de peldaños será de 1,20 m. teniendo éstos una anchura mínima sin contar el vuelo en la parte central de 25 cms.

En los edificios de nueva planta la instalación de ascensores será obligatoria a partir de alturas superiores a 11 metros sobre la rasante. Estando a lo dispuesto por la Norma NTE/ITA del MOPU así como la O.M. 29/2/44 sobre condiciones higiénico sanitarias en lo referente al uso de ascensores.

2.17 Barandillas y pasamanos:

- Altura mínima de pasamanos medido en la vertical de la arista exterior de la huella será de 0,95 m.
- La separación entre barrotes de barandilla será inferior a 12 cms.
- No se permiten barrotes horizontales o paralelos a las líneas de rampa de escalera.

2.18 Iluminación: Las escaleras tendrán ventilación é iluminación directa al exterior (fachada o patio) en todas y cada una de las plantas excepto la planta

baja, el semisótano o el sótano, con un hueco de al menos 0,60 m². Se permiten escaleras con iluminación y ventilación cenitales, en aquellos casos en que la escalera no dé servicio a más de tres plantas (incluidas las bajas, sótano o semisótano).

El lucernario tendrá una superficie de al menos 80 cm². y el hueco central que forman las rampas de escalera tendrá la misma superficie.

2.19 Estructura y materiales de escalera: La estructura de las escaleras de materiales incombustibles, no empleándose la madera más que en pasamanos y revestimientos de peldaños.

Únicamente se permitirá el empleo de este material en escaleras interiores cuando tengan un fin decorativo y formen parte de la composición de un local, debiendo cumplir en todo caso las normas de prevención contra incendios.

2.20 Proporción de escaleras respecto a número de viviendas: En todos los edificios que tengan más de 20 viviendas no se podrá dar acceso a las mismas con un solo zaguán o caja de escalera, debiendo instalarse un zaguán o caja de escaleras cada 20 viviendas o fracción.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

5. ORDENANZAS

3º) RÉGIMEN URBANÍSTICO:

Se definen a continuación los distintos usos y utilizaciones del suelo.

3.1 Uso vivienda: Son aquellos edificios o locales aptos para albergar en su interior- a seres humanos y constituir su morada.

Vivienda unifamiliar: Son las que están destinadas a un sola familia. Podrán estar aisladas o adosadas, con acceso desde la vía pública a través de espacios privados o espacios libres, y también desde las vías de acceso peatonales.

Las viviendas deberán cumplir con las Normas de Habitabilidad y Diseño (Orden del 28 de Junio de 1.989. D.O.G.V 17-7-89).

-El programa mínimo de una vivienda será el siguiente: Un salón-comedor de 14 m² útiles; un dormitorio doble de 10 m²; un inodoro con ducha de 1,50 m². La cocina podrá estar integrada dentro del salón-comedor o formar habitación independiente en cuyo caso tendrá una superficie mínima de 4 m².

Las cocinas no pueden tener acceso directo a los inodoros, ni servir de paso entre éstos y los dormitorios.

El ancho mínimo de pasillos interiores será de 0,80 m. El ancho mínimo de pasillos exteriores de 0,90 m. La altura libre de pisos 2,50 m. y la anchura mínima de escaleras 0,90 m.

3.2 Uso garaje-aparcamiento:

a) En edificios colectivos: Es todo lugar destinado a la estancia de vehículos. No incluyen lugares dedicados a reparación de los mismos ni a almacenamiento de carburantes. Dispondrán de un acceso de 2,50 m. de ancho y 4,50 m. de fondo como mínimo en superficie horizontal al que llamaremos meseta de acceso. Las rampas rectas no sobrepasarán pendientes superiores al 18%. y las curvas el 15%. El radio mínimo de giro será de 6 m. Hasta una superficie de 2.000 m² podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con un acceso de peatones dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego.

Hasta superficies de 6.000 m² deberán disponer de entrada y salida independientes con ancho mínimo de 3 metros para cada dirección y salida directa de ataque y salvamento. Para superficie mayor a 6.000 m² se dispondrán accesos a dos calles.

Plazas de aparcamiento: Dimensiones mínimas 2,20 x 4,50 m. Y 20 m²/vehículo con un 2% del total de las plazas para minusválidos en cuyo caso las dimensiones mínimas serán de 3,30 x 4,50 m. La ventilación de los garajes estará de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas y Norma de Protección Contra

Incendios, según lo preceptuado por NBE-82. Los materiales a emplear se definen en la norma NBE-CPI-82.

b) En edificios unifamiliars: En las viviendas unifamiliares los garajes podrán estar en planta de sótano o semisótano con accesos de 2,50 m. de anchura y una superficie útil mínima de 20 m². Podrán establecerse aparcamientos comunes

para varias viviendas, o disponer de una vía de acceso común a varios garajes de viviendas unifamiliares, la cual podrá estar a distinto nivel de las rasantes exteriores de las vías públicas.

En caso de reservar el espacio para aparcamiento sobre la parcela, al aire libre, tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 4,50 m.

3.3 Uso artesanía; Son actividades de artes y oficios que no produzcan molestias (humos, gases y olores) a los residentes y que cubran las necesidades de éstos de pequeñas reparaciones, alimentación, decoración, vidrio, cerámica, reparación de aparatos eléctricos, etc.

Se podrán autorizar si cumplen las condiciones fijadas en la Ordenanza de Seguridad é Higiene del Trabajo y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

3.4 Uso Industria: Excluido dadas las características del sector.

3.5 Uso Hotelero: Se permiten actividades de servicio al público consistentes en alojamiento temporal y actividades complementarias tales como restaurantes y cafeterías.

3.6 Uso comercial: Corresponde a actividades de venta al pormenor de alimentación, calzado, vestido, muebles, electrodomésticos, aparatos sanitarias, artículos de viaje y regalos, joyería, etc.

Esta actividad podrá efectuarse en plantas con uso distinto a viviendas o en edificios de uso exclusivamente comercial. La altura mínima libre deberá ser de 2,70 m. en planta baja y 3,00 m. en sótano y semisótano.

3.7 Uso oficinas: Comprende las actividades administrativas de carácter publico o privado.

Se admiten edificios de uso exclusivo o con otros usos, en cuyo caso se situarán en primer sótano, semisótano y plantas superiores.

Las alturas libres serán de 2,70 m. La anchura de escalera mínima de 1,00 m. La ventilación forzada o natural. Defensa contra incendios según lo preceptuado por NBE-82. Los materiales a emplear se definen en la norma NBE-CPI-82.

Se dispondrán los siguientes servicios;

-Hasta 100 m² un retrete y un lavabo.

-Por cada 200 m² más o fracción se aumentará otro retrete y un lavabo más. Desde 100 m² se instalarán independientes de señoras y caballeros. Los servicios, no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo existir un vestíbulo de aislamiento.

3.8 Cultural v Docente; Edificios destinados a enseñanza o investigación. Cumplirán las normas del Ministerio de Educación y Ciencia, ubicando en los terrenos reservados al efecto aquellas instalaciones apropiadas a este uso, a determinar por las necesidades de la Administración.

3.9 Deportivos; Edificios o lugares para la práctica o enseñanza de deportes.

Se practicarán en edificios no exclusivos, sólo en plantas de sótano, semisótano o en planta baja con accesos independientes. Podrán ser de uso público o de uso privado, cumpliendo las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

5. ORDENANZAS

4° PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Se ajustarán al programa.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

5. ORDENANZAS

5° NORMAS DE LA EDIFICACIÓN:

Se establecen a continuación normas mínimas de construcción, volúmenes é higiénicas que deberán ser consideradas en los proyectos de urbanización y edificación.

5.1 vías Públicas: El proyecto del firme se llevará a cabo de acuerdo con la Instrucción de Carreteras, Firmes y Pavimentos Flexibles.

El ancho mínimo de cada carril será de 3,00 m. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. según perfiles indicados en planos (secciones transversales de calles). Se construirán sobre una solera de tipo ligero (NTE-Soleras) . En ambos bordes estarán limitadas por bordillos de hormigón prefabricado. El pavimento de aceras será de baldosas dejando las correspondientes juntas de dilatación.

Para su iluminación se tendrán en cuenta las " Instrucciones para alumbrado urbano", editadas por MOPU, cumpliendo los mínimos de 10 lux para vías principales y 5 lux para vías secundarias establecidos en las Normas Subsidiarias.

Las plazas de estacionamiento y aparcamiento públicos se localizarán contiguos a las edificaciones, al margen de las bandas de tráfico. En los planos están reflejadas las zonas de aparcamiento publica.

5.2 Retranqueos mínimos; El retranqueo mínimo (distancias de la fachada principal o posterior hasta el borde interior de la acera) para la(r) parcelas de viviendas unifamiliares adosadas y aisladas previstas en este planeamiento e indicadas en el punto 2.6 supone, limitar la edificabilidad de la parcela y dejar un pequeño jardín en la fachada principal y un patio en la parte posterior de la edificación.

En edificios plurifamiliares no se observará obligatoriamente retranqueo alguno.

5.3 Patios interiores; Se tolerarán a efectos de diseño particular dentro de las viviendas unifamiliares adosadas, y serán obligatorios en bloques plurifamiliares cuya distribución lo exija, sirviendo para dar luz y ventilación a todas las estancias habitables, excepto aseos y baños. Las superficies y diámetros inscritos a observar en los patios serán los que rigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad valenciana D.O.G.V. 17/7/89 y como mínimo 3,00 x 3,00 m. y 9,00 m² de superficie.

Se admiten patios de fachada como solución de diseño teniendo una profundidad máxima de 3,00 m. y una anchura mínima de 4,00 m.

5.4 Condiciones mínimas higiénicas; Son las exigidas para cada uso, además de las generales, antes expuestas.

5.5 Condiciones estéticas: Se usarán materiales dignos, procurando uniformar criterios dentro de cada tipología de edificación, con la libertad indispensable para cada proyectista.

No obstante se imponen como valores de adaptación al paisaje los Siguietes:

-Aspecto exterior:

a) Enfoscados pintados con colores claros no brillantes en combinación con piedra natural, madera o carpintería esmaltada y en su caso ladrillo colocado a cara vista.

b) Alternativamente se emplearán ladrillos colocados a cara vista, o revestimientos pétreos.

c) Cubiertas de teja árabe o plana con pendientes no superiores al 45%. En caso de usar terrazas, en segundas crujías y nunca como 3 solución única de cubierta.

d) Queda prohibido el uso de colores estridentes con brillo metálico y en general aquellos que se alejen de la gama de los colores blanco, ocres u otros tradicionales en el área mediterránea.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN

1. OBJETO DEL ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3. CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN.

4. DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

1. OBJETO DEL ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

El presente ANEXO DE HOMOLOGACIÓN se redacta a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

Tiene por objeto homologar el sector SAU-2 de Suelo Apto para Urbanizar incluido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de Julio de 1994 y adaptarlo así a la LRAU 6/94.

Las determinaciones del presente anexo vienen grafiadas en el plano n°1 de Ordenación "Homologación a la LRAU 6/94 del sector SAU-2.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Con el fin de poder diferenciar e identificar qué determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas, se transcriben a continuación, a modo informativo, aquellas partes de la documentación de las Normas Subsidiarias que afectan a la ordenación del presente Plan Parcial.

Art. 3 de la memoria justificativa de las NNSS:

a) Primera residencia.

b) Áreas residenciales aptas para la urbanización.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

a) Primera residencia.

"Como suelo urbanizable, de ampliación de la población se han clasificado dos áreas contiguas al actual núcleo urbano una en su parte Oeste denominada "Els Vilars" (SAU-1) y la otra al Sur. comprendida entre la cuenca del río y la carretera (SAU-2).

Estas dos áreas son las más adecuadas para el crecimiento, puesto que en la parte Norte y Este es inviable por los fuertes desniveles existentes.

De los estudios técnicos realizados e indicaciones manifestadas en las reuniones con la Corporación Municipal, se deduce la orientación del crecimiento de la población hacia las zonas proyectadas".

[Art.10- 1ª. Suelo urbanizable o áreas aptas para la urbanización.](#)

[Art.14º. Delimitación y Ordenación.](#)

[Art.15º. Prescripciones para el desarrollo por Planes Parciales de las áreas aptas para la urbanización.](#)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

a) Primera residencia.

Art.10- 1ª. Suelo urbanizable o áreas aptas para la urbanización.

"Quedan clasificadas tres zonas como suelo urbanizable o apto para la urbanización. Una de carácter residencial, otra para segunda residencia y otra de carácter industrial.

Para el desarrollo de dichas clasificaciones de suelo se requiere la redacción de los correspondientes Planes Parciales en los cuales se aplicará la normativa y regulación para los mismos, con las dotaciones que se señalan las Leyes S/90 y Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana 1/1992.

Asimismo,, de conformidad con el Art. 8 de Real Decreto 1.374, de 2 de Junio de 1977, sobre agilización en la formación y ejecución de los Planes de Urbanismo,, publicado en el Boletín Oficial del Estado n"144, de 17 de Junio de 1977: "la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento u órgano urbanístico actuante del 15%. del aprovechamiento medio, se aplicará aunque no se haya producido todavía la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley del Suelo. En este supuesto, tal cesión es sustitutiva de la establecida en el Art. 54 de la Ley del Suelo".

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

a) Primera residencia.

Art.14°. Delimitación y Ordenación.

"Constituyen las áreas aptas para la urbanización los terrenos delimitados en los planos adjuntos,, los cuales podrán ser urbanizados previa la elaboración del Plan Parcial correspondiente, con arreglo a las prescripciones contenidas en estas propias Normas".

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

a) Primera residencia.

Art.15°. Prescripciones para el desarrollo por Planes Parciales de las áreas aptas para la urbanización.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

b) Áreas residenciales aptas para la urbanización.

"En las áreas residenciales aptas para la urbanización, la formulación de un Plan Parcial comprenderá un mínimo de 3 Ha, siempre que ríó queden porciones residuales que no cumplan estas superficies mínimas y se observarán las siguientes prescripciones generales y particulares:

[PRESCRIPCIONES GENERALES.](#)

[PRESCRIPCIONES PARTICULARES.](#)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

b) Áreas residenciales aptas para la urbanización.

PRESCRIPCIONES GENERALES

Distinguiremos dos tipos de áreas residenciales aptas para la Urbanización.

1.- Al delimitar los sectores se determinará la parte proporcional de suelo de Sistemas Generales que absorbe, así como se garantizará el funcionamiento autónomo de todos los servicios de infraestructura y su conexión con los generales de la población.

2.- El sistema de actuación se fijará en el correspondiente Plan Parcial o delimitación de polígonos que se realice.

3.- Se observarán las: Formas de Urbanización establecidas en el Título III de estas mismas Normas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

b) Áreas residenciales aptas para la urbanización.

PRESCRIPCIONES PARTICULARES

S.A.U 1 y S.A.U.2 .- Vivienda. Permanente.-

1.- La. tipología permitida será de vivienda unifamiliar adosada o plurifamiliar.

2.- El volumen edificable será de 3 m³/m².

3.- La parcela mínima será de 120 m².

4.- La altura máxima de cornisa permitida será de 10,00 metros.

5.- En caso de realizar cubiertas inclinadas la pendiente máxima autorizada será del 45 %.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

3. CRITERIOS DE SECTORIZACION.

Con el fin de justificar la delimitación del presente Plan Parcial se transcribe a continuación el Art. 14 de la LRAU 6/1994:

"1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:

A) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo podrán configurar ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

B) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el artículo 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población".

Proponemos como ámbito de Plan Parcial SAU-2 el ya delimitado así por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente, por ajustarse a los criterios de sectorización de la LRAU 6/1994;

-Limita al Norte con el vial paralelo al cauce del río Clariano- vía local.

-Limita al Sur con la Avenida de San Blas o Carretera de Alcudia a Villena CC-3316.

-Limita al Este con zona calificada como Suelo Urbano, Zona verde de las NN.SS.

-Limita al Oeste con rotonda, vías de tráfico y proximidad a una zona industrial consolidada.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DENOMINADO "EL REGADIU" S.A.U. 2 EN BOCAIRENT

6. ANEXO DE HOMOLOGACIÓN.

4. DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS.

A tenor de la Disposición Transitoria Primera de la LRAU 6/1994 se define la Ordenación Estructural y red primaria de reserva de suelo para dotaciones públicas que afecta al sector SAU-2, justificando las determinaciones a las que hace referencia el Art. 17 de la Ley autonómica.

Estará constituido por el futuro acceso a la población establecido en las NN.S. de planeamiento, vial que partiendo de la rotonda de tráfico que forma la Carretera Comarcal CC-3316 a la terminación de la Avenida de San Blas, dará nuevo acceso a la villa por medio de un puente.

Por tratarse de un Sistema General no formará parte ni del proyecto de urbanización ni del programa, dejando a la competencia de la Administración Superior la ejecución de este nuevo acceso.

El ámbito de este P.P. SAU-2 no está en relación con ningún sistema de suelo dotacional público ni de infraestructuras, no figurando en las Normas Subsidiarias vigentes como suelo dotacional.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

ANEXO A LAS ORDENANZAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN

CAPITULO II. LICENCIAS

CAPITULO III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO I. NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

CAPITULO II. NORMAS DE PLANEAMIENTO. ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN

CAPITULO III. SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO IV. SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 21°.- Ámbito de aplicación.

Artículo 22°.- Abastecimiento de agua.

Artículo 23°.- Saneamiento.

Artículo 24°.- Energía eléctrica y alumbrado público

Artículo 25°.- Red viaria.

Artículo 26°.- Estacionamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

CAPITULO III. OBRAS DE REFORMA

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

CAPITULO V. USOS

CAPITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

CAPITULO VII. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

CAPITULO VIII. ZONA DEPORTIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN

Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.

Artículo 2º.- Vigencia y revisión.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO II. LICENCIAS

Artículo 3º.- Actos sujetos a la licencia.

Artículo 4º.- Concesión de licencias.

Artículo 5º.- Caducidad de licencias.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6º.- Clasificación del Suelo.

Artículo 7º.- Sistemas Generales.

Artículo 8º.- Sistemas de Actuación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN

Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas serán de aplicación obligatoria para todas las actuaciones tanto privadas como de carácter público que se proyecten en materia urbanística en todo el término municipal de Bocairent.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN

Artículo 2º.- Vigencia y revisión.

Estas Normas entrarán en vigor el día siguiente de publicarse el anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. Las presentes Normas tienen vigencia indefinida, si bien a los cuatro años de su entrada en vigor podrá efectuarse una revisión extraordinaria para incorporar las experiencias habidas en este periodo.

Los demás supuestos de revisión se ajustarán a lo previsto en la legislación vigente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO II. LICENCIAS

Artículo 3º.- Actos sujetos a la licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos señalados en los artículos 23 y 33 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 26 de Junio de 1992 y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística de la L.S. anterior que para claridad se transcribe íntegramente a continuación:

"Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas".
A los efectos del último apartado del artículo transcrito no se prevé en este Plan ningún otro acto específico sujeto a licencia. Sin perjuicio de la regulación especial sobre licencia de apertura de establecimientos industriales y mercantiles en relación con las licencias de obras, a que se refiere el artículo del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y sin perjuicio asimismo de las licencias específicas a que se refiere la Ley 4/92 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre licencias y actividades en Suelo No Urbanizable.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO II. LICENCIAS

Artículo 4º.- Concesión de licencias.

La tramitación y condiciones de otorgamiento de las Licencias, se realizará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, (Artículos 8, 9, 12 a 16 y 21), Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales aplicables.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose con infracción urbanística las que se ejecuten sin licencia o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y a las alturas, volúmenes, usos y demás condiciones de estas Normas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor y estableciéndose además las responsabilidades a que se refiere el Capítulo II, artº 261 a 275 del Texto Refundido sobre la Ley del Suelo 1/1992 de 26 de Junio.

Todo particular que desee llevar a cabo alguna obra en este término municipal, deberá solicitarlo de la Alcaldía, acompañando si se trata de obra de nueva planta, modificación de fachada o de estructura interior o distribución interior de la obra existente, de un proyecto técnico redactado por profesional competente de la obra por triplicado.

Caso de que la obra que se proyecta realizar sea en una zona de servidumbre, cauce público, carretera del Estado, provincia o ferrocarril, o en edificio o conjunto de interés histórico-artístico, deberá acompañarse un ejemplar más del proyecto de los exigidos en el párrafo anterior, para obtener el oportuno permiso del Organismo competente.

Los cauces públicos, en todo el término municipal tendrán una servidumbre de 5 metros a cada lado del propio cauce, medido desde el borde del mismo.

En las solicitudes de licencias de reconstrucción, reedificación, reparación o mejora de edificios, se expresará la finalidad y destino genérico de las obras que hayan de efectuarse, e irán acompañadas de planos duplicados, firmados por el interesado y el técnico que los haya elaborado.

El proyecto técnico que se acompañe se ajustará a las siguientes:

a) Emplazamiento y situación del edificio, a escalas mínimas de 1:1000 y 1:2000, donde se precisará su situación en relación a las vías públicas con que linde y situación de los inmuebles contiguos y distancia a la esquina más próxima, todo ello acotado.

b) Planos de plantas y fachadas, con las secciones necesarias para su completa inteligencia a escalas 1:50 ó 1:100, según la mayor o menor capacidad del edificio.

c) Los demás planos que se precisen para dar idea de estructuras, cimentaciones, cubiertas, etc... a escalas 1:50 ó 1:100.

d) Los planos de detalle se realizarán como mínimo a escalas 1:20 ó 1:25.

En las obras de modificación de construcciones existentes se grafiará de manera que se distinga la obra existente, la proyectada y las partes a demoler. No se exigirá la presentación de Proyecto, que podrá ser sustituido por un simple croquis firmado por técnico competente, o por el propio interesado, para la construcción de vallas y paredes de cerramiento, salvo que se trate de muros de contención y para aquellas otras obras menos como revocados, enfoscados y enlucidos de paramentos (bien en fachadas o en interiores), reparaciones o cambio de puertas o ventanas y todas aquellas que no afecten de un modo fundamental la construcción del edificio y no impliquen riesgos para los propios interesados y terceros.

Se acompañará siempre a todo proyecto o croquis que se presente para la solicitud de obra, el presupuesto o importe de las obras.

Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación presentada adoleciera de deficiencias que no hubiesen sido subsanadas, y en tanto no sean corregidas, no se podrá dar comienzo a las obras; tampoco si no se ajustan estrictamente a los planos de urbanización aprobados y a los usos establecidos en la edificación proyectada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO II. LICENCIAS

Artículo 5º.- Caducidad de licencias.

Las licencias de parcelación, reparcelación y edificación, así como las de reforma, ampliación o consolidación y las de derribo, quedarán sin efecto por incumplimiento de las condiciones a que se hubieren subordinado o por alteración del proyecto aprobado.

Las licencias determinarán el plazo en el que debe concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la administración municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que debe ejecutarse, aplicando criterios de racionalidad, en función de los plazos normales y ordinarios de edificación. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causas de fuerza mayor y otra circunstancia imprevista o inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la administración municipal, con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia. En ningún caso podrá contravenirse lo dispuesto en Planes, Normas y demás instrumentos de planeamiento en orden a los plazos de edificación.

La licencia de obras caducará:

a) Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezarán a ejercer las actividades que la misma autoriza.

b) Si, una vez iniciadas las obras a que se refiere, se interrumpiesen por causas imputables al titular de la licencia durante un plazo de seis meses.

c) Si no se terminasen las obras dentro del plazo fijado, o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento, conforme al apartado anterior.

La caducidad de la licencia operará "ope legis" sin necesidad de declaración, ni requerimiento alguno. La declaración de caducidad producirá los efectos siguientes:

a) El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiesen ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6º.- Clasificación del Suelo.

Los terrenos ordenados se clasifican en:

Residencial 1ª.

Residencial 2ª.

- Suelo urbano:

Industrial.

Terciario.

- Áreas industriales aptas para la urbanización.

- Áreas residenciales aptas para la urbanización.

- Suelo no urbanizable.

- Suelo de protección especial.

Estas distintas clases de suelo quedan claramente delimitadas en el plano de clasificación del suelo que comprenden las presentes Normas Subsidiarias estableciéndose una reglamentación detallada de sus distintas condiciones constructivas, de uso y volumen, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 7º.- Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales comprenden la red viaria, espacios libres, equipamiento educativo, cultura, servicios públicos, administrativos, servicios urbanos e infraestructura de servicios.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 8º.- Sistemas de Actuación.

En la ejecución del planeamiento, queda distinguido según se ha especificado en el apartado de Dinámica de Actuación de la Memoria de estas Normas, entre las obras de Urbanización correspondientes a Sistemas Generales y Obras de Urbanización propias de una determinada zona, sector o polígono o Unidad de Actuación. Los Sistemas Generales, se ejecutarán por la Administración Pública, sea la Administración Central o Autónoma. El suelo necesario para dichos sistemas generales podrá obtenerse: o incluyendo a sus propietarios en los distintos polígonos en el seno de los cuales obtendrán el aprovechamiento proporcional a su aportación, o mediante el Sistema de Expropiación, pudiendo la Administración repercutir contribuciones especiales según la clase de obra de que se trate, y el ámbito de planeamiento a que afecten. La financiación de las obras de Sistemas Generales, será efectuada por la Administración Pública, Municipal, Central o Autónoma, sin perjuicio de las ayudas económicas, subvenciones, aportaciones o créditos de organismos públicos o privados, todo ello sin perjuicio de la aplicación de contribuciones especiales según la clase de obra de que se trate y el ámbito de planeamiento a que afecten.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO I. NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

[Artículo 9º.- Delimitación.](#)

[Artículo 10º.- Zonificación.](#)

[Artículo 11º.- Ordenación.](#)

[Artículo 12º.- Estudios de detalle.](#)

[Artículo 13º.- Planes Especiales.](#)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO II. NORMAS DE PLANEAMIENTO. ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN

Artículo 14°.- Delimitación y Ordenación.

Artículo 15°.- Prescripciones para el desarrollo por Planes Parciales de las áreas aptas para la urbanización.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO III. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 16º.- Delimitación.

Artículo 17º.- Definición del concepto de núcleo de población.

Artículo 18º.- Ordenación del suelo no urbanizable.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO IV. SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL

[Artículo 19º.- Ordenación del suelo de protección especial.](#)

[Artículo 20º.- Normas de protección.](#)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO IV. SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo 19º.- Ordenación del suelo de protección especial.

P.E.E. 1.-

Comprende las Sierras de Mariola situadas al Sur y al Norte del término municipal de Bocairent, respectivamente.

A continuación se transcribe la normativa aparecida en la mencionada orden, que dice:

"Se permitirán todas aquellas actividades que no impliquen alteraciones irreversibles en el medio natural, con la obligación de solicitar el oportuno informe de carácter vinculante, a la Comisión Provincial de Urbanismo para cualquier tipo de actuación que exceda de los ordinarios aprovechamientos agrícolas y forestales.

En este suelo de protección especial, los usos y actividades humanas que en un principio aparecen viables y compatibles con las características físicas de la zona social del entorno, pueden situarse en algunos de los siguientes puntos:

- 1.- Agrícola de secano y regadío. No se permite la puesta en rotulación de suelo cubierto de vegetación natural.
- 2.- Explotación forestal.
- 3.- Esparcimientos y recreo. (Senderismo, picnic y acampada) en áreas acondicionadas al efecto.
- 4.- Caza y control de especies y otros deportes que respeten el medio natural.
- 5.- Regeneración botánica, zoológica o paisajística.
- 6.- Control de poblaciones de especies animales que por numerosas pudieran perjudicar a los cultivos o a los animales domésticos.

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Serra de Mariola en fase de confección por parte de la Conselleria de Medi Ambient, que se confeccionará con la intervención de todos los sectores interesados, distribuirá los usos y actividades citados y ordenados de tal forma que se aprovechen al máximo sus recursos en beneficio de los objetivos e intereses conflictivos que confluyan sobre la zona y de forma que se garantice el mantenimiento indefinido de su calidad.

Realizado el inventario de los recursos del Parque, su aprovechamiento y la ordenación de usos, plasmado todo ello en una normativa y fórmulas de gestión, y una vez realizados todos los trámites legales y aprobados por la superioridad, existirá un patronato encargado de su administración y de hacer cumplir todo lo establecido para su explotación y conservación".

En cuanto a prevención de incendios el Plan Especial deberá prever:

- 1º.- El establecimiento de cuantos cortafuegos resulten necesarios.
- 2º.- La creación de vías de acceso y salida de vehículos que permitan acudir rápidamente a extinguir el fuego.
- 3º.- La instalación de señales de peligro de incendio en los lugares más visibles

y accesibles de la zona.

4°.- Una regulación de códigos de alarma.

5°.- La coordinación y dirección de los distintos medios y personal para la extinción del fuego.

6°.- Medidas de prevención activa, como vigilancia, control de podas y talas, control de visitas, estación meteorológica, evacuación de residuos, etc...

7°.- Se prohíben las construcciones de nueva planta de ningún tipo, excepto las necesarias para la conservación del medio ambiente o las relacionadas con la explotación agraria tradicional, previa justificación de estos extremos.

8°.- Se prohíben las actividades extractivas y canteras.

9°.- Se prohíben las transformaciones agrícolas.

10°.- Se prohíben movimientos de tierra en áreas de vegetación natural.

No obstante se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana (D.O.G.V. 17/6/92), especialmente en la disposición adicional sexta que regula los parajes naturales municipales.

ZONAS PAISAJISTICAS.

La constituyen aquellas áreas cuya alteración o intervención en ellas pudieran producir perturbaciones visuales de la imagen tradicional de Bocairent. Dichas áreas son las siguientes:

P.E.P. 1.-

Comprende el entorno del Barrio Medieval quedando éste grafiado en los planos. Se prohíbe cualquier tipo de edificación, a excepción de obras de consolidación y mejora de muros de contención, acequias, caminos, etc... no excluyendo su uso agrícola.

Se permiten obras para la realización del sistema de depuración en su vertido al río Clariano.

El Plan Especial de Reforma Interior del Barrio Medieval, desarrollará las normas por las que se regulará la protección especial de esta zona.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO IV. SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo 20º.- Normas de protección.

Para la protección del medio ambiente, paisajes naturales y red de transportes, se seguirán las prescripciones contenidas en la Legislación vigente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO I. NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 9º.- Delimitación.

Constituyen el suelo urbano, los terrenos delimitados en los planos adjuntos, por contar con servicios urbanos o estar comprendidos en un área consolidada por la edificación en más de sus dos terceras partes, según lo dispuesto en el artículo 10 a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio (Ley 1/1992).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO I. NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 10º.- Zonificación.

Por el destino a que quedan afectados los terrenos por la ordenación, se distinguen en ellos las siguientes zonas:

- a) Viales y aparcamientos.
- b) Zonas verdes o espacios libres de uso público o privado, de recreo y expansión.
- c) Zonas de equipamiento (cultural, docente y resto de equipamiento).
- d) Zonas de edificación privada.
- e) Zonas industriales.
- f) Zonas de servicios.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO I. NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 11º.- Ordenación.

Todas las actuaciones urbanísticas, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en el suelo urbano, estarán sujetas a las Normas específicas que se dictan en los apartados correspondientes de las presentes Normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO I. NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 12º.- Estudios de detalle.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 91 de la Ley del Suelo, Texto Refundido 1/1992 de 26 de Junio, el Ayuntamiento o particulares podrán formular cuantos Estudios de Detalle resulten necesarios para completar, adaptar o interpretar el señalamiento de alineaciones y rasantes o la ordenación de volúmenes establecida en estas Normas Subsidiarias. Al reordenar volúmenes podrán preverse nuevas calles particulares sin modificar la tipología de edificación asignada por estas Normas pero en ningún caso, podrá aumentarse el volumen ni superar la altura máxima establecida en las Normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO I. NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 13°.- Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones de estas Normas, podrán redactarse, si fuere necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos histórico-artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural, reforma interior, saneamiento y otras finalidades análogas, según dispone el artículo 17 de la Ley del Suelo vigente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO II. NORMAS DE PLANEAMIENTO. ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN

Artículo 14°.- Delimitación y Ordenación.

Constituyen las áreas aptas para la urbanización, los terrenos delimitados en los planos adjuntos, los cuales podrán ser urbanizados previa la elaboración del Plan Parcial correspondiente, con arreglo a las prescripciones contenidas en estas propias Normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO II. NORMAS DE PLANEAMIENTO. ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN

Artículo 15°.- Prescripciones para el desarrollo por Planes Parciales de las áreas aptas para la urbanización.

a) Áreas industriales aptas para la urbanización.

b) Áreas residenciales aptas para la urbanización.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO II. NORMAS DE PLANEAMIENTO. ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN

Artículo 15º.- Prescripciones para el desarrollo por Planes Parciales de las áreas aptas para la urbanización.

a) Áreas industriales aptas para la urbanización.

La formulación de un Plan Parcial abarcará una superficie mínima de 5 hectáreas siempre que al delimitar el sector no queden porciones residuales que no cumpla esta superficie mínima, y deberán observar las siguientes:

PRESCRIPCIONES

- 1.- El volumen máximo edificable será de 5 m³/m² de parcela.
- 2.- La parcela mínima será de 800 m².
- 3.- Usos permitidos: Se permitirán toda clase de industrias dentro de los límites establecidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas, Insalubres o Nocivas.
- 4.- La ocupación máxima del suelo será del 70% de la parcela.
Además se permitirán los comercios relacionados directamente con estas industrias y cafeterías, restaurantes, bancos, librerías, despacho de prensa y otros de análogas características y necesidad. Respecto a las viviendas, sólo se permitirán con carácter de excepción las destinadas a los encargados, guardas o conservadores, que figuren como tales en la plantilla de personal de Empresa. A tales efectos, sólo se permitirá el destino de un máximo del 5% de la parcela, no pudiendo ser la superficie construida menor de 60 m² ni tener más de dos plantas.
- 5.- El sistema de actuación será fijado en el correspondiente Plan Parcial o Polígonos de su desarrollo.
- 6.- Al delimitar los sectores se determinará la parte proporcional de suelo de Sistemas Generales que absorbe, así como se garantizará el funcionamiento autónomo de todos los servicios de infraestructura o su conexión con los generales de la población.
- 7.- Se observarán las Normas de Urbanización contenidas en el Título III de estas Normas.
- 8.- Las separaciones a linderos serán de 3 metros y de 5 metros a vía o calle.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO II. NORMAS DE PLANEAMIENTO. ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN

Artículo 15º.- Prescripciones para el desarrollo por Planes Parciales de las áreas aptas para la urbanización.

b) Áreas residenciales aptas para la urbanización.

En las áreas residenciales aptas para la urbanización, la formulación de un Plan Parcial comprenderá un mínimo de 3 hectáreas, siempre que no queden porciones residuales que no cumplan estas superficies mínimas, y se observarán las siguientes prescripciones generales y particulares:

PRESCRIPCIONES GENERALES

Distinguiremos dos tipos de áreas residenciales aptas para la urbanización:

- Zona de viviendas destinada a uso permanente (S.A.U. 1 y S.A.U. 2).
- Zona de viviendas destinada a segunda residencia (Pinatell y Pinat del Parat).

1.- Al delimitar los sectores se determinará la parte proporcional de suelo de Sistemas Generales que absorbe, así como se garantizará el funcionamiento autónomo de todos los servicios de infraestructura o su conexión con los generales de la población.

2.- El sistema de actuación se fijará en el correspondiente Plan Parcial o Delimitación de Polígonos que se realice.

3.- Se observarán las Normas de Urbanización establecidas en el Título III de estas mismas Normas.

PRESCRIPCIONES PARTICULARES

S.A.U. 1 Y S.A.U. 2: (Vivienda permanente).

- 1.- La tipología permitida será la de vivienda unifamiliar adosada o plurifamiliar.
- 2.- El volumen edificable será de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- 3.- La parcela mínima de 120 m^2 .
- 4.- La altura máxima de cornisa permitida de 10,00 m.
- 5.- En caso de realizar cubierta inclinada, la pendiente máxima autorizada será del 45%.

PINAR DEL PARAT.

- 1.- La tipología permitida de vivienda será la de unifamiliar aislada.
- 2.- El volumen edificable será de $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- 3.- La parcela mínima de 1000 m^2 .
- 4.- La altura máxima de cornisa de 7 m.

ORDENANZAS DE CONSTRUCCION PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR DE SEGUNDA RESIDENCIA
La Urbanización Pinatell, situada en la Sierra de Mariola y la Zona del Pinat del Parat clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar de Segunda Residencia, se regirán por las siguientes ordenanzas que en su día se recogerán en los correspondientes Planes Parciales.

Usos: El uso predominante será la vivienda.

Usos secundarios serán los complementarios para el abastecimiento de esta zona residencial, tales como comercios de víveres, productos de higiene, etc.

Igualmente se permitirán actividades profesionales, tales como estudios de pintura, escultura o arquitectura como una dependencia más de la vivienda, y otras actividades deportivas y de ocio.

La altura de la edificación será de dos plantas (B+1) o 7 metros de altura de cornisa. Se permitirán sótanos y semisótanos que no sobresalgan del terreno más de 1,20 metros. Los sótanos y semisótanos no podrán tener habitaciones vivideras.

Las buhardillas podrán ser habitables siempre que el volumen de las mismas estén dentro de una envolvente de 45° respecto al plano de cornisa de la cubierta.

Las parcelas se ocuparán como máximo en un 30% de su superficie, fijándose la superficie mínima de la parcela en 1000 m².

La edificabilidad se establece en 0,30 m²/m².

Los edificios guardarán los siguientes retranqueos:

- A vías públicas, 5 metros.
- A parcelas colindantes, 3 metros.
- A zonas verdes de uso público, 3 metros.
- A zonas de aparcamiento, 2 metros.

Las parcelas se cerrarán con obra de fábrica hasta una altura no superior a 1,80 metros, siendo la parte superior diáfana o cerrada con elementos vegetales.

Igualmente se podrán sustituir cerramientos con vallas vegetales quedando las alambradas ocultas en el interior de las parcelas.

Condiciones estéticas y de composición:

Se aplicará una arquitectura propia de montaña, con cubiertas inclinadas acabadas preferentemente con teja, materiales sencillos propios de la zona, tales como piedra natural, enfoscados pintados, carpintería de madera, etc... No obstante, las condiciones serán libres según el buen hacer de los proyectistas.

ORDENANZAS PARTICULARES DE CONSTRUCCIÓN DE LA URBANIZACIÓN "PINATELL" (APROBADAS EN PLAN PARCIAL EN 1974)

1°.- Serán de aplicación en todo el recinto de la urbanización.

2°.- Las parcelas creadas en el Proyecto de Ordenación se destinan únicamente a la construcción de viviendas unifamiliares.

3°.- Se permitirá la construcción de edificios residenciales, aislados con fines de viviendas de recreo, excepto en las zonas deportivas que se regirán por sus normas propias.

4°.- Queda prohibido destinarlas a industrias, comercios, talleres, tiendas de todas clases, garajes públicos o actividades profesionales de cualquier clase no relacionados con el carácter residencial de viviendas que se cita en el apartado anterior.

5°.- Superficie de ocupación, se fija como máximo un 20% de la superficie de la parcela.

6°.- El resto del suelo de la parcela recibirá el apropiado tratamiento para zona verde. Se prohíben los solados de hormigón continuo y otras clases de pavimento

que por ocupar zonas extensas se contradigan en el destino para el suelo de la parcela fijada anteriormente. Se prohíben las piscinas elevadas, balsas y depósitos vistos.

7°.- Cada parcela es indivisible en sí misma para dar lugar a nuevas edificaciones. Por parcela existirá sólo una toma a los servicios de agua, luz, gas, etc...

8°.- Queda prohibido dentro de las parcelas hacer pozos para el alumbramiento de agua.

9°.- DISTANCIAS MÍNIMAS. La ubicación del chalet dentro de la parcela se hará de modo que haya una separación mínima de 5 m. de la valla de la calle y 4 m. de los linderos restantes.

10°.- La valla de la calle se separará 2 m. de la acera a fin de dejar un espacio de aparcamiento o jardín junto al acceso a la parcela. Las parcelas que por su topografía no permita tener este espacio libre a la entrada deberán disponer de dos plazas de aparcamiento en el interior, a fin de que los vehículos no queden aparcados en la calle.

11°.- ALTURAS MÁXIMAS. Se permitirá sótano o semisótano, planta baja y planta superior, con una altura media de cornisa de 7 m. pudiéndose abuhardillar las falsas sin salir a nivel de fachadas. Todo cuanto no esté aquí especificado en materia de construcción se regirá por las Ordenanzas del Ministerio de la Vivienda (hoy C.O.P.U.T.).

12°.- La elección de materiales se concretará a los siguientes:

- Cubierta de teja árabe o pizarra.

Queda prohibido el fibrocemento, cubiertas en terraza.

- Revestimiento de fachadas:

- Piedra vista.

- Ladrillo visto.

- Tirollesa.

- Estucado, pintura blanca o crema marfil.

- Revestimiento de madera.

Se prohíben colores eléctricos vivos que desentonen con el paisaje y el tipo de construcción de montaña.

13°.- NORMAS. Cada propietario deberá aceptar las Normas de la Comunidad en cuanto a basuras, limpieza regular de las fosas sépticas, pagos comunitarios de alumbrado y demás mantenimiento de los servicios.

14°.- Con el fin de preservar la tranquilidad de la zona residencial se prohíben sonidos, ruidos, música, etc... que supere los 40 decibelios, prohibir las señales acústicas de vehículos y espacios libres en los mismos, así como velocidades superiores a 40 Km/h.

15°.- La cerca estará formada por un murete de obra de 0,80 m. de altura y un seto vegetal hasta 2,00 m. como máximo, medidos desde el suelo o composición distinta del conjunto.

16°.- El resto de los edificios que la empresa urbanizadora permite y autorice para uso distinto a vivienda, deberá tener estilo arquitectónico similar al del conjunto. La Dirección Facultativa de la Urbanización estimará la conveniencia o no de admitir un edificio de estilo o composición distinta del conjunto.

17°.- Con el fin de no limitar el campo visual de los propietarios colindantes, se prohíbe la construcción de frontones, pérgolas y cierres macizos para cualquier destino excepto en casos especiales, previo análisis particular del Arquitecto Autor de la Ordenación y consentimiento por escrito de los vecinos afectados.

CONDICIONES SANITARIAS.

18°.- Programa sanitario. Todas las viviendas instalarán por lo menos inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha. Asimismo, todas las viviendas dispondrán de red de agua potable con tuberías de hierro galvanizado, red de desagües con mínimo de 50 mm. para los aparatos sanitarios.

Saneamiento de aguas fecales: Todos los aparatos sanitarios como inodoros, lavabos y fregaderos, tendrán su correspondiente cierre hidráulico además de sifones de fácil registro y red de desagüe para su acometida en la fosa séptica o alcantarillado.

Las aguas pluviales se conducirán al alcantarillado previsto para estos fines. Quedan prohibidos los vertidos de aguas residuales en pozos ciegos o fosas sépticas construidos dentro de las parcelas. Se redactará un proyecto de recogida de aguas residuales y su conducción a una estación depuradora de oxidación total a construir en el lugar indicado en el plano 6-IV. Este emplazamiento permitirá la ubicación de una estación depuradora capaz para recibir las aguas residuales de todas las viviendas unifamiliares existentes en la zona al estar a cota inferior de todas ellas y próxima al desagüe natural.

Los residuos sólidos se recogen actualmente en contenedores facilitados por el Ayuntamiento de Bocairent para su traslado a la central de tratamiento de residuos sólidos de Villena.

DISPOSICIONES TECNICAS.

19°.- Todos los proyectos irán redactados por un Arquitecto Superior y visados por el Colegio Oficial de Arquitectos.

20°.- Las construcciones proyectadas en esta Urbanización cumplirán con las ordenanzas y condiciones sanitarias anteriormente dispuestas y en general con las normas dictadas por el Ministerio de la Vivienda (ahora C.O.P.U.T.), Ministerio de la Gobernación, Comisión Provincial de Urbanismo, Jefatura de Sanidad, Ordenanzas Municipales de Construcción y en general aquellos organismos de carácter público que guarden relación al respecto.

21°.- Además del cumplimiento de las normas dictadas en estas ordenanzas, todos los anteproyectos de edificaciones y adecuación de las parcelas se someterán a su vez al Arquitecto Autor de la Ordenación, pudiendo rechazarse si no se ajustasen en algún punto a estas ordenanzas o se dañase a su juicio el conjunto urbanístico necesario para la adecuación y defensa del paisaje tanto totalmente como en los materiales y detalles proyectados.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO III. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 16°.- Delimitación.

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos no incluidos en las otras dos clases (urbano y áreas aptas para la urbanización) en las presentes Normas, según queda grafiado en el plano de zonificación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO III. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 17º.- Definición del concepto de núcleo de población.

A los efectos de hacer cumplir la limitación de edificar establecida en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, las condiciones de forma y características de la edificación que se imponen para evitar la formación de núcleo de población serán las siguientes:

- 1.- Parcela mínima de 10000 m² en suelo no urbanizable propiamente dicho.
- 2.- Se podrá inscribir en la parcela una circunferencia de 60 m. de diámetro.
- 3.- La edificación será aislada, autorizándose una vivienda por parcela mínima.
- 4.- Se respetará la configuración natural del entorno físico.
- 5.- Distancia mínima de la edificación a los límites de la propiedad de 15 m.
- 6.- Ocupación máxima de la parcela por edificación del 2%.
- 7.- Altura máxima dos plantas sobre rasante natural, siendo la total de cornisa de 7 m. Se permiten semisótanos.
- 8.- Distancia mínima entre viviendas 100 m.
- 9.- Distancia mínima de la edificación a la delimitación del suelo urbano 500 m.

Igualmente se entenderá la existencia de núcleo de población cuando se den en la zona, circunstancias objetivas que evidencien la existencia de una parcelación encubierta de terrenos, por haberse creado vías de tránsito rodado, dotación conjunta de agua y energía eléctrica con captación y transformación comunes, y su no dedicación a tareas agrícolas y ganaderas o cualquier otra circunstancia similar.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO III. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 18º.- Ordenación del suelo no urbanizable.

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en lo dispuesto en la reciente Ley 4/1992 de 5 de Junio (D.O.G.V. 17 de Junio), estando sujetas a la obtención de autorización previa los siguientes usos y actividades:

- Vivienda familiar.
- Almacenes agrícolas ganaderos o forestales.
- Instalaciones Agropecuarias.
- Canteras y extracción de áridos.
- Servicios vinculados a las carreteras.

Las autorizaciones seguirán el procedimiento establecido por dicha Ley y se concederán por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

También se regulan en la misma Ley las actividades de Interés Comunitario tales como:

- a) Actividades Mineras (Art. 17).
- b) Actividades Industriales (Art. 18). Estas a una distancia de 5 Km. del casco urbano con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta.
- c) Actividades Terciarias (Art. 19). Hoteles, campings, instalaciones recreativas, deportivas, sanitarias, culturales, funerarias, científicas, de telecomunicaciones, depósitos y otras instalaciones de servicio de las carreteras con necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizables y siempre que se localicen en lugares idóneos para la ordenación del territorio.

Las construcciones en esta clase de suelo se ajustarán a las siguientes condiciones de edificabilidad:

PARA VIVIENDAS:

Se permite el uso de viviendas en suelo no urbanizable propiamente dicho para explotaciones agrícolas únicamente.

- Parcela mínima: se corresponde con la definición del concepto de núcleo de población y se fija en 10000 m².
- Edificabilidad máxima permitida: es de 0,2 m³/m² con una ocupación máxima de parcela del 2% de su superficie.
- Altura máxima permitida: es de dos plantas con un máximo de 7 m. de altura de cornisa.
- Retranqueos: las construcciones guardarán una separación a lindes de parcelas contiguas de 15 m. salvo conformidad expresa del propietario colindante sin que ello altere los parámetros establecidos anteriormente. Las distancias de las construcciones y vallas de toda clase a los caminos será de 4 m. medida desde el borde del mismo.

PARA NAVES O ALMACENES AGRICOLAS E INSTALACIONES AGROPECUARIAS:

Las construcciones para naves agrícolas, se autorizará siempre que garanticen los accesos y comunicaciones y la dotación del servicio de agua y energía eléctrica, así como la evacuación de residuos, previa depuración, en su caso. Estas construcciones deberán cumplir además las siguientes determinaciones:

- a) Altura máxima de cumbrera 10 m. (excepto chimeneas, etc...).
- b) Separación lindes de 10 m. como mínimo.
- c) Edificabilidad máxima de 0,2 m³/m².
- d) Ocupación máxima del suelo 2% de la superficie de la parcela.
- e) Su destino estará vinculado a la explotación de la finca en que se ubican.

PARA TAREAS AGRÍCOLAS:

Las edificaciones para instalar motores de riego, no superarán los 10 m². Las edificaciones para guardar apeos de labranza no superarán los 30 m² y su altura no superará los 4 m.

PARA EDIFICACIONES O INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA:

Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, deberán justificar la necesidad de su emplazamiento y el destino público o social así como la adecuación de la edificación proyectada (volumen, altura, ocupación, retranqueos, accesos, dotación de servicios, etc.) con la finalidad que haya de cumplirse y ajustarse como mínimo a las siguientes condiciones:

- a) Volumen máximo 2 m³/m².
- b) Acceso rodado desde la vía pública y dotación de agua potable y energía eléctrica en proporción adecuada a sus fines, que deberán ser justificados con carácter previo al otorgamiento de la licencia.
- c) Ocupación máxima de parcela del 40%.
- d) Retranqueos a lindes y fachada de 10 m.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 21º.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y de reforma interior que se redacten en desarrollo de las zonas urbanas y urbanizables calificadas en estas Normas.

Regirán con carácter supletorio las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito provincial de Valencia.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 22°.- Abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada. Las zonas industriales se dotarán con un caudal mínimo de 20 m³ por Ha. y día.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 23°.- Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo calculado para la dotación de agua potable.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

No se permitirá verter al subsuelo siendo obligatoria la instalación de red de saneamiento.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuada a la zona que ha de servir, estando a más de un metro de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Cuando el afluente vierta a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión de la Confederación Hidrográfica del Júcar, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones del vertido que imponga el mismo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 24°.- Energía eléctrica y alumbrado público

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw./h. por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas y las correspondientes a usos domésticos serán subterráneas en las calles de nueva apertura. También serán subterráneas las líneas telefónicas.

En los casos en que no se dispongan subterráneas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético tanto de las líneas, como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidas aéreas, deberá respetarse la servidumbre correspondiente.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado público será:

- En vías principales10 lux.
- En vías secundarias 5 lux.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 25°.- Red viaria.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación, ajustándose en cuanto a su anchura a las distintas clases de vías que requiera la densidad de tráfico previsto en el desarrollo del planeamiento parcial en cada caso.

Queda expresamente prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las zonas residenciales. En consecuencia, queda prohibido dar acceso directamente de las carreteras a las parcelas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 26°.- Estacionamiento.

Se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas.

La reserva obligatoria será la siguiente:

- Viviendas: será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Hoteles: un mínimo de plazas igual al 80% de plazas hoteleras.
- Industria: una plaza por cada seis productores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 27°.- Parcelación.

Artículo 28°.- Solares.

Artículo 29°.- Edificación.

Artículo 30°.- Solar no edificado. Vallado.

Artículo 31°.- Derribos.

Artículo 32°.- Depósito de escombros y materiales.

Artículo 33°.- Zanjas y calicatas.

Artículo 34°.- Materiales de obra en vía pública.

Artículo 35°.- Vallado de seguridad durante la ejecución de las obras.

Artículo 36°.- Canalones y bajantes.

Artículo 37°.- Conducciones y postes en vías públicas.

Artículo 38°.- Andamios.

Artículo 39°.- Grúas o Torres Grúas.

Artículo 40°.- Aparcamientos.

Artículo 40° bis.- Vados.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 41°.- Alineaciones.

Artículo 42°.- Rasantes.

Artículo 43°.- Parcelación mínima.

Artículo 44°.- Patios.

Artículo 45°.- Altura de las edificaciones. Altillos en comerciales.

Artículo 46°.- Altura de edificación en manzanas.

Artículo 47°.- Elementos sobresalientes a cornisa.

Artículo 48°.- Voladizos en el suelo urbano.

Artículo 49°.- Chaflanes.

Artículo 49° bis.-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO III. OBRAS DE REFORMA

Artículo 50º.- Obras de reforma, ampliación o consolidación.

En edificación a línea se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tienden a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como las obras de fachada, distribución interior y estructura o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen, siempre que se cumplan las condiciones de estas normas para las obras de nueva planta. Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un Plan de Conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 51°.- Condiciones estéticas. Medianerías.

Artículo 52°.- Accesos de vehículos a sótanos.

Artículo 53°.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

Artículo 54°.- Aparatos elevadores.

Artículo 55°.- Barreras arquitectónicas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO V. USOS

Artículo 56°.- Usos.

Artículo 57°.- Medidas correctoras para industrias.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Artículo 58º.- Elementos y conjuntos de interés.

Artículo 59º.- Normas de protección de los elementos y conjuntos de interés.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO VII. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo 60º.- Sistemas de actuación.

Las actuaciones aisladas en el suelo urbano y la obtención de zonas verdes Parque Público, y Sistemas Generales, se llevará a cabo mediante expropiación y repercusión de contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación de acuerdo con lo previsto en el artículo 134, 2 de la Ley del Suelo, para lo cual se delimitarán cuantos polígonos o Unidades de Actuación resulten necesarios, sin perjuicio de considerar todo el ámbito del suelo urbano como un sólo Polígono a efectos de la repercusión del Parque Público y demás zonas verdes que corresponda repercutir sobre toda esta clase de suelo.

La gestión del Planeamiento en las zonas afectadas por Planes Parciales y Unidades de Actuación se realizará del siguiente modo:

U.A.1 calle Batalla de Lepanto y accesorias por Cooperación.

U.A.2 zona Industrial Mestre etc... por Compensación.

U.A.3 zona Pallisetes por Cooperación.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio Medieval por cooperación.

Plan Parcial residencial S.A.U. 1 "Els Vilars" por compensación.

Plan Parcial residencial S.A.U. 2 por compensación.

Plan Parcial Zona Industrial: parte por cooperación y por compensación.

Plan Parcial Pinar del Parat: por compensación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO VIII. ZONA DEPORTIVA

Artículo 61º.- Normativa específica para zonas deportivas.

En las zonas deportivas se permitirán tan sólo las instalaciones deportivas y construcciones directamente relacionadas con estos usos deportivos y al servicio o como complemento de los mismos.

Todas las instalaciones se retranquearán al menos 3 m. de fachada y de lindes laterales y traseros.

Se observarán las normas sobre seguridad, higiene, etc... establecidas con carácter general por la Administración del Estado y demás normas que les sean de aplicación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 27º.- Parcelación.

Todos los suelos urbanizados o urbanizables quedan sometidos a parcelación. Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos de magnitudes inferiores a la parcela mínima.

Los solares tendrán formas regulares y al parcelar manzanas, las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60°.

En las zonas de edificación consolidada en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de aplicar los mínimos, no será de aplicación este artículo, siempre que no ofrezca problemas sanitarios.

Para conceder licencias de edificación, los propietarios deberán proceder a la normalización de fincas. En caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos para proceder a su racional distribución o adoptar acuerdo de regularización de fincas, aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el artículo 99 del Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación de la unidad de actuación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 28°.- Solares.

A efectos de las limitaciones de los artículos 74 y 80 de la Ley del Suelo (Texto Refundido de 9 de Abril de 1976), tendrán calificación de solares las superficies urbanizadas con arreglo a las normas máximas establecidas o que además de contar con los servicios de acceso rodado, agua, energía eléctrica y alcantarillado, la vía a que dé frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, y que tenga señaladas alineaciones y rasantes, siempre que estén clasificados como suelo urbano.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 29°.- Edificación.

No se permitirá la edificación ni se expedirá licencia municipal de obras, hasta que los terrenos tengan la calificación legal de solar estimado como edificable y se haya obtenido la previa licencia de parcelación o reparcelación, en su caso, en los polígonos en que ésta sea obligatoria.

En tanto no se hayan llevado a cabo el régimen de suelo y las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de edificación previo compromiso del promotor en Escritura Pública con acceso al Registro, al pago en su día de la parte proporcional de los gastos de urbanización que le corresponden a cada finca.

Se cumplirán las Normas Sismorresistentes, establecidas en Decreto publicado en el B.O.E. de 21 de Noviembre de 1974, y demás Normas Básicas de la Edificación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 30°.- Solar no edificado. Vallado.

Todo solar no edificado que linde con vía pública, deberá cerrarse por su propietario con cerca de ladrillo, mampostería u otro material, de dos metros de altura por lo menos, que se colocará siguiendo la línea habitual del perímetro edificable. El vallado de obra, deberá quedar lucido en mortero y pintado en blanco.

No se permitirá el vallado con alambre de espino.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 31°.- Derribos.

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios. Las paredes recayentes a vía pública, sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias y peligros a los viandantes.

Los escombros no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente al vertedero autorizado por el Ayuntamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 32°.- Depósito de escombros y materiales.

Queda prohibido depositar en las vías públicas sin autorización expresa de la Autoridad Municipal, tierras, escombros y materiales de derribos para relleno de baches o para nivelar desigualdades del terreno de la calle y corresponderá a la Alcaldía designar el lugar en que deberán ser depositados.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 33°.- Zanjas y calicatas.

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en la vía pública sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos que estén establecidos.

Además se depositará una fianza en las Oficinas de Intervención para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación, poniéndolas simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación que hubiere lugar.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 34°.- Materiales de obra en vía pública.

Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública debiendo ser transportados inmediatamente a vertedero autorizado por el Ayuntamiento. Los materiales que se empleen en las obras y que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma, y requerirán de noche, la instalación de balizaje de señalización, suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes, y en caso de no tomar las medidas pertinentes el propietario de las obras o el contratista de las mismas será responsable de los daños que se ocasionen. Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo limitar con cuerdas o vallas el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuados. Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, deberán ser retirados y dejar la calle expédita siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene por motivos excepcionales, aunque se hubiera efectuado el pago de la tasa de ocupación de la vía pública.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 35°.- Vallado de seguridad durante la ejecución de las obras.

Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos y apuntalamientos, los contratistas o propietarios de los inmuebles, están obligados a construir una valla totalmente opaca y resistente, con un ancho máximo de 2 m., que podrá ser variado en menos, según el ancho de la calle y a juicio del Técnico Municipal, debiendo dejar siempre el suficiente espacio para el paso por la vía pública y con la altura mínima de 1,80 metros.

Todos los materiales, escombros, etc..., deberán quedar dentro de la valla, salvo en casos especiales que se previenen en el artículo anterior.

Las paredes recayentes a vía pública, sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligrosa los viandantes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 36°.- Canalones y bajantes.

Las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, se conducirán a la red subterránea del alcantarillado, no pudiendo nunca vertir directamente a la calle o aceras.

Asimismo, será obligatorio el empotramiento de las bajantes dentro del muro de fachada hasta una altura mínima de TRES METROS desde el nivel de la acera, debiendo emplear bajantes impermeabilizadas que imposibiliten filtraciones que produzcan humedad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 37°.- Conducciones y postes en vías públicas.

Las conducciones de agua, gas, electricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública o subsuelo de la misma, así como la instalación de postes en la propia vía pública, palomillas, cajas de amarre y de distribución, deberán someterse a cuanto esté establecido en los Reglamentos y demás preceptos en vigor y en su defecto a las condiciones, que previo informe técnico, dispusiera el Ayuntamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 38°.- Andamios.

Siempre que tengan que levantarse andamios en las fachadas de los edificios, los pies derechos que soportan los andamios estarán colocados a una distancia máxima de la fachada de un metro cincuenta centímetros. No se permitirán catas en el pavimento de la calzada para sujetar los pies derechos. Para la instalación de andamios se tomarán todas las precauciones que sean necesarias y cumplir las condiciones estipuladas en la Reglamentación prevista para este caso, según el Reglamento de Seguridad del Trabajo y disposiciones que le sustituyan. Se exigirá siempre, Dirección Facultativa visada por el Colegio Profesional respectivo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 39º.- Grúas o Torres Grúas.

La utilización de grúas deberá contar con autorización expresa municipal. En la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.

b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnicos competentes, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

d) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado del montaje y funcionamiento de la grúa.

Se establecerá con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con líneas de conducción de electricidad. En todos estos casos se preveerá que el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobada por la Orden de 9 de Marzo de 1971.

Para la instalación de Torres Grúas, se requiere licencia especial municipal, con el cumplimiento estricto de los condicionamientos impuesto en la Circular de la Dirección General de Administración Local nº 50/1975, publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de 8 de Agosto de 1975.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 40°.- Aparcamientos.

En todo proyecto de nueva edificación que se presente en solicitud de licencia, deberá justificarse la provisión de los correspondientes aparcamientos, que podrán estar localizados en su misma parcela, o bien, en los lugares señalados al efecto en las vías públicas, pero asegurándose en todo caso la provisión efectiva de las plazas requeridas con la suma de ambos.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por vivienda. No se exigirá esta dotación en los edificios construidos sobre roca o en aquellos que a juicio de los técnicos municipales resulte gravemente dificultosa su implantación por las características del inmueble o de la calle en que esté emplazado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. SUELO URBANO

Artículo 40° bis.- Vados.

Con carácter previo al otorgamiento de Licencias de Vado, deberá informar al jefe de policía y el técnico municipal respecto a los siguientes extremos:

- Proximidad a esquina, existencia de pendiente o entorpecimiento de visibilidad que cause posible perjuicio para el tráfico. El otorgamiento se realizará en base a los informes emitidos. Podrá condicionarse su otorgamiento al cumplimiento de las medidas de seguridad que en cada caso impongan los técnicos municipales.
- El vado no presupone licencia de actividad para guarda de coches, siendo el número máximo de vehículos a guardar de 3. Más de éstos requiere licencia de actividad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 41º.- Alineaciones.

Las alineaciones exteriores quedan grafiadas en los planos. Por ser manzanas de clase cerrada, podrán tener toda su superficie edificable como se grafía en los planos.

La edificación queda constituida en esta zona como manzanas circundadas por vías de tráfico rodado.

Las fachadas de las edificaciones se ajustarán a las alineaciones exteriores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 42°.- Rasantes.

Se considera como rasante la de la acera correspondiente a la alineación oficial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 43°.- Parcelación mínima.

La parcela mínima en la zona del casco urbano tendrá como mínimo 6 m. de fachada y 80 m² de superficie.

No se regirá esta norma, cuando ambas parcelas colindantes se encuentren edificadas y la parcela edificable resultante no ofrezca problemas sanitarios para su destino a viviendas.

Se podrá declarar unidad reparcelable superficie inferior a manzana a efectos de rectificación de límites, para normalizar la configuración de fincas, lo cual podrá acordarlo o imponerlo el Ayuntamiento.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas irregulares si sus propietarios no se avienen para formar solar edificable.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 44°.- Patios.

Los patios del edificio pueden considerarse interiores o exteriores, según estén contenidos dentro del volumen del edificio o estén situados en la fachada del mismo.

Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad. Se establecen cuatro tipos de patios, según la norma HD-91 (D.O.G.V. n° 1548 del 22-4-91).

Tipo 1.- Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. Los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción y serán utilizables como espacio comunitario.

Tipo 2.- Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3.- Estos patios podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4.- Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio. Las dimensiones que definen estos patios, así como las habitaciones a las que pueden servir, se reflejan en el cuadro siguiente. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea la vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

CUADRO REGULADOR DE LAS DIMENSIONES DE LOS PATIOS EN FUNCION DE SU ALTURA SEGUN LA NORMA HD-91.

Tipo de patio	E est.	D dor.	K coc.	C com.	B(baño) L(lav.) y espacios comunes.	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros. Según altura H de patio	Valor mínimo en viviendas plurif./
unif.							
1	S	I	R	V	E	0, 40 H	6, 00 / 4, 00
2	NO	S I	R	V	E	0, 25 H	3, 00 / 2, 00
3	NO	Uno u otro	S I	R V	E	0, 20 H	3, 00 / 2, 00
4	NO	N	O	S I R V	E	0, 15 H	2, 00 / 1, 50

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas

dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie mínima del patio exigible, según esta normativa, y la superficie del solar. En cualquier caso, habrá que cumplir con la dimensión mínima de 3 m. de diámetro de círculo inscrito.

Los patios exteriores, permitirán un diámetro de semi-círculo inscrito de 5 m. como mínimo y ocupará al menos $\frac{1}{3}$ de la longitud de la fachada.

Todos los patios, tanto interiores como exteriores, si no son de uso privado, serán accesibles, desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 45°.- Altura de las edificaciones. Altillos en comerciales.

- En las edificaciones residenciales:

El número máximo de plantas permitido, desde la rasante, queda determinado específicamente en cada calle en el plano de alturas de las presentes Normas. La altura mínima de la edificación permitida será de dos plantas (planta baja y una). A los efectos de fijar el máximo de altura de cornisa, se considerará una altura de 5 metros para las plantas bajas, medidos en el punto de cota de rasante más baja de la fachada, y de 3 m. para el resto de plantas. Se permitirán altillos en plantas bajas a efectos comerciales, siempre que no excedan del 50% de la superficie del local a las que estén adscritos, debiendo dejar una altura libre mínima en las partes alta de 2,50 m. y baja de 2,20 m.

Aquella planta cuyo techo no supere 1,40 m. sobre la rasante de la acera en ningún punto de su alineación de fachada se considera semi-sótano y no computa a efectos de número de alturas permitidas.

Se autorizan cambras siempre que estén bajo cubierta inclinada cuya pendiente no supere el 30%. Los faldones de la cubierta no tendrán ninguna discontinuidad, salvo conductos de ventilación o chimeneas; prohibiéndose las buhardillas, casetones, ventanas, etc...

- En las edificaciones industriales:

El número de plantas permitido es el grafiado en los planos. A los efectos de fijar el máximo de altura de cornisa se considera una altura de 6,00 m. para las plantas bajas y de 3,00 m. para el resto de plantas.

La pendiente de las cubiertas no será superior al 30%.

- En las zonas de servicios:

El número de plantas permitido es el que figura en los planos. A los efectos de fijar el máximo de altura de cornisa se considera una altura de 4,00 m. para las plantas bajas y de 3,00 m. para el resto de plantas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 46°.- Altura de edificación en manzanas.

En las esquinas de las manzanas, la cornisa de mayor altura medida según el art. 45, podrá prolongarse en la alineación de cornisa más baja en una longitud máxima de 10 m.

Sobre la altura de cornisa reglamentada se podrán sobreelevar cuerpos de edificación con un retranqueo sobre la alineación oficial de 4,50 m. no superando dichos cuerpos la altura de cornisa más alta de la manzana sobre la que se edifique.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 47°.- Elementos sobresalientes a cornisa.

Sobre la altura de cornisa se permiten cubiertas inclinadas con pendiente máximas del 30%, la caja de escaleras, cuartos de máquinas de aparatos elevadores y depósitos de agua.

En las terrazas superiores pisables, será obligatoria la construcción de un antepecho de 1,80 m. como mínimo en medianeras.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 48°.- Voladizos en el suelo urbano.

En los voladizos en fachada se distingue el voladizo en disposición de balcón o terraza y el cerrado en disposición de mirador. Los miradores no podrán ocupar más del 50% de la longitud de fachada. Tanto los balcones como los miradores, deberán observar las prescripciones legales de separación de los precios colindantes.

No se permitirán voladizos a menos de 3,50 m. de altura sobre las rasantes; en las calles con pendiente, esta altura de 3,50 m. se medirá desde el centro de la fachada y, en la parte menor de la pendiente, deberán situarse a un mínimo de 3,20 m. de altura. Se separarán de las medianeras dejando libre un ángulo de 45° respecto de la fachada, y nunca dejando una separación menor de 60 cm.

En las calles inferiores a 8 m. tan sólo se permitirán balcones con un saliente máximo de 0,4 m. Los salientes máximos en calles de 8 a 10 m. serán de 0,60m. En calles de 10 a 12 m., de 0,80 m. y en calles mayores de 12 m., de 1 m.

En todo caso, estos salientes deberán dejar libre 29 cm. de la acera, desde la cara exterior del bordillo.

En calles de ancho irregular se considerará como ancho de la misma a estos efectos, la media del ancho de las embocaduras de la calle en el tramo de manzanas a que afecte.

En las zonas industrial no se podrán realizar voladizos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 49°.- Chaflanes.

Los chaflanes en los casos que son obligatorios quedan señalados en los planos con su longitud determinada, que es de tres metros.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 49° bis.-

Estas Ordenanzas asumen la Orden de 22 de Abril de 1991 de la Generalitat Valenciana que contempla las NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE VIVIENDAS EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, siendo de obligatorio cumplimiento todas las prescripciones allí contenidas. (D.O.G.V. n° 1548).

ORDENANZAS PARA SUELO URBANO INDUSTRIAL

La Zona Industrial contenida en el casco urbano tradicional limitará la edificabilidad a la expresada al Suelo Urbano Residencial con las limitaciones de uso contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las alineaciones y alturas son las figuradas en los planos de ordenación. No podrán coexistir el uso de vivienda con el uso industrial, salvo una vivienda de guardería por cada industria.

La Zona Industrial tipo A fuera del casco urbano se regirá por los siguientes parámetros:

- Separación a fachada y a linderos: 3 m.
- Volumen edificable: 7 m³/m²
- Uso: Industrial general
- Altura máxima: 9 m.
- Número de plantas: 2
- Parcela mínima: 800 m².

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 51º.- Condiciones estéticas. Medianerías.

Las construcciones, tanto en aspecto, como en calidad, deberán guardar en cuanto a utilización de materiales, aquellos que sean acordes con el conjunto de la zona.

La composición es libre.

Se evitará el máximo las medianerías vistas, por edificaciones de distinta altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada aquellas medianerías que deban quedar vistas.

La instalación de tendederos en fachada, tanto interior como exterior, deberá quedar protegida de las vistas, mediante celosía fija o móvil.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 52°.- Accesos de vehículos a sótanos.

Las rampas de accesos a vehículos a los sótanos, tendrán un desnivel máximo del 4% de pendiente en los 5 primeros metros desde la línea de fachada.

La restante rampa tendrá una pendiente máxima del 20%.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

1.- Composición:

2.- Compartimentación:

3.- Dimensiones superficiales:

4.- Dimensiones lineales:

5.- Iluminación:

6.- Ventilación:

7.- Instalaciones:

8.- Equipos y aparatos:

9.- Acabados superficiales:

10.- Circulaciones horizontales y verticales:

11.- Patios de luces y patios de servicio:

12.- Locales:

13.- Estabilidad:

14.- Iluminación y ventilación:

15.- Estanqueidad:

- Vivienda de nueva planta: -

16.- Composición:

17.- Relación entre los espacios:

18.- Dimensiones superficiales:

19.- Dimensiones lineales:

20.- Iluminación:

21.- Ventilación:

22.- Atenuación acústica:

23.- Instalaciones:

23b.- Equipos y aparatos:

24.- Acabados superficiales:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 54°.- Aparatos elevadores.

- 1.- La altura máxima permitida para edificios de viviendas sin ascensor será de 13 m. medida tomada desde el nivel de la acera en el eje del portal de acceso hasta el suelo pisable de la última vivienda.
- 2.- Los ascensores reunirán y cumplirán tanto en su instalación y montaje como en su posterior funcionamiento, las condiciones que estén en vigor o que puedan promulgarse por los Organismos competentes superiores.
- 3.- Las torretas o casetas de los aparatos elevadores podrán sobrepasar la altura máxima y su acabado exterior se cuidará igual a la fachada.
- 4.- Los aparatos elevadores, no interferirán el uso de la escalera ni el libre acceso a las viviendas, debiendo tener comunicación directa con la escalera o a través de zonas comunes de circulación.
- 5.- Deberá quedar asegurado el acceso al ascensor para minusválidos tanto en el zaguán como en todas las plantas a que dé servicio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 55°.- Barreras arquitectónicas.

Todos los edificios de uso público, deberán inexcusablemente evitar las barreras arquitectónicas mediante rampas y otras medidas tendentes a facilitar la utilización por minusválidos.

Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar sobre la existencia de barreras a efectos de ordenar y subsanar la deficiencia.

Cualquier aspecto de habitabilidad y diseño de viviendas no incluido en estas ordenanzas, se regulará por lo dispuesto en la norma HD-91 (D.O.G.V. n° 1548, ordena del 22-4-91).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

1.- Composición:

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda.

Tendrán consideración de vivienda-apartamento, la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

2.- Compartimentación:

Los recintos compartimentados o habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice un dormitorio o el baño, como paso obligado a otra habitación. En viviendas de un único dormitorio, éste podrá ser paso obligado para el baño.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

3.- Dimensiones superficiales:

Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m², excepto la vivienda-apartamento que tendrá una superficie útil mínima de 24 m².

Las superficies mínimas por habitación serán las siguientes:

- Cocina: 5 m².
- Estar-comedor: 12 m².
- Dormitorio: 6 m².

Toda vivienda dispondrá, al menos, de un dormitorio de 10 m³. En caso de que la cocina, estar y comedor constituyan un solo recinto, la superficie útil mínima de éste será de 14 m².

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

4.- Dimensiones lineales:

La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m. en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues que reduzcan esta altura hasta 2,20 m. con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2,20 m.

La anchura mínima en pasillos será de 0,80 m. permitiéndose estrangulamientos de 0,70 m.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

5.- Iluminación:

Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior.

En las habitaciones, salvo aquella en la que se dispongan la cocina, se permitirá que la iluminación natural se produzca a través de otra habitación o recinto iluminado mediante huecos al exterior, no siendo la suma de las superficies útiles de las habitaciones en segundas luces superior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

En todos los casos, la superficie de los huecos al exterior, no será inferior al 10% del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos. Los huecos entre habitaciones o recintos cumplirán esta misma condición.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

6.- Ventilación:

Los huecos para iluminación, de cualquier recinto o habitación, serán practicables en una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada en el apartado de iluminación.

Los baños y los aseos no podrán ventilarse a través de otros recintos o habitaciones, por lo que si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, se les dotará de un sistema de ventilación forzada con renovación continua de aire, o bien un sistema de ventilación mecánica con un caudal mínimo de extracción de 10 l/seg.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

7.- Instalaciones:

Toda vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones en perfectas condiciones de uso:

- Red interior a la vivienda para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso.
- Red interior a la vivienda para suministro de energía eléctrica a puntos de consumo. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas o soluciones alternativas en su caso.
- Red interior a la vivienda de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse en el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas, bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

8.- Equipos y aparatos:

En cocina, existirá un equipo mínimo compuesto por: fregadero y espacios para cocina, horno, frigorífico y lavadora. En baño, existirán como mínimo los siguientes aparatos: inodoro y lavabo con instalación de agua fría y ducha con instalación de agua fría y caliente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

9.- Acabados superficiales:

Los paramentos de aseo y cocina serán lavables e impermeables, como mínimo, hasta 2,00 m. de altura desde el suelo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

10.- Circulaciones horizontales y verticales:

El acceso (zaguán, portal) y las circulaciones horizontales contarán con las siguientes dimensiones libres:

- Altura mínima: 2,30 m.
- Ancho mínimo: 0,80 m.
- Ascensor: siempre que técnicamente sea posible, será obligatoria su existencia si la altura entre el pavimento del acceso en planta baja y el del último piso de vivienda es mayor de 14 m.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53°.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

11.- Patios de luces y patios de servicio:

En los patios de iluminación y ventilación, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a $1/6$ de la altura del mismo, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.

Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá además que el diámetro mínimo del círculo inscribible sea mayor de 3 m. en patios comunitarios. En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 m.

En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. Los patios de servicio o patinillos, tendrán sección suficiente y serán practicables para su registro y limpieza. (Véase cuadro página 81 bis).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

12.- Locales:

Los locales no destinados a vivienda tales como, los aparcamientos o garajes, estarán independizados de la vivienda. En caso de existir establos o cuadras, estarán situados en construcciones anejas separadas del edificio destinado a vivienda.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

13.- Estabilidad:

El edificio será estructuralmente estable, no estando afectado por deslizamientos, giros o hundimientos que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceros, o bien, afecte a los edificios colindantes.

La sobrecarga de uso vigente en la norma "Acciones en la edificación" condicionará y limitará los usos a los que pueda destinarse el edificio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

14.- Iluminación y ventilación:

La escalera comunitaria del edificio deberá estar iluminada y ventilada directamente a fachada o patio, o bien cenitalmente. En escaleras con iluminación cenital, la superficie traslucida deberá ser de, al menos 2/3 de la totalidad de la planta de la escalera, existiendo además, una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

15.- Estanqueidad:

Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

16.- Composición:

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda. Las viviendas de más de tres dormitorios contarán como mínimo con dos baños, pudiendo ser uno de ellos, un aseo.

Tendrá consideración de vivienda-apartamento la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de funciones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

17.- Relación entre los espacios:

Los espacios elementales se relacionan mediante un criterio de compatibilidad que implica superposición parcial o total de éstos si no existe simultaneidad de las funciones. Este criterio valora los espacios elementales como compatibles o no compatibles.

También se aplica un criterio de conexión, de manera que el paso de un espacio a otro no suponga menoscabo de las funciones que se realizan en uno de ellos.

Para una fácil comprensión de las realizaciones entre los ocho espacios elementales, se visualiza su relación en el cuadro adjunto según los dos criterios expuestos:

El lavadero, aseo y baño no serán paso obligado para acceder a otra habitación. Los dormitorios podrán ser paso obligado para acceder a baño o aseo. Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, al menos un baño será accesible desde espacios de circulación de la vivienda.

Conforme a los anteriores criterios se obtienen, en función del programa, unos recintos o habitaciones que contienen un único espacio o varios espacios compatibles.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

18.- Dimensiones superficiales:

En cuanto a dimensionado, la superficie útil mínima de la vivienda en función del número de dormitorios será:

- Vivienda de 1 dormitorio: 30 m².
- Vivienda de 2 dormitorios: 40 m².
- Vivienda de 3 dormitorios: 55 m².
- Vivienda de 4 dormitorios: 70 m².

En caso de vivienda-apartamento, la superficie útil mínima será de 24 m². Las dimensiones superficiales mínimas por habitación serán:

Cocina: 5 m².

Estar-comedor: 14 m².

Estar-comedor-cocina: 18 m².

Dormitorio sencillo: 6 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Toda vivienda dispondrá al menos de un dormitorio de 10 m².

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53°.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

19.- Dimensiones lineales:

La altura libre mínima de la vivienda será de 2,40 m. en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m. con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2,20 m. Las alturas mínimas anteriores se cumplirán, al menos, sobre las superficies mínimas exigibles a las habitaciones y a las viviendas, según el artículo anterior. El acceso a la vivienda, desde el edificio o desde el exterior, será a través de una puerta, cuyo hueco libre no será menor de 0,80 m. x 2,00 m.

Además de este acceso, la vivienda tendrá un hueco al exterior con anchura mayor de 0,90 m. y superficie mayor de 1,50 m² para el traslado de mobiliario.

El hueco libre de paso entre habitaciones no será inferior a 0,70 m. excepto en baño o lavadero, que puede reducirse a 0,60 m.

La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m. permitiéndose estrangulamientos de 0,80 m. Las figuras mínimas inscribibles en los recintos o habitaciones se reflejan a continuación:

FIGURA MÍNIMA EN METROS:

A (acceso) - Vestíbulo: 1, 10 de diámetro

E (est) : 3 x 2, 50

C(com): 2, 50 de diámetro

K(coc): -

L (lav): -

D (dorm.): D.p.: 2, 60 x 2, 40; D.d.: 2, 60 x 2, 00 ó 4, 10 x 1, 80;

D.s.: 1, 80 x 1, 80

B (bañ): Baño: diámetro de 1, 20; Aseo: diámetro de 0, 90.

La dimensión de los huecos de paso, anchos mínimos y figuras mínimas inscribibles en los recintos o habitaciones anteriormente indicados, no son de aplicación en viviendas para personas con movilidad disminuida que se regirán por reglamentación específica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

20.- Iluminación:

Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior acristalados para su iluminación.

La superficie de los huecos de iluminación no será inferior al 10% de la superficie útil del recinto iluminado.

Esta superficie deberá estar comprendida entre los 0,70 m. y los 2,20 m. de altura. La iluminación cenital puede ser complementaria pero no sustitutiva de la descrita.

Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de las habitaciones para alcanzar huecos de fachada, no tendrán una profundidad, hasta el hueco, superior a la anchura del estrangulamiento.

El estar-comedor, y al menos el 40% de la superficie útil de la vivienda se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, patio de manzana o patios de tipo 1. Existirán sistemas permanentes para el oscurecimiento en las habitaciones destinadas a descanso.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

21.- Ventilación:

Los huecos de iluminación serán practicables, al menos, en la tercera parte de la superficie mínima de iluminación, definida anteriormente, para la ventilación de los recintos o habitaciones.

En la cocina, existirá, además de huecos de iluminación, un sistema de ventilación mecánica con conducto independiente, preferentemente vertical, para la extracción de humos y gases de la cocción de alimentos, con un caudal mínimo de 30 l/seg. Asimismo, existirá también un sistema de ventilación forzada.

Todos los aparatos que utilicen combustibles para su funcionamiento tendrán resuelta la evacuación al exterior de los humos y gases de combustión. Si el baño o aseo no tuviese huecos de iluminación y ventilación directa al exterior, dispondrá de un sistema de ventilación forzada con renovación continua del aire. Los sistemas de ventilación forzada serán independientes según el uso. Así, a un mismo colector no acometerán conductos de ventilación de baños y de cocinas y otros recintos simultáneamente. No se acometerá a ningún sistema de ventilación forzada conductos de salida de humos de combustión o de ventilación mecánica. Las condiciones que reunirán los sistemas de ventilación forzada continua mediante conducto, serán las siguientes:

- a) Un solo colector, servirá un máximo de siete plantas.
- b) Todos los conductos deben ser verticales y realizados en material incombustible. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- c) El colector y conductos individuales estarán debidamente aislados del ambiente exterior, para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto del conducto colector.
- d) El colector tendrá una sección mínima de 400 cm² y los conductos individuales una sección mínima de 150 cm².

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

22.- Atenuación acústica:

Se aplicarán los artículos 22 y 30 del modelo de ordenanza municipal sobre Prevención de Contaminación Acústica de la Conselleria de Medi Ambient que dicen:

Artículo 22: Se prohíbe cualquier actividad perturbadora del descanso ajeno en el interior de las viviendas, en especial desde las 22 horas hasta las 8 horas, cuando transmitan al interior de otras viviendas o locales habitados, niveles de ruido superiores a 30 dB (A).

Artículo 30:

1.- El nivel de ruido en el interior de las viviendas transmitido a ellas por impacto de actividades externas, con excepción del originado por el tráfico y obras de carácter diurno, no superará el límite:

Entre las 8 y 22 horas: 40 dB (A).

Entre las 22 y 8 horas: 30 dB (A).

2.- Si al efectuar la medición, con las ventanas cerradas, el nivel de fondo obtenido en el interior de la vivienda fuese superior a los anteriormente fijados, el valor del nivel de ruido transmitido no superará a aquellos en 5 dB (A) en periodo diurno (8 a 22 horas), sin que en periodo nocturno se supere en ningún caso el límite de 30 dB (A) transmitidos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

23.- Instalaciones:

Toda vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones:

- Red interior de suministro de agua fría y caliente con sistema de calentamiento individual o colectivo, todo ello conforme a las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua. Deberá garantizarse la independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo o en cada uno de sus aparatos sanitarios.
- Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos. En el caso de suministro a través de red cumplirá el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente, para el nivel adecuado de electrificación.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico a la salida de desagüe de cada aparato mediante sifón individual, o bien podrán ser sustituidos éstos, por bote sifónico registrable interpuesto entre los desagües de los aparatos y bajante, con excepción del inodoro. La conexión a la red de evacuación del edificio se efectuará conforme a NTE-ISA.
- Redes interiores de antena de TV y teléfono. En edificios de más de una vivienda, existirá, además una instalación de interfonía para comunicar estas viviendas con el acceso exterior del edificio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

23b.- Equipos y aparatos:

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) dispondrán de los siguientes equipos o aparatos:

- Cocina: un fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico. Espacio para cocina, horno y frigorífico.

- Baño: un inodoro con suministro de agua y evacuación con cierre hidráulico. Un lavabo, un bidé y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico.

- Aseo: un inodoro y un lavabo, en las mismas condiciones que los anteriores.

Deberá existir una solución arquitectónica que garantice el tendido de la ropa al ambiente exterior protegido de las vistas desde el exterior del edificio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 53º.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

24.- Acabados superficiales:

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En caso de cocinas situadas en el mismo recinto del estar o comedor, se revestirán los paramentos en contacto con el mobiliario o equipo específicos de cocina, con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. y en el área de cocción será además incombustible.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO V. USOS

Artículo 56°.- Usos.

Se permitirán los siguientes usos, con las limitaciones legales correspondientes, de acuerdo con la calificación del suelo de estas Normas: viviendas, comercios, despachos y oficinas, industrial, garajes, talleres artesanales, locales destinados a actividades de hostelería y locales de espectáculos públicos.

En las industrias en suelo urbano industrial no superarán los siguientes límites:

- Potencia máxima de motores: 50 CV.
- Nivel sonoro máximo de ruido en el exterior: 40 dB.

Respecto a las industrias existentes, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se respetan los derechos adquiridos en los casos de industrias que no sean peligrosas, nocivas e insalubres, sin perjuicio y de la obligación que les incumbe de establecer las medidas correctoras que se señalan en estas Normas y demás disposiciones que les sean de aplicación.

Las industrias existentes podrán realizar ampliaciones, pero no se podrán conceder licencias para la ampliación o reforma, ni se autorizará el traspaso, de aquellas industrias o actividades que no reúnan las condiciones señaladas en estas Normas, a no ser que se adopten las medidas correctoras establecidas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO V. USOS

Artículo 57º.- Medidas correctoras para industrias.

Será obligatorio para todas las industrias existentes en el núcleo urbano de la población, la adopción de las medidas correctoras necesarias para que el nivel de perturbaciones por ruidos y vibraciones y grado de contaminación en vertidos no exceda de los siguientes límites: (los ruidos se expresan en decibelios de la escala A (dBA), y las vibraciones en Pals. $V \text{ Pals} = 10 \text{ Log } 10 \text{ 3200 A2 N3}$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios).

- El nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior de las industrias no superará entre las 8 y 22 horas, 40 dBA y entre las 22 y 8 horas, 30 dBA. Según el modelo de Ordenanza Municipal sobre Prevención de la Contaminación Acústica de la Conselleria de Medi Ambient (Art. 30).

- Los valores máximos tolerables de vibraciones, serán de 17 Pals en el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones y de 5 Pals fuera de aquellos locales en la vía pública.

- Si las aguas residuales no reúnen las condiciones que se especifican a continuación como máximas tolerables para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a previa depuración en parcela antes de su vertido.

CONDICIONES:

1.- Los materiales en suspensión mantenidos en las aguas residuales no excederán de 30 miligramos de materia por litro.

2.- La demanda biológica de oxígeno D.B.05, medidas después de cinco días de incubación a 20 gramos, no rebasará la cifra de 10 miligramos/litro.

3.- El nitrógeno expresado en N Nh_4 no será superior a 10 y 15 miligramos/litro, respectivamente.

4.- No contendrán sustancias capaces de provocar intoxicación a personas o animales.

5.- Las aguas residuales no contendrán elementos que por su forma o volumen flotante, requimentable o precipitable, atente directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

6.- El afluente tendrá un PH comprendido entre 5,5 y 8,5.

7.- El afluente no tendrá nunca una temperatura superior a 30°, estando obligados los industriales a realizar los procesos de refrigeración necesarios a tal fin.

8.- Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos e hidroxilados y sus derivados halógenos.

- Las evacuaciones de gases, vapores, humos, polvos, etc... que se produzcan en el interior, deberán ser eliminados mediante instalaciones adecuadas conforme a la Reglamentación de Seguridad e Higiene del Trabajo.

- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las

industrias, no excederá de 1,5 gramos por m³.

- El peso total del polvo emanado por una misma unidad industrial no excederá de 50 Kg. por hora.

- Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las instalaciones y útiles que determinen el servicio municipal de incendios o técnicos municipales, además de cumplir lo dispuesto en las disposiciones vigentes.

Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen las industrias deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica de los mismos, e incluso, si fuere necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.

Para corregir la transmisión de vibraciones, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elementos con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente, en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 m. de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

f) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

g) En los circuitos de agua se cuidará de que no se presente el "golpe de ariete", y las secciones y disposición de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

Además de estas Normas, deberán observarse las Normas sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Artículo 58°.- Elementos y conjuntos de interés.

Se consideran elementos y conjuntos de interés histórico-artístico, los que se enumeran en el CATÁLOGO de esta Memoria.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Artículo 59°.- Normas de protección de los elementos y conjuntos de interés.

Los Planes Especiales de protección o protección y reforma, podrán determinar normas propias.

La normativa general aplicable será la siguiente:

1ª.- Se prohíbe la demolición de los elementos singulares de interés objeto de protección, así como cualquier uso u obra de edificación que pueda alterarlos o degradarlos.

2ª.- Se prohíben las obras de reforma o ampliación que atenten contra sus características propias.

3ª.- Toda obra de reparación, conservación o mejora, y cualquier alteración de su uso o destino, deberá someterse al control de los técnicos municipales, y en su caso, a la Dirección General del Patrimonio Artístico.

4ª.- La edificación deberá mantenerse en el debido ornato y buen estado de conservación, realizándose las reparaciones adecuadas.

5ª.- Los materiales que se empleen deberán ser los adecuados al tipo de edificación de que se trate respetando las características de los empleados en su construcción originaria.

6ª.- En los casos de reforma de edificación u obras menores, éstas se atenderán asimismo a los materiales del conjunto arquitectónico del que forman parte.

7ª.- En los conjuntos declarados de interés histórico-artístico y en aplicación del Art. 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, se redactará a la mayor brevedad posible los Planes Especiales de Protección correspondientes.

NORMAS ESPECIFICAS PARA EL BARRIO MEDIEVAL

NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION PARA LA ZONA CANGREJERA DEL RIO VINALOPO

VIAS PECUARIAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Artículo 59°.- Normas de protección de los elementos y conjuntos de interés.

NORMAS ESPECIFICAS PARA EL BARRIO MEDIEVAL

Por ser un recinto declarado se regirá por las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio Medieval.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Artículo 59°.- Normas de protección de los elementos y conjuntos de interés.

NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION PARA LA ZONA CANGREJERA DEL RIO VINALOPÓ

A efectos de proteger la zona cangrejera del río Vinalopó, se prohíben los vertidos al mismo, salvo su previa depuración, debiendo ser específicamente autorizado en cada caso todo posible vertido al mismo, previa comprobación municipal de que el nivel de depuración garantiza la no contaminación de las aguas y que no supone atentado ni peligro alguno para la especie cangrejera.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

N.S. - DOGV. 22.09.94

TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Artículo 59º.- Normas de protección de los elementos y conjuntos de interés.

VIAS PECUARIAS

En el término de Bocairent existen las siguientes vías pecuarias con sus anchuras legales correspondientes:

- 1.- Cordel-Azagador dels Calatayuds 37,61 ml.
- 2.- Cordel-Azagador del Plà de San Jorge 37,61 ml.
- 3.- Cordel-Azagador de la Font Freda 37,61 ml.
- 4.- Cordel-Azagador de Mariola 37,61 ml.
- 5.- Cordel-Azagador de Santa Bárbara 37,61 ml.
- 6.- Cordel-Azagador de Mariola a Cocentaina 37,61 ml.
- 7.- Colada- Azagador de la Marjal 10 ml.
- 8.- Colada- Azagador del Pozolo 6 ml.
- 9.- Colada- Azagador de la Casa del Sant 6 ml.
- 10.- Colada- Azagador de Alfafara variable de 4 a 8 ml.

La anchura necesaria de los cordeles-azagador puede quedar reducida a 20 ml. y las de las coladas-azagador sin reducción alguna.

Queda prohibida cualquier tipo de edificación, pasos de tuberías o alteraciones físicas del trazado de las vías pecuarias. Para el paso de redes subterráneas de servicios será preceptiva la autorización de la Conselleria de Agricultura.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO I.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

[Artículo 1.- Alcance y ámbito](#)

[Artículo 2.- Obras objeto de licencia](#)

[Artículo 3.- Documentación de solicitud de licencias](#)

[Artículo 4.- Principios generales de actuación para la protección del patrimonio arquitectónico](#)

[Artículo 5.- Usos](#)

[Artículo 6.- Órdenes de ejecución de obras](#)

[Artículo 7.- Sanciones](#)

[Artículo 8.- Adquisiciones](#)

[Artículo 9.- Expropiaciones](#)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

[Articulo 10.](#)

[Articulo 11.](#)

[Articulo 12.](#)

[Articulo 13.](#)

[Articulo 14.](#)

[Articulo 15.](#)

[Artículo 16.](#)

[Artículo 17.](#)

[Artículo 18.](#)

[Artículo 19.](#)

[Artículo 20. Intervención sobre los elementos catalogados](#)

[Artículo 21. Obras de estricta conservación.](#)

[Artículo 22. Obras de restauración.](#)

[Artículo 23.- Obras de rehabilitación.](#)

[Artículo 24.- Obras de reedificación.](#)

[Artículo 25.- Obras de nueva planta.](#)

[Artículo 26.- Determinación de las obras posibles.](#)

Artículo 27.- Obras posibles en elementos catalogados.

Artículo 28.- Intervención en elementos con protección integral (P.I.).

Artículo 29.- Intervención en elementos con protección global (P.G.).

Artículo 30.- Intervención en elementos con protección ambiental (P.A.).

Artículo 31.- Intervención sobre elementos no catalogados.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

[Artículo 32.- Condiciones generales de obra nueva](#)

[Artículo 33.- Condiciones particulares de obra nueva.](#)

[Artículo 34.- Fachadas exteriores.](#)

[Artículo 35.- Fachadas interiores.](#)

[Artículo 36.- De las cubiertas.](#)

[Artículo 37.- Escaleras.](#)

[Artículo 38.- Otros aspectos.](#)

[Artículo 39.- Intervenciones en edificios o elementos impropios.](#)

[Artículo 40.- Reedificación forzosa.](#)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

[Artículo 41.- Unidades de ejecución.](#)

[ANEXO 1.- CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO](#)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Alcance y ámbito

1. Las presentes ordenanzas constituyen la parte dispositiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Medieval de Bocairent, y como tales serán de aplicación en el ámbito afectado por el mismo.

2. Serán vinculantes a todos los efectos para los particulares y para la Administración, una vez definitivamente aprobadas (artículo 131 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto Refundido. Real Decreto Legislativo 1/1992 del 26 de Junio) sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos organismos autonómicos por el ejercicio de sus competencias, fundamentalmente en relación con la Ley de Patrimonio Histórico Español de 23 de Junio de 1985, y en relación con el decreto 944/1975 de 10 de Abril por el que se declara conjunto histórico-artístico al casco antiguo de la villa de Bocairent.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.- Obras objeto de licencia

1. Estarán sujetos a licencia municipal previa los actos de edificación y uso del suelo siguientes: parcelaciones y reparcelaciones; movimientos de tierras; obras de nueva planta; modificaciones de estructura, cambios de distribución o aspecto exterior; ampliación, reforma o consolidación de las edificaciones existentes; la primera utilización de los edificios, viviendas o locales; la modificación total o parcial de construcciones; la instalación de toldos o marquesinas, sistemas acondicionadores de aire, antenas de televisión, radio, sistemas acústicos, carteles de propaganda o vallas publicitarias fijos o móviles, audibles y/o visibles desde la vía pública; rebaje de bordillos y, en general, toda obra o construcción ya sea de carácter permanente o provisional.

2. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al plan serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones (artículo 20. 4, L.P.H.E.).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.- Documentación de solicitud de licencias

En la solicitud de licencia para obra mayor en edificios incluidos en el catálogo de protección como P.I. o P.G., además de los documentos exigidos, serán necesarios los siguientes:

- a) Levantamiento del edificio en su estado en el momento de la solicitud de licencia, a escala no inferior a 1:100.
- b) Fotografías a color del edificio que manifiesten su estado en el momento de la solicitud de licencia, con sus distintos elementos y detalles, y que reflejen su situación en el conjunto a efectos de valorar el impacto de las obras en la imagen de la ciudad.
- c) Descripción pormenorizada de los usos del edificio en el momento de la solicitud de la licencia.
- d) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar.
- e) Proyecto realizado por técnico competente, al menos en su nivel básico, en el que, sobre el estado actual, se señalen los elementos o partes del edificio objeto de la obra.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.- Principios generales de actuación para la protección del patrimonio arquitectónico

4.1. Objeto fundamental del P.E.P.R.I. es la protección del patrimonio arquitectónico y de los usos existentes, mediante las medidas de defensa de los edificios y conjuntos que dan valor histórico-artístico al barrio medieval de Bocairent, contemplando aquellos elementos y conjuntos cuya conservación refuerza las diferentes morfologías urbanas, manteniendo la relación entre éstas y las tipologías edificatorias correspondientes.

4.2. Como principio general de la conservación del patrimonio social y económico los usos y actividades urbanas, residenciales, comerciales o terciarias, actualmente localizados, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad. La recuperación de actividades comerciales o terciarias no deben provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que los ocupan (artículo 3.1b, 3.4, 4.3 y 4.4 T.R.L.S. y 83.4 R.P.).

4.3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según la categoría de protección asignada para el edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad, habitabilidad, y la conservación o recuperación de sus características arquitectónicas o ambientales. Igualmente será obligatoria la reconstrucción de los edificios catalogados derruidos por otras causas o motivos distintos de los enumerados en el párrafo precedente.

En la reedificación o construcción que se establece, se reproducirán fielmente aquellos elementos definitorios de sus características esenciales, arquitectónicas o ambientales, que determinaron su protección y catalogación.

4.4. Lo dispuesto en las presentes ordenanzas se entiende sin perjuicio de las competencias que, en orden a la conservación y tutela del patrimonio histórico-artístico, ostenta la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Comunidad Valenciana. Por tanto, la intervención municipal se entiende con total respeto a las posibles actuaciones de la mencionada Dirección General y de sus Servicios Territoriales correspondientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.- Usos

5.1. A efectos del presente plan, los usos posibles de la edificación serán:

1. Vivienda.
2. Usos públicos dotacionales.
3. Comercial artesanal y terciario.

5.2. El uso dominante dentro del ámbito del recinto medieval es el residencial unifamiliar. No obstante, se admite que un edificio pueda ser subdividido para varias familias siempre que no adquiriera la típica imagen de los bloques plurifamiliares y cumpla con la normativa de habitabilidad y protección contra incendios.

Se admiten usos comerciales, artesanales, recreativos, administrativos y todos aquellos que poseen la condición de tolerables con el uso residencial, que no generen tráficos adicionales de personas y mercancías, dada la capacidad de las vías urbanas y la falta de aparcamiento.

5.3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Comercio al por mayor:

De cueros y pieles en bruto.

De madera y corcho.

De materiales de construcción, vidrio y artículos de instalación.

De otros productos, maquinaria y material n.c.o.p.

Comercio al por menor:

De vehículos automóviles y motocicletas.

De carburantes y lubricantes.

De combustibles (carbones, bombonas de gas, etc...).

Grandes almacenes.

Reparaciones:

Taller de reparaciones de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.

Taller de pintura de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.

Lavado y engrase de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.

Taller de reparación de otros bienes de consumo n.c.o.p.

5.4. El uso de los edificios catalogados de propiedad particular, deberá acomodarse a sus características, no pudiendo ser destinados a fines incompatibles con su valor y significación artística o histórica, o que puedan afectar a su conservación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.- Órdenes de ejecución de obras

1. El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de inmuebles catalogados la ejecución de obras de conservación y consolidación cuando su estado ponga en peligro la permanencia o integridad del inmueble o éste se deteriorase.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.- Sanciones

1. Se considerarán infracciones urbanísticas muy graves:

a) La destrucción total o parcial de edificios catalogados y el traslado sin autorización de elementos artísticos pertenecientes a los mismos.

b) La ejecución en los edificios catalogados de obras sin previa licencia municipal o con ocultación de las circunstancias que determinan la sujeción de las obras a los requisitos especiales establecidos en esta ordenanza.

c) El derribo o modificación de edificios en los que se hallen incorporados fragmentos o elementos arquitectónicos catalogados sin cumplimiento de las prescripciones de esta ordenanza.

d) La modificación del uso objetivo de los inmuebles catalogados sin autorización municipal.

e) La ampliación de las instalaciones existentes en dichos inmuebles cuando la actividad desarrollada sea incompatible.

2. Se considerarán infracciones urbanísticas graves:

a) La ejecución en los edificios catalogados con licencia con inobservancia de sus cláusulas legítimas

b) La no ejecución en los edificios catalogados de las obras de conservación ordenadas por el Ayuntamiento.

c) La ejecución de obras de reforma en edificios del entorno con inobservancia de las prescripciones establecidas en esta ordenanza.

d) Cualquier otra vulneración de los preceptos de esta ordenanza o la ejecución de actos, directa o indirectamente, atenten a la conservación y dignificación de los valores protegidos por la misma.

3. Serán responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior:

a) En el caso de obras, el propietario, el constructor y el técnico facultativo director de las mismas.

b) En casos de defectos de conservación o adaptación, el propietario del inmueble.

c) En los demás casos, el agente de la infracción y el propietario del inmueble si hubiese consentido la actividad dañosa o prohibida.

4. Las infracciones a esta ordenanza serán sancionadas por el alcalde, previa audiencia del interesado, con multas, dentro de la cuantía autorizada por la legislación vigente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Adquisiciones

Con arreglo a las posibilidades financieras y con sujeción a las previsiones del programa de actuación, el Ayuntamiento podrá adquirir los edificios catalogados en este documento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.- Expropiaciones

1. El Ayuntamiento, sin perjuicio de adoptar las medidas que procedan, podrán expropiar los edificios, fragmentos y elementos arquitectónicos catalogados en los casos en que exista reiterado incumplimiento por el propietario de sus obligaciones en orden al uso y conservación de los inmuebles, o cuando estén en peligro de destrucción o deterioro.
2. También podrán expropiarse los inmuebles que impidan la contemplación de edificios catalogados, constituyan causa de riesgo o de cualquier perjuicio para los mismos o puedan destruir o aminorar la belleza o seguridad de los conjuntos de interés histórico-artístico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 10.

Integran el patrimonio arquitectónico y urbano los edificios, construcciones, elementos y espacios urbanos, considerados individuales o en agregación, caracterizados por sus valores históricos, artísticos, ambientales o técnicos, que son testimonio de la identidad social y cultural de Bocairent, y contribuyen a fomentar y definir, en su variedad, el Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 11.

Se clasifica el patrimonio arquitectónico y urbano en:

Bienes declarados de interés cultural.

Patrimonio catalogado.

Patrimonio no catalogado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 12.

Los bienes o conjuntos declarados de interés cultural se acogerán a la singular protección de la Ley de Patrimonio Histórico Español. El Barrio Medieval queda amparado por la Ley en la categoría de conjunto histórico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 13.

El catálogo es el registro de los elementos, edificios, espacios urbanos y conjuntos de interés cultural que serán objeto de la adecuada protección, conservación y mejora por parte del P.E.P.R.I. del Barrio Medieval de Bocairent. Los datos identificativos y científicos de cada bien catalogado se recogen en una ficha que completa la relación citada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 14.

El patrimonio catalogado será objeto de protección según los tres grados siguientes:

Protección integral: (P.I.).

Protección global: (P.G.).

Protección ambiental: (P.A.).

El plano de ordenación número 19 «Plano de elementos inventariados», sitúa los elementos catalogados distinguiéndolos conforme a estas categorías. En el anexo 1 de estas normas, se enumeran los elementos catalogados de acuerdo a esta clasificación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 15.

Son objeto de protección integral los inmuebles o espacios que, con independencia de su estado de conservación, deban mantenerse en su total integridad, por sus notables valores culturales específicos, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes que lo constituyan, procurando una recuperación funcional y arquitectónica por todos los medios de la técnica. El Ayuntamiento incoará expediente de declaración de B.I.C. para los bienes catalogados con protección integral.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 16.

Son objeto de protección global los inmuebles y elementos urbanos de carácter modélico, en el contexto del barrio, por sus típicas condiciones arquitectónicas de organización funcional o espacial, composición, técnica constructiva o lenguaje y que se encuentran en un estado de conservación que posibilita su rehabilitación o actualización funcional.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 17.

Son objeto de protección ambiental los inmuebles o espacios libres o edificados, o conjuntos, que por la calidad y carácter de los espacios urbanos que conforman o lleguen a conformar con la ejecución del P.E.P.R.I., deban mantener las características virtuales relevantes, que en cada caso se consignarán, de proporción de volúmenes, materiales, altura total, alturas de entreplantas, colores, distribución de huecos, aleros, decoraciones, cubiertas...

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 18.

Forman el patrimonio no catalogado los elementos unitarios, tanto inmuebles como espacios libres interiores o exteriores que no se incluyan en ninguna de las categorías de protección del catálogo, por tener una configuración de carácter contrario o disonante al resto de elementos del conjunto y no alcanzar el nivel de calidad arquitectónica requerido para los elementos catalogados.

La discrepancia puede deberse a criterios de diseño que no alcanzan, o incluso contravienen, el carácter tipológico observado en la edificación del Barrio Medieval. En otros casos, se debe a las alteraciones, añadidos o supresiones de consideración, sufridos por la construcción original.

El carácter de degradación ocasionado por graves desperfectos o el estado patológico de los materiales constructivos de las edificaciones ha motivado también su no inclusión en la catalogación inicial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 19.

El catálogo de edificios y espacios de interés histórico arquitectónico del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio Medieval de Bocairent tiene carácter de documento básico, al que podrán añadirse elementos de nueva creación y elementos existentes rehabilitados que alcancen los valores establecidos en los criterios de selección y clasificación, con los que se ha elaborado el catálogo básico y la normativa de protección.

La exclusión de algún elemento del catálogo tendrá que justificar asimismo la pérdida de los valores por los que fue catalogado, siempre que no esté causada por la dejación de las obligaciones de mantenimiento, ornato y seguridad de todo propietario de edificaciones según el artículo 245 en relación con el 211 del T.R.L.S.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 20. Intervención sobre los elementos catalogados

Las obras que son susceptibles de realizarse en los predios protegidos quedan estipuladas jerárquicamente, en razón de la intensidad de la intervención, en:
Conservación estricta.

Restauración.

Rehabilitación.

Reedificación.

Nueva planta.

Cada categoría de protección tiene vinculado uno de estos niveles de intervención como nivel máximo, pudiendo adoptarse simultáneamente varios niveles inferiores según el estado general de cada construcción y el acondicionamiento necesario de cada una de sus partes, cuerpos o elementos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 21. Obras de estricta conservación.

21.1. Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos y estilísticos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

Van más allá de la consecución de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, propugnadas por el artículo 245 del T. R. L. S. Serán tendentes a lograr la correcta y total expresión arquitectónica del bien protegido.

21. 2. Las obras de estricta conservación tienen los dos grados siguientes:

a) Mantenimiento: son en general las precautorias que periódicamente es, o debe ser, usual el realizar para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc...), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc...), incluso la reposición de instalaciones menores.

b) Consolidación: son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc...), por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc...), documentación (planos, fotografías), o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, aéreos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc...) con el grado de mimetización o diferenciación que se le imponga.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 22. Obras de restauración.

22. 1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificios sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de conservación, definidas en el artículo anterior, que sean necesarias.

22. 2. Se distinguen dos grados de restauración:

a) Restauración arqueológica: pueden incluir el reprimario de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble, siempre que tales obras se hagan reconocibles y se adecuen estéticamente al conjunto del edificio.

b) Restauración con recuperación: supone además la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o que sin haber existido nunca es demostrable o presumible, científicamente, la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

22. 3. La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 23.- Obras de rehabilitación.

23. 1. Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración o de conservación estricta, definidas en los artículos anteriores, que sean necesarias.

23. 2. Se distinguen dos grados de rehabilitación:

a) Modernización: que comprende la implantación de nuevas instalaciones domésticas, la sustitución de las existentes, la redistribución en planta de locales. Por alteración de la tabiquería o particiones interiores, la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

b) Reforma: que además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por la supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en cota y disposición de los existentes y, en general, cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc...) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc...) con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En cualquier caso, se deberán mantener visibles e inalterados los elementos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpintería, cerrajería, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc...) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción, y siempre que sea para rescatar su valor patrimonial.

En la implantación de nuevas instalaciones se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc...). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de

instalaciones cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.

La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trasciendan a fachada o alero, o emplee materiales de cubrición claramente perturbadores de su entorno.

En todo caso, se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea), excepción hecha de los elementos impropios que deban ser suprimidos. Excepcionalmente, podrá imponerse su mantenimiento estricto o restauración en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano. Por el contrario, podrá permitirse la alteración del tipo en casos en los que a través de ello se consiga una mayor integración con el entorno, siempre que no suponga alteraciones de la altura máxima edificable.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 24.- Obras de reedificación.

24. 1. Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición.

24. 2. Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos, según las alineaciones definidas por el plan y con una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición (es decir, las nuevas fachadas, en su caso, tendrán una altura máxima igual a la fachada de la parte protegida, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc...) seguirán igual criterio, la cubierta tendrá una altura máxima definida por la inclinación del plano que se conserva, sin rebasar la mitad de la profundidad edificable.

En ningún caso, se considerarán los elementos impropios existentes en las partes o cuerpos preservados de la demolición ni podrán utilizarse como referencia a los efectos descritos en el párrafo anterior, sino al contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 25.- Obras de nueva planta.

25. 1. Obras cuya finalidad es la construcción de edificios integralmente nuevos a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y que, por tanto, son obras de exclusiva renovación edilicia.

Estarán reguladas para la protección ambiental del entorno por las normas urbanísticas del Capítulo III.

Compatibilidad de las obras de intervención con la protección del patrimonio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 26.- Determinación de las obras posibles.

Las obras que se podrán o habrán de realizarse en cada edificio o elemento concreto dependerán de:

Que esté o no incluido en el catálogo y, dentro de éste, del grado de protección asignado.

La necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas.

Las ordenanzas aplicables.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 27.- Obras posibles en elementos catalogados.

27. 1. En los artículos siguientes de estas normas se señalan los tipos de obras posibles en cada categoría de protección, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación y su estado de conservación.

27. 2. La Administración Municipal determinará el tipo de obras aplicables a cada parte del edificio, en consonancia con estas normas y el catálogo de patrimonio arquitectónico.

27. 3. En todo edificio catalogado es preceptivo, como mínimo, realizar las obras necesarias de mantenimiento y consolidación, tal como se definen en el artículo 22.2.

27. 4. En todo edificio catalogado será posible realizar las obras apropiadas de rehabilitación como complementarias de las intervenciones preceptivas y sin contravenir los objetivos de éstas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 28.- Intervención en elementos con protección integral (P.I.).

28. 1. El nivel preceptivo de intervención sobre la globalidad del elemento protegido será el de estricta conservación, tal como se define en el artículo 22.2.

Dentro de este nivel de protección incluiremos las cuevas existentes en el subsuelo, ya sean naturales o transformaciones hechas por el hombre en tiempos pasados.

28. 2. El nivel de consolidación para cada cuerpo, parte o elemento dependerá de los estudios previos que se realicen, plasmados en la documentación exigida.

28. 3. Podrán admitirse obras de rehabilitación con modernización mínimas cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, especialmente en lo referente a instalaciones. Siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la conservación de las características originales del edificio o construcción.

28. 4. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de rehabilitación con reforma sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto, bien por su valor intrínseco, bien por su escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 29.- Intervención en elementos con protección global (P.G.).

29. 1. El nivel preceptivo de intervención sobre la globalidad del elemento protegido será el de restauración.

29. 2. El nivel de restauración admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, estado de conservación, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación al ambiente.

29. 3. Sobre el ámbito de la intervención, la Administración Municipal podrá imponer las de restauración que estime necesarias para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio que hayan sido alterados, como composición de fachada, volúmenes, oficios y cubiertas. Dicha recuperación puede significar también la demolición de partes impropias o perturbadoras de la cualidad global.

29. 4. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de sustitución parcial sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto y de escasa entidad cuantitativa y cualitativa, sobre el conjunto total del edificio, cuando lo aconsejasen las malas condiciones de estabilidad o habitabilidad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 30.- Intervención en elementos con protección ambiental (P.A.).

Los edificios afectos a la protección ambiental de espacios o conjuntos urbanos sin protección individual, integral o global, se permite la reedificación en los términos del artículo 25.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Artículo 31.- Intervención sobre elementos no catalogados.

Los edificios no catalogados son susceptibles de renovación por otros de nueva planta. Las operaciones de transformación en el conjunto histórico deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, altura de entreplanta, volumen, colores, distribución de huecos, decoración, tratamiento de fachada y cubierta). En las obras de nueva planta, se propondrán soluciones adecuadas al espacio y ambiente dominante, atendiendo en todo caso las normas de edificación.

El patrimonio no catalogado no dispondrá de mayor discrecionalidad por la demolición de sus elementos que el patrimonio catalogado, en razón a su pertenencia a un conjunto histórico declarado de interés cultural.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 32.- Condiciones generales de obra nueva

El tipo general de la edificación será el resultante de la solución de manzana cerrada con edificaciones alineadas.

A todos los efectos, se consolidan como alineaciones en las presentes ordenanzas, aquellas definidas en la actualidad por los muros de fachada existentes, tal como se grafía en el plano correspondiente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 33.- Condiciones particulares de obra nueva.

Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. El número máximo de plantas autorizado en el recinto del presente plan es de (III).
 2. La altura libre interior de la planta baja, siempre y cuando esté en la rasante oficial, será, como mínimo, de tres metros, una tolerancia en más o menos de diez centímetros.
 3. La altura libre interior de las plantas de pisos será, como mínimo, de dos metros y setenta centímetros.
- La altura reguladora será la resultante de la aplicación del número de plantas y la distancia libre entre forjados especificados en los epígrafes anteriores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 34.- Fachadas exteriores.

Las fachadas deberán ser planas, debiendo estar en la alineación oficial, y con la proporcionalidad de huecos que más adelante se expresa.

1. Se permitirán los cuerpos volados sobre la vía pública en calles de ancho superior a los 4 metros cuando adquieran la forma de balcón individualizado para cada hueco, con vuelo máximo que no sobrepase el espesor del muro de fachada, con una separación entre ellos de un mínimo de cuarenta centímetros y de sesenta, en todo caso, con la línea de medianería. El canto exterior del voladizo no podrá sobrepasar los 7 cm. de espesor.

Quedan prohibidos los miradores, tanto de obra como acristalados, de carácter fijo o añadido, y las marquesinas.

La altura del primer vuelo de fachada será la que presente la edificación que se ha tomado como orientadora de la altura reguladora, medida por el plano inferior de éste, con una tolerancia en más o menos de diez centímetros.

2. Los antepechos de los balcones serán calados en toda su altura, recomendándose el hierro forjado como material a utilizar, quedando prohibido el uso de elementos de plástico, cristal, aluminio y sus derivados o similares.

3. Caso de que la promoción se efectuara sobre un solar consecuencia de la agrupación de dos o más parcelas, en el tratamiento de fachada, y siempre que ésta sea de una anchura superior a ocho metros medidos en un mismo paño, deberá dejarse evidente una partición vertical en la composición de ésta.

La composición general de la fachada deberá adecuarse a las tipologías existentes en Bocairent, y de forma preferencial a las más abundantes en la calle o barrio en el que se ubique. En cualquier caso, se exigirán soluciones compositivas con predominancia de los trazados reguladores verticales, debiendo ser los huecos de proporciones manifiestamente verticales, excepto en la cambrá, y estar ordenados según su eje principal. La profundidad del hueco será como mínimo de 30 cm., admitiéndose los abocinamientos según la costumbre local.

La composición de huecos en planta baja deberá estar perfectamente definida en proyecto, así como sus materiales y acabados, no concediéndose licencia municipal de utilización a aquellos edificios cuya fachada no esté perfectamente acabada. Las puertas de acceso, así como las ventanas, serán de madera, abatibles. Como norma para la conservación del ornato público, no se admitirán carteles, rótulos, etc..., que puedan perjudicarlo. Asimismo, las redes del tendido eléctrico o telefónico no deberán ser visibles en fachada, recomendándose que sean subterráneas.

4. Los materiales empleados en fachada serán los convenientes para una adecuada relación con el entorno donde se erige la obra nueva, aconsejándose el uso de los materiales y acabados tradicionales propios de la arquitectura existente en el entorno inmediato.

Queda expresamente prohibido el aplacado con terrazo, y el uso de placas cerámicas vidriadas o azulejos de cualquier tipo; asimismo, se prohíbe el uso de ladrillo, con acabado caravista. Se prohíbe el uso del aluminio o acero inoxidable como material de revestimiento de fachada. Los colores exteriores deberán ser en tonos ocres claros, blancos, etc..., y en general aquellos otros habituales en la construcción tradicional del casco antiguo. Las pinturas serán de tipo pétreo, nunca plásticas.

5. Están expresamente prohibidas las persianas arrollables en cajón, siendo sustituida su función por ventanas de madera con fraileros que se colocarán en la parte interior del muro, y nunca enrasadas a fachada.

6. Las medianeras que queden vistas, aunque sean temporalmente, deberán estar acabadas, teniendo tratamiento de fachada.

7. En muros de piedra o de piezas trabadas, así como en los enfoscados que pueden quedar vistos, se prohíbe el uso de cemento portland gris, debiendo utilizarse un mortero de portland blanco y arena.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 35.- Fachadas interiores.

Las fachadas deberán ser planas, sin permitirse ningún tipo de vuelo que pudiera aumentar el fondo edificable o reducir las dimensiones de los patios.

El acabado debe ser completo, no permitiéndose la utilización de edificios sin tener totalmente acabadas las fachadas interiores, tanto las recayentes a patios de manzana como de luces.

Siempre que no afecte a la estética y ornato público, su composición y materiales será de libre elección, pero deberán estar perfectamente reseñados en proyecto.

En los paramentos afectos a la imagen exterior, señalados en el plano de ordenación número 3, se seguirá lo estipulado para las fachadas exteriores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 36.- De las cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas treinta grados con respecto a la horizontal, por lo menos en primera crujía o cuatro primeros metros en planta a partir de fachada o de los paramentos verticales retranqueados, permitiéndose la formación de cornisa o alero, siempre y cuando ocupe la totalidad de la fachada, de una manera uniforme y un vuelo máximo de cuarenta centímetros. En la edificación en esquina, la cubierta se resolverá en dos faldones, recayentes a ambas calles. Las aguas se recogerán en canalón, con bajantes hasta la rasante oficial, que podrán ser vistas si son de zinc o de plancha galvanizada, y de hierro fundido los dos últimos metros sobre la rasante.

El material de cubierta será teja vieja o teja cerámica de tipo equivalente a la de las casas contiguas, quedando expresamente prohibido el uso de tejas de hormigón., pizarra, fibrocemento u otros materiales no cerámicos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 37.- Escaleras.

Las escaleras de las edificaciones podrán ubicarse donde se estime conveniente, teniendo en cuenta como única condición que la huella, sin contar el vuelo sobre la tabica, sea superior a veintiséis centímetros y la tabica inferior a dieciocho y que ningún tramo de ésta tenga más de catorce peldaños. Asimismo, deberán tener ventilación e iluminación naturales, no considerando suficiente el uso de claraboya superior en escaleras con ojo inferior a un metro cuadrado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 38.- Otros aspectos.

Las antenas de televisión, radio, chimeneas y conductos de humo o ventilación no deberán ser visibles desde la calle, considerando que se cumple esta condición cuando se sitúen por debajo de un plano inclinado cuarenta y cinco grados con respecto a la horizontal y que pase por el punto de medición de la altura, y, en cualquier caso, retirados tres metros respecto de la línea de fachada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 39.- Intervenciones en edificios o elementos impropios.

Se califican como impropios aquellos edificios que en su totalidad, o en algunos de sus elementos resulten perturbadores o inadecuados por su situación, forma, textura, color, etc..., al carácter patrimonial del casco medieval de Bocairent. Dichos elementos impropios se deducen de la aplicación normativa, quedando señalados los casos más significativos en el plano de información número 15. Sobre los edificios considerados impropios no podrán llevarse a cabo obras de consolidación ni de mejora, si bien podrán autorizarse las necesarias para el mantenimiento del ornato y las condiciones higiénico-sanitarias. La supresión de los elementos añadidos impropios será necesaria para la obtención de la licencia de obra en cualquier parte del edificio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO III.- DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 40.- Reedificación forzosa.

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado se considerará infracción urbanística grave a los efectos de lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, que será de aplicación especialmente en lo dispuesto en sus artículos 57 (personas responsables) y 86 (multa del doble del valor de lo destruido).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 41.- Unidades de ejecución.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo siguiendo los procedimientos previstos por la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido Real Decreto Legislativo 1/1992 del 26 de Junio). Se tendrán en cuenta las determinaciones de las normas subsidiarias, no obstante, teniendo en cuenta las circunstancias específicas que afectan al recinto medieval y con la finalidad de facilitar la ejecución de manera coherente, se han establecido una serie de unidades de ejecución, las cuales consideramos fundamentales para el buen éxito del planeamiento propuesto, sin que ello signifique, por otro lado, que no puedan delimitarse nuevas unidades o incluso modificar las propuestas. A continuación pasamos a describir estas unidades de ejecución. En el plano correspondiente se determina el contorno y el emplazamiento.

A) U.A.1. Espacio público en el área oeste.

B) U.A.2. Plazas aterrazadas en el área norte.

C) U.A.3. Bolsa de aparcamiento en el área norte.

D) U.A.4. Plaza inferior del área norte.

E) U.A.5. Rehabilitación residencial en el área norte.

F) U.A.6. Plaza peatonal en el área sur.

G) U.A.7. Recuperación de espacios en el área sur.

H) U.A.8. Bolsa de aparcamiento en el área sur.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

ANEXO 1.- CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Nº ficha	Elemento	Cat. de Protección
1	Iglesia de Ntra.Sra.de la Asunción	P.I.
2	Fuentes	P.I.
3	Ermita de la Virgen de Agosto	P.I.G.
4	Ermita de San Juan	P.I.G.
5	Ermita de laVirgen de los Desamparados	P.I.G.
6	Ayuntamiento	P.I.G.
7	Vivienda plaza del Ayuntamiento 12	P.I.G.
8	Vivienda plz.del Ayuntamiento 12,20	P.I.G.
9	Vivienda plz. Ayuntamiento 12,30-31	P.I.G.
10	Vivienda plz.del Ayuntamiento 12,32	P.I.G.
11	Vivienda C/Abadía 5	P.I.G.
12	Vivienda C/Abadía 5, 14	P.I.G.
13	Vivienda C/Abadía 5, 18	P.I.G.
14	Vivienda C/Abadía 5, 26	P.I.G.
15	Vivienda C/Abadía 5, 48	P.I.G.
16	Vivienda C/Abadía, Aljibe 5	P.I.G.
17	Vivienda C/Abadía, Aljibe 7	P.I.G.
---	Trinquete Abadía 4 y 6	
18	Vivienda C/Abadía, Aljibe 10	P.I.G.
19	Vivienda C/Abadía, Batle 1 y 3	P.I.G.
20	Vivienda C/Abadía Batle 5	P.I.G.
21	Vivienda C/Abadía, Batle 12	P.I.G.
22	Vivienda C/Abadía, Batle 22 y 24	P.I.G.
23	Vivienda C/Abadía, Canterería 9	P.I.G.
24	Vivienda C/Abadía, Canterería 35	P.I.G.
25	Vivienda plaza San Vicente Ferrer 10	P.I.G.
26	Vivienda C/Virgen de Agosto 34	P.I.G.
27	Plaza del Aljibe entreC/Muret10 y 20	P.A.
28	Plaza del Ayuntamiento	P.A.
29	Plaza de la Canterería	P.A.
30	C/Canterería, entre	P.A.
---	plaza Canterería y Travesía Canterería	
31	Escaleta del Carabasi, C/San Juan 1a 6	P.A.
32	Plaza de la Fuente o de La Cueva	P.A.
33	Calle de las Vueltas	P.A.
34	Vivienda C/Batle 8 y 10	P.I.G.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 41.- Unidades de ejecución.

A) U.A.1. Espacio público en el área oeste.

Comprende los terrenos a los que recaen las traseras de la banda de edificación de los impares de la calle Mosén Hilario. Se propone un espacio público que desarrolla dos funciones: la primera, de recomposición de un área degradada por la autoconstrucción y el descuido, por medio de una plaza pavimentada y estructurada con mobiliario urbano. La segunda, utilizando esta plaza como bolsa de

aparcamiento perimetral al recinto medieval, subsanando una de las más importantes deficiencias de equipamientos de la villa
El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 41.- Unidades de ejecución.

B) U.A.2. Plazas aterrazadas en el área norte.

Comprende los espacios resultantes, por una parte, de la demolición de una manzana en estado ruinoso, por otra, la recuperación de pequeños espacios públicos que se extienden conforme bajan, y por último, la utilización de un solar en el final de este conjunto como espacio público de recreo. Estos espacios van encadenándose, configurando al final un espacio de gran riqueza visual y de gran dinamismo, integrando en su recorrido a todos los espacios adyacentes de menor dimensión. El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 41.- Unidades de ejecución.

C) U.A.3. Bolsa de aparcamiento en el área norte.

Se dispone una bolsa de aparcamiento de pequeña dimensión mediante el ensanchamiento del vial, y gracias a la construcción de unos muros de contención desde la puerta inferior de la ladera. En uno de los extremos está prevista la construcción de una escalera para facilitar el acceso a la parte inferior, con la consecuente reutilización de la cueva natural que existe en dicha parte inferior. El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 41.- Unidades de ejecución.

D) U.A.4. Plaza inferior del área norte.

Como final de esta área, se propone la disposición de un espacio público en el borde norte del recinto medieval que frenaría de manera inmediata la degradación del mismo, eliminando las construcciones secundarias adheridas a la roca, y pavimentando la totalidad del espacio.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 41.- Unidades de ejecución.

E) U.A.5. Rehabilitación residencial en el área norte.

Comprende el conjunto de pequeñas manzanas que actualmente se encuentran en un avanzado estado de degradación y ruina.

Los usos previstos son básicamente residenciales, con posibilidad de introducir usos artesanales.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 41.- Unidades de ejecución.

F) U.A.6. Plaza peatonal en el área sur.

Comprende un espacio no construido que posee una situación paisajística de gran valor. La propuesta se basa en la recuperación de este espacio por medio de la ejecución de pequeñas bandejas situadas a diferentes alturas, confiriéndoles un carácter de miradores.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 41.- Unidades de ejecución.

G) U.A.7. Recuperación de espacios en el área sur.

Esta unidad de actuación trata de englobar una serie de espacios de interés compuestos por pequeñas plazas y edificios residenciales, que se recuperan por medio de la rehabilitación de las piezas residenciales y la repavimentación de los viales.

El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

PEPRI DEL BARRIO MEDIEVAL DE BOCAIRENT

CAPITULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 41.- Unidades de ejecución.

H) U.A.8. Bolsa de aparcamiento en el área sur.

Se dispone en los solares que existen en la actualidad tres pequeñas plazas abancaladas comunicadas entre ellas por medio de escaleras rampantes, sin llegar a cerrar ninguno de estos pequeños espacios, y con objeto de conseguir la unidad compuesta por los tres, introduciendo elementos vegetales y de mobiliario urbano que nos distancien de la típica imagen de un aparcamiento en superficie. El sistema de gestión será el de expropiación, no obstante, el Ayuntamiento podrá recabar la colaboración particular y de otras instituciones públicas que considere convenientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO I.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

[Artículo I.1.- Definición de ámbitos de protección y vigilancia arqueológica](#)

[Artículo I.2.- Protección arqueológica](#)

[Artículo I.3.- Los ámbitos de vigilancia arqueológica](#)

[Artículo I.4.- Cambio de régimen.](#)

[Artículo I.5.- Diligencia municipal.](#)

[Artículo I.6.- Obligaciones generales.](#)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.1.- Protección del patrimonio arqueológico

Artículo II.2.- Informe de los servicios municipales

Artículo II.3.- Custodia del patrimonio arqueológico

Artículo II.4.- Acondicionamiento de solares

Artículo II.5.- Obligaciones respecto al patrimonio arqueológico

Artículo II.6.- Sanciones

Artículo II.7.- Ampliación del catálogo

Artículo II.8.- Comisión Mixta del Patrimonio Histórico-Artístico

Artículo II.9.- Licencias en zona arqueológica

Artículo II.10.- Paralización de obras y cambio de régimen

Artículo II.11.- Ámbito de protección arqueológica especial

Artículo II.12.- Obligación de manifestar la existencia de restos arqueológicos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO I.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

Artículo I.1.- Definición de ámbitos de protección y vigilancia arqueológica

Los ámbitos de protección arqueológica y los de vigilancia arqueológica vienen delimitados en los anexos del catálogo de protección. Se podrán delimitar nuevos ámbitos en atención a futuros descubrimientos mediante tramitación de plan especial en desarrollo del presente Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO I.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

Artículo I.2.- Protección arqueológica

Los ámbitos de protección arqueológica están sujetos a la condición de no ser edificados, sin que se pueda realizar sobre ellos otro tipo de obras que las propias de la investigación y las tendentes a permitir la mejor contemplación o conservación de los restos hallados. El terreno afectado por estas medidas se entenderá declarado de interés público y utilidad social a todos los efectos. Los trabajos se realizarán bajo supervisión municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO I.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

Artículo I.3.- Los ámbitos de vigilancia arqueológica

Los ámbitos de vigilancia arqueológica estarán sujetos a las siguientes medidas: La concesión de licencia urbanística de cualquier índole que comporte movimiento de tierras estará sujeto a previo informe por el servicio municipal competente, acerca de la compatibilidad de la obra pretendida con la preservación de los restos arqueológicos que pudieran existir en el lugar, indicando las precauciones que deban adoptarse.

Si la emisión del informe precisara la realización de previas indagaciones o excavaciones en el terreno, a realizar por los servicios municipales, el propietario o interesado deberá facilitar el acceso y estancia de los técnicos, enseres y vehículos municipales en la parcela durante el tiempo necesario para efectuar las labores. Se deberá entender suspendido el plazo regulado en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en tanto se realicen los trabajos arqueológicos.

Si las excavaciones e indagaciones se pudieran efectuar al tiempo de realizar las obras particulares sin presumible demérito para los posibles restos existentes, se propiciará esta solución. En tal caso, el interesado vendrá obligado a señalar la fecha del inicio de las obras y a prestar su colaboración para facilitar el trabajo de los servicios municipales.

Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés, deberán interrumpirse aquellas el tiempo preciso para acometer indagaciones complementarias o para el examen y extracción de las muestras, así como, en su caso para poder dictaminar y resolver la adopción de las medidas reguladas en el artículo siguiente. La licencia se entenderá condicionada al pleno acatamiento de estas limitaciones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO I.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

Artículo I.4.- Cambio de régimen.

En el supuesto de que se hallaran restos arqueológicos de valor, y no fuera posible o pertinente su traslado, viniendo a ser incompatibles con las obras proyectadas sobre el terreno, la licencia urbanística se denegará o declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado. Al amparo del artículo 126.3 de la Ley del Suelo se iniciará la modificación o redacción de Plan Especial de Protección, con suspensión cautelar de licencias en las áreas afectadas, a fin de declarar los terrenos ámbito de protección arqueológica; todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que por vía expropiatoria sea, en su cargo, obligado a satisfacer.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO I.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

Artículo I.5.- Diligencia municipal.

La realización de los trabajos indagatorios por los servicios municipales se hará, cuando comporte paralización de actividades edificatorias privadas, con la mayor diligencia posible, habida cuenta de su intrínseca dificultad, a fin de evitar aquellas demoras que no sean precisas para el correcto cumplimiento de sus funciones.

Las referencias contenidas en esta sección a la Administración Municipal se entenderán sin perjuicio de las directrices que, en cada caso, pueda dictar la autoridad competente de la Generalitat Valenciana, por razón de la materia, en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley del Patrimonio Histórico Español.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO I.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

Artículo I.6.- Obligaciones generales.

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la autoridad el hallazgo de restos arqueológicos; el incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.1.- Protección del patrimonio arqueológico

Los servicios municipales son los encargados de proteger y conservar los restos arqueológicos que aparezcan y el responsable de los trabajos arqueológicos que se realicen dentro de la ciudad de Bocairent. Se considera como área de especial protección arqueológica todo el recinto afecto al P.E.P.R.I.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.2.- Informe de los servicios municipales

En el trámite previo a la solicitud de la concesión de licencia de obras que supongan remociones del subsuelo dentro del área de especial protección arqueológica, definida en el apartado anterior, se precisará de un informe de los servicios municipales sobre el lugar en cuestión, estableciendo el procedimiento para garantizar que no existe peligro de daño para el patrimonio arqueológico de la ciudad. De este informe se podrá desprender:

La autorización de los servicios municipales para iniciar el trámite correspondiente de solicitud de licencia de obras, cuya ejecución puede estar o no sujeta a la vigilancia de los servicios municipales, por lo que se deberá anunciar con suficiente antelación la fecha del comienzo de dichas obras.

El aplazamiento del inicio del trámite, en aquellos casos en que por la necesidad de efectuar excavaciones o reconocimientos previos sea necesario alargar éste, el tiempo que sea preciso. Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en zona de utilidad pública, a todos los efectos, y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.3.- Custodia del patrimonio arqueológico

Los restos arqueológicos, de cualquier índole, encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, así como los hallazgos casuales, efectuados en el ámbito del presente plan, deberán depositarse en la Colección Museográfica Municipal para su conservación y exposición.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.4.- Acondicionamiento de solares

Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior. No se atenderán, pues, las solicitudes que afecten a solares que no se ajusten a estas condiciones, todo lo cual ya está recogido en la legislación municipal correspondiente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.5.- Obligaciones respecto al patrimonio arqueológico

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el área de actuaciones de los servicios municipales está obligado a comunicarlo inmediatamente a éste. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.6.- Sanciones

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del patrimonio arqueológico de la ciudad, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal, tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.7.- Ampliación del catálogo

Con el fin de conseguir el máximo ajuste a la realidad y necesidades del barrio cabe la posibilidad de incluir en el catálogo nuevos edificios, yacimientos arqueológicos u otros elementos singulares mediante expedientes propuestos por la Comisión Mixta del Patrimonio Histórico-Artístico, elevados, si así fuese necesario, a la competencia de la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Generalitat Valenciana. Podrán igualmente instarse modificaciones sustanciales de edificios protegidos si así conviniese a la imagen y propuesta del conjunto del barrio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.8.- Comisión Mixta del Patrimonio Histórico-Artístico

La Corporación Municipal deberá crear, si no existe ya, una comisión mixta compuesta por políticos, técnicos y expertos en la historia y arqueología de Bocairent, la cual se encargará de velar por la conservación del patrimonio histórico-artístico de la ciudad.

Toda obra de rehabilitación, demolición o nueva edificación requerirá el informe previo favorable de dicha comisión, la cual establecerá las condiciones que deberá cumplir el proyecto en el contexto de las presentes ordenanzas. A tal efecto, será necesaria la aportación de la siguiente documentación:

Plano de emplazamiento.

Fotografías de la fachada y del interior.

Propuesta de actuación con justificación de las acciones que se pretende llevar a cabo.

La comisión, una vez estudiada la propuesta, informará sobre la viabilidad, estableciendo las condiciones detalladas que deberá cumplir el proyecto, ya sea de demolición, de rehabilitación o de obra nueva, lo que se transmitirá al promotor a la mayor brevedad con el fin de evitar una excesiva burocratización de los expedientes.

El marco legal para cualquier actuación urbanística y edificatoria en el barrio lo constituye la presente documentación del P.E.P.R.I., en particular los planos y las ordenanzas a cuyo contenido deberán ajustarse los informes de la Comisión de Patrimonio, con las puntualizaciones y especificaciones que cada caso requiera, los cuales no pueden ser contemplados en una normativa general.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.9.- Licencias en zona arqueológica

Los servicios municipales deberán conocer todas las propuestas de reforma, demolición y obra nueva que se produzcan en el ámbito del P.E.P.R.I., con el fin de que pueda emitir el correspondiente informe establecido las condiciones de protección arqueológica que sean pertinentes. A tal efecto, será conveniente que el responsable del servicio forme parte de la Comisión Mixta del Patrimonio Histórico-Artístico con el fin de coordinar y simplificar los trámites necesarios para la concesión de la licencia.

Si la emisión del informe precisara la realización de indagaciones previas o incluso excavaciones sobre el terreno, el promotor deberá facilitar el acceso a la propiedad durante el tiempo necesario, que se estima de dos meses como máximo. En otro caso, se deberá comunicar a los servicios municipales el comienzo de las obras con el fin de que por los técnicos correspondientes puedan realizarse simultáneamente las oportunas indagaciones para un mejor conocimiento de la historia de la ciudad.

Si durante la ejecución de las obras se produjeran hallazgos de interés que requieran la paralización de las obras para su investigación detallada, el Alcalde, a instancia de los servicios municipales, ordenará la paralización de las obras, conviniendo con la propiedad el plazo necesario, que no deberá ser superior a cuatro meses.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.10.- Paralización de obras y cambio de régimen

En el supuesto que se hallaran restos arqueológicos de gran valor y no fuera posible o pertinente su traslado, viniendo a ser incompatibles con las obras que se pretende efectuar, el Ayuntamiento ordenará su paralización, instando a la propiedad a las modificaciones necesarias del proyecto para la protección arqueológica o, en caso extremo, a la expropiación de los terrenos y cambio de uso.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.11.- Ámbito de protección arqueológica especial

El hallazgo de restos arqueológicos de gran valor requerirá la declaración de ámbito de protección arqueológica especial, el cual no podrá ser edificado, quedando exclusivamente para la investigación arqueológica y contemplación de los restos hallados. El terreno afectado por estas medidas se entenderá declarado de interés público y utilidad social a todos los efectos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOCAIRENT

PEPRI - BOP. 08.05.95

ANEXO A LAS ORDENANZAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo II.12.- Obligación de manifestar la existencia de restos arqueológicos

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la autoridad competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, o la venta clandestina de los mismos, será objeto de sanciones administrativas y penales, previstas en derecho, tal como se estipula en el artículo 46 de la Constitución Española. Los restos arqueológicos de cualquier tipo encontrados como consecuencia de demoliciones o excavaciones, así como hallazgos casuales efectuados en el ámbito del barrio deberán ser depositados en la Colección Museográfica Municipal para su contemplación pública.