

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Riba-roja de Túria

Edicto del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria sobre publicación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

EDICTO

Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Riba-roja de Túria por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 23 de octubre de 1996, de conformidad con lo previsto en el artículo 124/3 del real decreto legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con el artículo 70/2, de la L. R. B. R. L., se hace público el texto completo de las normas urbanísticas del referido plan, entrando en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, del 2 de abril.

Riba-roja de Túria, a cuatro de abril de mil novecientos noventa y siete.— El alcalde, Francisco Tarazona Zaragoza.

Título inicial. Aprobación definitiva.

Título preliminar. Objeto, vigencia y revisión del plan general.

Título I. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Título II. Valoraciones.

Título III. Desarrollo del plan general.

Título IV. Ejecución del planeamiento.

Título V. Expropiaciones y régimen de venta forzosa.

Título VI. Supuestos indemnizatorios.

Título VII. Intervención en la edificación y uso del suelo.

Título VIII. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

Título IX. Régimen jurídico.

Título X. Ordenanzas generales de la edificación.

Título XI. Normas de protección.

Título XII. Usos.

Título XIII. Zonas de ordenanza.

Título XIV. Sistemas generales.

Título inicial. Aprobación definitiva.

El plan general fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del 23 de octubre de 1996, dejando en suspenso la aplicación del plan sobre dos áreas concretas del término municipal.

El texto de la resolución es el siguiente:

«Fundamentos de derecho:

Primero.—El expediente ha sido remitido por triplicado, debidamente diligenciado, por todo lo cual está completo y se ha tramitado conforme a lo establecido en el artículo 114 del real decreto legislativo 1/1992, siendo de destacar que el proyecto ha sufrido dos trámites de información pública.

Respecto del presente instrumento de planeamiento cabe precisar que su tramitación y aprobación se realizará conforme con la legislación estatal vigente, dado que con fecha 14 de febrero de 1996, por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se procedió a otorgar la prórroga pertinente para proceder de tal forma, tal y como se exige en la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—A la vista de la nueva documentación presentada se aprecia que se han recogido gran parte de las consideraciones y deficiencias señaladas en el informe del director general de Urbanismo, pudiendo señalarse como más significativas la desclasificación de diversos suelos, siendo los más significativos los siguientes.

1. Reducción SUNPR «Masía de Escoto», para que el nudo final de la variante con la VV-6116 no quede afectado.
2. Desclasificación del NPR-5 «La Cabrasa», por encontrarse en una conflictiva zona entre dos importantes infraestructuras y no tener justificación su inclusión como suelo edificable.
3. Eliminación del suelo urbano UE «Clot 3».
4. Desclasificación del suelo industrial del sur, lindante con el by-pass, con una franja de 500 metros a cada lado en los suelos no consolidados y en 100 metros a cada lado de la CN.

Tercero.—No obstante lo anterior, por la Dirección General de Obras Públicas (Carreteras) de la C. O. P. U. T. en su último informe de fecha 18 de octubre de 1988, establece que aún se mantienen las siguientes deficiencias:

«Primero.—Se considera imprescindible la desclasificación de suelo industrial en la zona de protección del enlace entre las autovías A-3 y A-7 (by-pass). Con relación a esto cabe indicar que dadas las elevadas intensidades de tráfico que soporta la A-7, el Ministerio de Fomento está realizando en estos momentos un estudio de soluciones de ampliación de su capacidad, lo que necesariamente conllevará la ocupación de una gran superficie para resolver los movimientos entre autovías. De acuerdo con esto, en 1994 la Demarcación de Carreteras del Estado en Valencia, en escrito a la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 20 de junio de 1994, indicó la necesidad de evitar las nuevas clasificaciones de suelo en una franja de quinientos metros a ambos lados de la autovía actual.

Segundo.—En cuanto al resto de puntos del informe antes citado se considera aceptable las soluciones propuestas. Cabe sin embargo destacar que la clasificación de ambos márgenes de la carretera VP-6115 como suelo industrial puede ser incompatible con el futuro desdoblamiento que se cita en la memoria del plan.»

Diputación Provincial de Valencia, en su último informe de fecha 21 de octubre de 1996, vuelve a incidir en el punto segundo del informe de la C. O. P. U. T., apreciando subsanadas el resto de las deficiencias señaladas.

Cuarto.—El castillo y las murallas tienen la consideración de bien de interés cultural (disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español), por lo que su entorno debe ser protegido por ser éste un imperativo legal. Con tal fin debe limitarse éste y fijarse en los planos que integran el proyecto.

Quinto.—La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales, y de sus modificaciones, de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A por remisión del artículo 9.1, ambos del decreto 77/96, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 23 de octubre de 1996, acuerda:

1. Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, quedando suspendida la aprobación definitiva de los siguientes ámbitos hasta tanto se subsanen las deficiencias señaladas.

La zona del enlace entre las autovías A-3 y A-7 (by-pass) con el alcance de un círculo concéntrico de 300 m. de radio.

Los suelos clasificados a ambos márgenes de la VP-6115 hasta tanto se proceda a un mejor estudio de su urbanización y accesibilidad.

2. En aplicación del artículo 41.1, en relación con el 28 (último párrafo) de la L. R. A. U., el Ayuntamiento deberá presentar un documento de refundición que comprenderá el texto de la aprobación definitiva del Plan General de Obras Urbanas de Riba-roja de Túria y la subsanación de las deficiencias mencionadas en el punto anterior. Dicha rectificación se realizará en los términos precisados en la resolución aprobatoria.»

Por tanto, en estas normas urbanísticas se han añadido unas notas en las fichas descriptivas de cada una de las zonas suspendidas total o parcialmente, recordando esta suspensión temporal. Estas notas están situadas en las siguientes páginas:

Anexo II, página 8, sector de suelo urbanizable programado número 5, Cementerio: Suspendido en su totalidad hasta que no se realice un estudio pormenorizado de su urbanización y accesibilidad.

Anexo I, página 10, sector de suelo urbanizable en ejecución de su plan, «Reva»: Suspendido parcialmente por la zona de enlace de las autovías A-3 y A-7 (by-pass), con el alcance de un círculo concéntrico de 300 metros de radio, hasta que no se realice el proyecto definitivo de desdoblamiento de la A-7 (by-pass).

Anexo I, página 11, sector de suelo urbanizable en ejecución de su plan, «Mas del Oliveral»: Suspendido parcialmente por la zona de enlace de las autovías A-3 y A-7 (by-pass), con el alcance de un círculo concéntrico de 300 metros de radio, hasta que no se realice el proyecto definitivo de desdoblamiento de la A-7 (by-pass).

Anexo III, página 50, unidad de ejecución en suelo urbano Oliveral, 2: Suspendido parcialmente por la zona de enlace de las autovías A-3 y A-7 (by-pass), con el alcance de un círculo concéntrico de 300 metros de radio, hasta que no se realice el proyecto definitivo de desdoblamiento de la A-7 (by-pass).

También se ha incluido en el título XI, página 18, el artículo 32 que establece la obligatoriedad de realizar un Plan Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural (castillo-palacio señorial y antiguas murallas) que afecta al área definida en el Plano de Régimen Urbanístico-Casco Urbano N.º B.E7-J14.

Título preliminar. Objeto, vigencia y revisión del plan general.

Exposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

El Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal y es el resultado de la revisión del planeamiento anterior, desarrollado a partir de las normas subsidiarias vigentes, teniendo en cuenta la situación urbanística real, las orientaciones político-urbanísticas municipales y los criterios legales vigentes.

Artículo 2. Vigencia.

Este plan tiene vigencia indefinida en tanto no se proceda a su revisión.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados, en cualquier actuación sobre el territorio, a respetar la Ley del Suelo, sus reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente plan general.

Artículo 4. Interpretación.

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del plan general, expresados en la memoria y resto del plan.

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos, o de estos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá, equilibrando en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y del aprovechamiento sin implicar en ningún caso disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento privado en cada caso.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en el plan general, siempre que no implique variaciones superiores al 5% de las superficies de las unidades, polígonos o sectores afectados. Estos ajustes no serán considerados como modificación del plan general.

En lo que no se haya previsto en el plan general, será de aplicación la normativa general que regule los diferentes aspectos sectoriales del planeamiento y ordenación territorial.

Modificación del plan general, revisión y programa de actuación.

Artículo 5. Revisión.

1. Definición.

Se entiende por revisión del plan general la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental

del territorio, cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan substancialmente sobre la ordenación establecida, cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del plan en los términos establecidos por el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento, o cuando se planteen reclasificaciones de suelo no urbanizable en mayor cuantía a la determinada como límite por el apartado 3 del artículo segundo de la Ley del Suelo No Urbanizable (L. S. N. U.)

2. Revisiones programadas.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el plan cuenta con un conjunto de previsiones programadas para un período de 8 años; transcurrido éste deberá procederse a su revisión a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y de establecer una nueva programación.

3. Revisión anticipada.

Son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada del plan:

—El transcurso de doce años a partir del inicio de su vigencia.

—La saturación en sus dos terceras partes de las parcelas edificables del suelo urbano.

—La saturación en sus dos terceras partes de las parcelas edificables de los suelos urbanizables destinados a uso homogéneo.

—La alteración por exigencias legales o de carácter técnico general de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida a la evolución socioeconómica.

—El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción, determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.

Artículo 6. Modificación.

1. Definición.

Se entiende por modificación del plan general la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

2. Exclusiones.

No tendrán la consideración de modificación del plan general:

—Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia. Estas determinaciones sólo pueden ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos siempre que esté así expresamente autorizado y amparado por las presentes normas urbanísticas.

—Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno que no alteren en más de un 5 por ciento las cifras establecidas por el plan.

—La aprobación de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del plan, se hallen o no previstas en estas normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

La modificación de cualquiera de los elementos de este plan se regirá por lo dispuesto en los artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo, y 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, y sólo será posible si no se alteran substancialmente las previsiones del plan. En cualquier caso, la modificación deberá acompañarse de un estudio justificativo de su incidencia en el ordenamiento general y, en especial, del mantenimiento de los estándares de servicios públicos.

Será asimismo motivo de modificación del plan general la aparición de yacimientos arqueológicos no protegidos en el presente plan general.

Artículo 7. Programa de actuación.

El seguimiento económico-financiero del plan general se llevará a cabo mediante la revisión cuatrienal del programa de actuación que constatará el grado de cumplimiento de las previsiones iniciales reajustando, en su caso, el orden de prioridades dentro de los dos cuatrienios programados.

Documentación.

Artículo 8. De la documentación del plan general.

Son documentos integrantes del plan general:

a) La memoria general del plan: Con sus documentos anexos, que contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida, la justificación del modelo territorial que se escoge en base a las diferentes alternativas contempladas, explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el plan general. Contiene también las conclusiones extraídas del resultado de la exposición pública del avance, informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, del cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbanizable y de los estándares y previsiones para la ejecución del plan en suelo urbano. Constituye el instrumento básico para la interpretación del plan general en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes normas.

b) Plano de clasificación del suelo (plano A1), a escala 1/10.000.—Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: asignación de las superficies a las distintas clases de suelo, con señalamiento del sistema general de relación y del sistema general de infraestructuras básicas y de servicios urbanos.

Dado su contenido, sirve como referencia para discernir en caso de duda el alcance de las alteraciones que pueda sufrir el plan general.

c) Plano de calificación del suelo (plano A2), a escala 1/10.000 y 1/5.000.—Establece las distintas zonas de calificación urbanística en que se divide el término municipal con asignación de los usos globales permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades. Se complementa con las condiciones generales de la edificación característica de cada zona contenidas en las presentes normas y con la delimitación de los conjuntos que por su excepcional valor histórico, artístico, arqueológico, paisajístico o arquitectónico, son objeto de una especial consideración cuyos niveles de protección concretos y elementos singulares protegidos se identifican dentro del catálogo con el contenido normativo que se regula en estas normas.

d) Plano de sistemas generales, infraestructuras básicas y protecciones en el medio no urbano (plano A3), a escala 1/10.000.—Establece la situación y localización de los sistemas generales, de las infraestructuras básicas y los suelos y edificaciones que, proponiéndose su protección en el presente plan general, y hallándose situados en el medio urbano o no correspondiendo una calificación de suelo no urbanizable protegido, si merecen un tipo especial de protección; también se incluye la localización de masías a proteger tanto si se localizan en el medio urbano como en el no urbano. Se señalan asimismo las zonas con protección arqueológica, en las

dos categorías recogidas por el anexo IV «Catálogo» de las presentes UN, y los elementos arqueológicos singulares protegidos por el presente plan general.

e) Planos de régimen urbanístico (planos B), a escala 1/1.000 y 1/2.000.—Se señalan en él las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano, así como los sistemas generales y locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. En él se señalan el número de plantas y la profundidad edificable para el suelo urbano. Se delimitan las áreas de planeamiento de desarrollo y las áreas de planeamiento asumido en régimen transitorio o definitivo. Se complementa con las ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo contenidas en las presentes normas urbanísticas. Como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

f) Planos C, a escala 1/2.000, de infraestructuras y servicios.—En él se establece el trazado indicativo de la red de infraestructuras de saneamiento y suministros. Las alineaciones grafiadas en este plano no tienen carácter vinculante. La red de infraestructuras propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios proyectos de urbanización.

g) Las fichas de planeamiento de desarrollo y de características de los sectores en el suelo urbanizable. Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente plan. Forman parte de estas normas urbanísticas.

h) Las fichas de desarrollo de las unidades de ejecución establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente plan en el suelo urbano. Forman parte de estas normas urbanísticas.

i) El régimen jurídico aplicable al suelo urbanizable en ejecución de su plan, donde se determina el grado de incorporación del planeamiento vigente y se establecen las condiciones de desarrollo del mismo.

j) El catálogo.—Como documento complementario del plan general contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física.

k) El programa de actuación del plan general.—Expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del plan general a corto, medio y largo plazo (cuatro años, ocho años y fuera de programa) a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto, así como el orden de prioridad de las diferentes actuaciones para la ejecución de lo previsto en orden a encauzar la inversión pública y privada.

l) El estudio económico y financiero.—Contiene la evaluación de los costes que el cumplimiento del programa comporta, la justificación pormenorizada y prospectiva de la capacidad inversora de las administraciones implicadas para asumir las previsiones de costes estipuladas; expone el escenario financiero previsible en que se ha de desenvolver el Ayuntamiento en relación a las cargas que le competen.

m) Las presentes normas urbanísticas constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el plan para el municipio de Riba-roja de Túria.

Título I. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Disposiciones generales.

Artículo 1. Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.2 de la Ley del Suelo y en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, se define a través de:

- Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- Calificación del suelo con división en zonas sometidas a régimen uniforme.
- Determinación y regulación de la estructura general del territorio; definición de sistemas generales.

Artículo 2. Clasificación.

El territorio ordenado por el plan general se clasifica a los efectos del régimen jurídico del suelo en:

1. Suelo urbano.

Forman el suelo urbano aquellos suelos señalados por el plan general como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas. Se esquematiza su clasificación en los planos A y B como SU.

2. Suelo urbanizable.

Forman el suelo urbanizable los suelos que el plan destina a ser soporte del desarrollo urbano y que se convertirán en suelo urbano a través de la ejecución del planeamiento, según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios. Se esquematiza su clasificación en los planos A y B como SUP, SUEP y SUNP.

Se incluyen dentro de esta clasificación aquellos sectores del territorio que desarrollando el plan general vigente a través de los correspondientes planes parciales aprobados definitivamente se hallan en ejecución. Estos suelos mantienen su clasificación como suelos urbanizables a los efectos de su régimen jurídico, pero quedan sin embargo excluidos del cómputo de aprovechamiento tipo de este del plan general (son de hecho y derecho planes vigentes) y se incorporan a dicho plan general con las prevenciones oportunas y grado de incorporación de sus determinaciones expresadas en el anexo I, de conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del R. P. Se esquematiza su clasificación en los planos A y B como SUEP (suelo urbanizable en ejecución de su plan), quedando sujetas las correspondientes licencias de obras a lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), teniéndose por cumplimentado la aprobación del plan parcial exigido por el mencionado artículo.

3. Suelo no urbanizable.

Forman el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que no se destinan en el plan a ser soporte de la actividad urbanizadora, sino a las actividades correspondientes al medio rural. Estos suelos no podrán transformarse en urbanizables durante la vigencia de este plan general. Se esquematiza su clasificación en los planos A y B como SNU.

El ámbito territorial de los distintos tipos de suelos queda reflejado en los planos de ordenación A y B.

Artículo 3. Calificación del suelo.

Por su función en la ordenación del territorio, el plan general califica el suelo en distintas zonas.

Son zonas aquellos suelos sometidos a régimen urbanístico y edificatorio uniforme, para los que el plan general regula las condiciones a las que habrán de someterse las edificaciones y los usos que albergasen.

En los planos de Ordenación B se delimitan las distintas zonas determinadas por el presente plan general.

Artículo 4. Sistemas generales.

Son sistemas generales los suelos destinados a objetivos de carácter colectivo e interés general, que configuran la estructura general y orgánica del territorio, asegurando el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada.

El plan general regula los siguientes sistemas generales:

- Sistema de relación.
- Sistema de parques y zonas verdes.
- Sistemas de equipamiento, servicios urbanos e infraestructuras básicas.

Artículo 5. Alcance de las determinaciones del plan.

1. Suelo urbano.

En el suelo urbano, el plan precisa la ordenación en forma detallada, mediante el trazado de los espacios viarios y la fijación de las condiciones de la edificación y de los usos, siendo en consecuencia de inmediato y directo cumplimiento. Se exceptúan de esta norma los suelos incluidos en unidades de ejecución, que precisarán la aprobación de los instrumentos urbanísticos regulados por estas normas.

2. Suelo urbanizable programado.

En el suelo urbanizable programado, el plan determina los sectores de desarrollo de planes parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana, el aprovechamiento medio total y por sectores, los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fija la localización de algunas cesiones y viales como condicionantes a la redacción de los correspondientes planes parciales.

3. Suelo urbanizable en ejecución de su plan.

En el suelo urbanizable en ejecución de su plan, el plan ha precisado la ordenación en forma detallada, mediante el trazado de los espacios viarios y la fijación de las condiciones de la edificación y de los usos, según el grado de incorporación de las determinaciones contenidas en los actuales planes parciales vigentes en orden a su ejecución (planeamiento transferido, ejecución diferida).

4. Suelo urbanizable no programado.

En el suelo urbanizable no programado, se establecen los usos incompatibles, las características técnicas que han de reunir las actuaciones y las determinaciones vinculantes sobre red viaria, espacios libres y equipamiento comunitario.

5. Suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable se establecen normas mínimas de defensa contra la urbanización y edificación de conformidad con la LSNU y se delimitan zonas de protección especial. La regulación es de aplicación directa, previos los trámites establecidos en la mencionada LSNU, en su caso.

Régimen del suelo no urbanizable y urbanizable no programado.

Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 6. Facultades.

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán realizarse otros actos de uso y disposición que los precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza, así como los usos y obras autorizados por el título XIII del presente plan general según las distintas categorías de SNU establecidas en el mismo y previa la declaración de interés comunitario, en su caso.

Artículo 7. Régimen de protecciones.

Además de la calificación como suelos protegidos de determinadas áreas de suelo no urbanizable, deberán observarse las siguientes limitaciones establecidas por la legislación sectorial:

- Carreteras.
- Red ferroviaria.
- Vías pecuarias.
- Redes electrificación.
- Sistema hidrográfico.

Régimen del suelo urbanizable no programado.

Artículo 8. Facultades.

En tanto no se aprueben los correspondientes programas de actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado (SUNP) estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

—Deberán respetarse las incompatibilidades de usos establecidas en el presente plan general.

—No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido ésta haya emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.

—Se ajustarán a lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Ley del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU).

Régimen del suelo urbano y urbanizable programado.

Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Artículo 9. Derechos básicos.

Se consideran derechos básicos de los propietarios:

a) La intervención en el desarrollo de presente plan general mediante la redacción de los documentos urbanísticos necesarios hasta la consecución del derecho a la edificación, así como el uso de dicho patrimonio según los usos permitidos por el presente plan general en cada caso.

b) Los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación según la concepción expresada en las secciones 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª del título primero, capítulo tercero del vigente TRLS, siempre que se cumplan previamente los deberes fijados en el mencionado texto legal y especificados en el presente plan general.

c) La ordenación de los terrenos derivada del presente plan general no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad. Los afectados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Artículo 10. Deberes básicos.

Se consideran deberes básicos de los propietarios los siguientes:

a) Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, o, en virtud de la misma, por el presente plan general. Si por motivo de la ejecución del plan se procediera a la expropiación de fincas, sus propietarios tendrán derecho a la indemnización correspondiente.

b) Su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el plan general.

c) La adquisición de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que, en cada caso, se establecen en el presente plan general y según los plazos previstos en el mismo.

d) Destinar los terrenos y construcciones de su propiedad al uso establecido en cada caso por el plan general y su planeamiento de desarrollo, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

e) Los terrenos y construcciones quedan sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

Facultades urbanísticas.

Artículo 11. Facultades urbanísticas de la propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructuras fijados por el presente plan general y documentos que lo desarrollen, para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada según las presentes normas urbanísticas o su equivalente urbanístico, en los términos fijados por la legislación vigente.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar la edificación al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Derecho a urbanizar

Artículo 12. Adquisición del derecho a urbanizar.

1) Sin perjuicio de la posibilidad de redactar estudios de detalle (E. D.) según las condiciones establecidas en el presente plan general, el derecho a urbanizar se entenderá adquirido:

a) En suelo urbano (SU): tras la entrada en vigor del presente plan general.

b) En suelo urbanizable programado (SUP): tras la aprobación definitiva del correspondiente plan parcial (P. P.)

c) En suelo urbanizable en ejecución de su plan (SUEP): tras la entrada en vigor del presente plan general.

d) En suelo urbanizable no programado (SUNP): tras la aprobación definitiva del correspondiente programa de actuación urbanística (P. A. U.) y plan parcial (P. P.) que lo desarrolle.

e) En suelo no urbanizable por aplicación del artículo 20 de la LSNU.

2) El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación de previo E. D. siempre que el planeamiento así lo estableciere o existiesen aspectos urbanísticos no regulados por el mismo. Asimismo requiere la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización o proyecto de obra ordinaria, en su caso.

Artículo 13. Plazos para la adquisición del derecho a urbanizar.

Salvo disposición expresa en contrario, en estas mismas normas urbanísticas, los plazos fijados en el presente P. G. se entenderán referidos a los plazos de presentación ante la Administración del correspondiente documento para su tramitación administrativa.

1. Suelo urbanizable programado.

En el suelo urbanizable programado se entenderá incumplido el plazo para la adquisición del derecho a urbanizar siempre que hubiesen transcurrido más de cuarenta y dos meses desde el inicio del cómputo del cuatrienio correspondiente sin que hubiese recibido aprobación inicial el plan parcial correspondiente.

2. Suelo urbanizable no programado.

En el suelo urbanizable no programado se entenderá incumplido el plazo para la adquisición del derecho a urbanizar siempre que no recibiese aprobación inicial el plan parcial correspondiente dentro del plazo de desarrollo del P. A. U. fijado en el mismo. En todo caso ningún P. A. U. podrá programar su desarrollo a través de planes parciales en plazo superior a cuatro años.

3. Suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable se entenderá incumplido el plazo para la adquisición del derecho a urbanizar siempre que no se cumplan los plazos determinados en la aprobación de la actuación integral correspondiente.

Artículo 14. Extinción del derecho a urbanizar.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de ejecución privada se extinguirá por el incumplimiento de cualesquiera de los plazos de equidistribución, cesión y urbanización fijados en estas normas, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 149.4 del TRLS.

Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 15. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el presente plan general y documentos de planeamiento que lo desarrollen.

Artículo 16. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

1. En suelo urbano.

a) Actuaciones sistemáticas.

En actuaciones sistemáticas el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie

el ciento por ciento del aprovechamiento medio, calculado según las disposiciones contenidas en estas mismas normas, de la unidad de ejecución correspondiente.

b) Actuaciones asistemáticas.

En actuaciones asistemáticas el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el ciento por ciento del aprovechamiento permitido por el planeamiento en dicho terreno. A estos efectos dicho porcentaje se entenderá de aplicación a la valoración establecida en el artículo 2 del título II (artículo II.2) de las presentes normas urbanísticas respecto de los sistemas generales y dotaciones locales.

2. En suelo urbanizable programado.

En el suelo urbanizable programado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el 85% del aprovechamiento tipo del cuatrienio correspondiente.

3. En suelo urbanizable en ejecución de su plan.

Se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 4 del TRLS.

4. En el suelo urbanizable no programado.

En el suelo urbanizable no programado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el determinado por las bases del correspondiente P. A. U. y como máximo el 85% del aprovechamiento tipo del área desarrollada por el mencionado P. A. U.

Artículo 17. Plazos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. Actuaciones sistemáticas.

Los plazos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico son los determinados para cada uno de los deberes implícitos: equidistribución, cesión y urbanización en el título IV de las presentes normas y según el sistema de ejecución determinado.

2. Actuaciones asistemáticas.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se entiende adquirido por la entrada en vigor del presente P. G.

Artículo 18. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. En suelo urbano.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por ciento si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el presente P. G. para cada una de las zonas de ordenanza.

2. En suelo urbanizable programado.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por ciento si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el correspondiente plan parcial. Ningún P. P. que desarrolle el presente P. G. podrá fijar plazos de solicitud de licencias superiores a seis años desde el momento de adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

3. En suelo urbanizable en ejecución de su plan.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por ciento si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el correspondiente plan parcial. En defecto de previsión del P. P. el plazo máximo para la solicitud de licencias será de seis años desde el momento de adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

4. En suelo urbanizable no programado.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por ciento si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el correspondiente plan parcial. Todo P. A. U. que desarrolle el presente P. G. deberá imponer como condición a los P. P. que lo desarrollen un plazo máximo de solicitud de licencias de seis años desde el momento de adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 19. Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.

a) No obstante lo dispuesto en el artículo I.15.b) (artículo 15.b) del título I) de las presentes normas urbanísticas, el aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales (SG) adscritos a suelo urbano o afecto a dotación pública de carácter local, no incluidos en unidades de ejecución que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por ciento del aprovechamiento tipo determinado para esta clase de suelos en el artículo II.2 de las presentes normas urbanísticas.

b) El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 75 por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución respectiva, calculado según lo establecido en estas mismas normas.

c) El aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales (SG) adscritos al suelo urbanizable programado que se obtengan

por expropiación, y al incluido en una unidad de ejecución, en esta clasificación de suelo, a obtener igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 50 por ciento del aprovechamiento tipo del correspondiente cuatrienio.

Derecho a edificar.

Artículo 20. Adquisición del derecho a edificar.

a) El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

b) Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar queda subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

c) En ningún caso podrá entenderse otorgada por silencio administrativo licencia de obras sobre un proyecto que incumpla con el presente P. G. o la legislación vigente.

Artículo 21. Plazos para la edificación.

a) El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de obras.

b) Sin perjuicio de la precisa determinación para cada caso, el plazo de máxima interrupción no podrá fijarse nunca en más de seis meses continuados o nueve meses discontinuos.

Artículo 22. Extinción del derecho a edificar.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de alguno de los plazos señalados en el artículo anterior, y sus efectos serán los contemplados por el artículo 36 del vigente TRLS.

Derecho a la edificación.

Artículo 23. Adquisición del derecho a la edificación.

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

Artículo 24. Edificaciones no ajustadas a derecho.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 38, 39, 40 y 41 del TRLS.

Inactividad de la Administración.

Artículo 25. Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento.

Se estará a lo dispuesto por el artículo 42 del TRLS.

Publicidad.

Artículo 26. Publicidad.

Los documentos integrantes de este plan serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes. Igualmente, los peticionarios de licencia o posibles interesados podrán solicitar mediante instancia a la Alcaldía, información urbanística, consulta previa o certificación acreditativa del cumplimiento de deberes urbanísticos, con objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de los documentos de este plan. Este informe será evacuado por escrito en el plazo de un mes a partir de la fecha de solicitud, y deberá expresar, como mínimo, el aprovechamiento medio o tipo aplicable a los terrenos de que se trate, así como el grado de adquisición de las facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

Serán también públicos los planes o documentos urbanísticos que se aprueben como desarrollo del presente plan.

Consideración jurídica de solar.

Artículo 27. Definición de solar.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, esté urbanizada conforme a las condiciones establecidas en este título.

Artículo 28. Ámbito vial de servicio a la parcela.

El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas líneas de referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes, con los ejes de calle o plazas que sirvan a la parcela.

Para la fijación de dichas líneas se observarán las siguientes disposiciones:

La distancia mínima entre cada uno de los lindes frontales y su correspondiente línea de referencia no podrá ser inferior, en ningún caso, a 4,50 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor, en cuyo caso será igual al ancho de la calle.

Salvo que no se alcance el mínimo establecido en el párrafo anterior, las líneas de referencia serán coincidentes con los ejes de las calles y/o plazas con las que la parcela tenga lindes.

Cuando en aplicación del párrafo anterior la distancia entre un linde y su correspondiente línea de referencia resultase mayor de 9 m., la correspondiente línea de referencia se entenderá situada a 9 m.

En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el dominante de la calle o el de simetría de la plaza.

El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde el linde frontal correspondiente intersecta al linde lateral.

El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras, áreas peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego, jardines y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a éstas o aquellas.

Título II. Valoraciones.

Criterios generales.

Artículo 1. Reglas y criterios de aplicación.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 46 a 57, ambos inclusive, en los artículos 60 y 61, así como en los artículos 63 y 64 del TRLS.

Artículo 2. Valoración del suelo urbano.

a) El aprovechamiento a tener en cuenta en los suelos destinados a sistemas generales adscritos a suelo urbano, y en dotaciones locales, en los casos en que no se hallen incluidos en unidades de ejecución, a los efectos de su valoración y atribución de aprovechamiento en actuaciones asistemáticas, es de un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado, referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido. Se estará asimismo a lo dispuesto por el artículo 62.2 del TRLS.

Título III. Desarrollo del plan general.

Documentos de desarrollo.

Disposiciones generales.

Artículo 1. Tipos de documentos.

— Con objeto de completar las determinaciones del plan general se elaborarán según lo previsto en la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento y estas normas: planes parciales, planes especiales y programas de actuación urbanística.

— Cuando no esté prevista para un suelo o sector determinado una de las actuaciones señaladas en el apartado anterior, las determinaciones del plan general serán de aplicación inmediata y directa.

— Asimismo podrán redactarse estudios de detalle a fin de completar o modificar las determinaciones del presente P. G. y documentos que lo desarrollen, siempre que se ajusten a estas normas.

— El desarrollo de las determinaciones del plan general deberá ejecutarse en el orden y los términos previstos en el programa de actuación del plan.

Artículo 2. Primacía del plan general.

Los planes, programas y proyectos que desarrollen las previsiones del plan general, no podrán contener determinaciones contrarias al mismo y, en particular, no podrán reclasificar o recalificar el suelo ni variar los aprovechamientos ni edificabilidades.

Instrumentos de desarrollo.

Artículo 3. Planes especiales.

En desarrollo de las previsiones de este plan general podrán redactarse planes especiales de cualquiera de los tipos previstos en la legislación vigente.

1. Condiciones que deberán cumplir los planes especiales.

1) Planes especiales de reforma interior.

a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el plan general dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.

b) En ningún caso podrán suponer alteración de los sistemas generales, ni de ninguno de sus elementos, ni podrán modificar la clasificación del suelo.

c) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar unas zonas de calificación completas o bien un área definida por elementos de sistema general, sin que, en ningún caso, puedan incluir suelos no clasificados como suelo urbano por el P. G.

d) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este plan.

e) Podrán rediseñar los elementos de los sistemas locales siempre que preserven su conformación como tales sistemas. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias.

f) Los planes especiales de reforma interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores obligaciones urbanizadoras para la propiedad respecto a las inicialmente establecidas con carácter general en este plan, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad urbana. Se observarán igualmente las precisiones vinculantes en materia de plazos de ejecución del planeamiento que no podrán ser superiores a las determinadas como generales por el presente P. G.

2) Planes especiales de saneamiento y mejora del medio urbano.

Podrán formularse planes especiales de saneamiento y mejora del medio urbano para completar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo; estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución. Los planes especiales de saneamiento y mejora del suelo urbano que se desarrollen con las finalidades indicadas habrán de ser de ámbitos coincidentes o más amplios de los que resulten afectados por los proyectos de urbanización o de obra que los complementen.

También cabrá la aprobación de planes de esta naturaleza, fuera de los ámbitos de protección, para propender el tratamiento, remoción, limpieza y adecentamiento conjunto y sistemático de las fachadas, cubiertas, jardines, verjas o vallas y demás elementos visibles desde la vía pública, para calles o entornos completos que vengan a precisar la adopción de medidas de ese tenor.

3) Planes especiales de desarrollo de infraestructuras básicas.

La ejecución de los elementos integrantes de los sistemas generales de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante planes especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo.

Sin perjuicio de lo anterior, la previsión de obra y la ordenación de detalle de aquellos elementos de sistema general que sean contiguos y estén adscritos al suelo urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes planes parciales.

Los planes especiales cuyo objeto sea el desarrollo del sistema general de red viaria podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesarias para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o la aparición de usos locales parasitarios cuando sean contrarios a su funcionalidad.

La ejecución de cualesquiera elementos de los sistemas generales podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo plan especial cuando la ejecución de tal elemento no haya de desglosarse por fases o sea de evidente sencillez.

Artículo 4. Planes parciales.

Tienen por objeto desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el P. G. y los P. A. U.

1. Condiciones que deberán cumplir los planes parciales.

a) El ámbito ordenado por cada plan parcial deberá incluir la superficie neta del sector y las superficies de reserva de sistema general adscritas al mismo, ordenando unas y otras. No obstante, si resultase necesario, antes de la formulación del plan parcial se podrá ordenar dichas superficies de sistema general mediante plan especial o no ser ordenadas mediante instrumento de planeamiento alguno si por su elementalidad bastara con aprobar un proyecto de ejecución material de obras. También cabrá solapar los ámbitos de plan parcial y de plan especial si conviniera el primero para la buena ejecución del planeamiento y el segundo para la mejor ordenación del suelo, pero, en todo caso, deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el plan parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie neta del sector (sin computar el suelo reservado a sistemas generales en ningún caso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.c del Reglamento de Planeamiento).

b) El plan parcial, para ser aprobado, deberá contener, además de las determinaciones y documentos reglamentariamente exigibles, un estudio y cálculo pormenorizado que exprese y justifique que el volumen o edificabilidad proyectado dentro de él se ajusta a las intensidades de uso

previstas en este plan general para su superficie neta. Los resultados de dicha justificación deberán quedar reflejados en la memoria del P. P. mediante un resumen de superficies que refleje tanto las superficies destinadas a todos y cada uno de los usos públicos y privados propuestos como las edificabilidades permitidas en cada uno de ellos.

c) El desarrollo o ejecución anticipada de suelos urbanizables programados para el segundo cuatrienio dentro de los cuatro primeros años de vigencia del plan podrá ser objeto de estimación de «oportunidad», pudiéndose pues denegar su aprobación por el mero hecho de incumplir el programa del P. G., salvo cuando dichos documentos se presenten para su aprobación inicial dentro del último ejercicio del primer cuatrienio.

d) Deberán contemplar las dotaciones mínimas exigidas por el anexo del R. P. para cada una de las distintas calificaciones de suelo. A estos efectos las dotaciones resultantes de la aplicación de dichos mínimos con destino a sistema de espacios libres de dominio y uso público y de centros docentes será considerada de cesión obligatoria y gratuita en su totalidad; igualmente las destinadas a parque deportivo resultantes de la aplicación de los mínimos exigidos por el mencionado anexo del R. P. serán consideradas de cesión obligatoria y gratuita en su totalidad. Será asimismo de cesión obligatoria y gratuita la cesión de suelo necesaria para albergar, como mínimo, el 50 por ciento de la edificabilidad exigida como mínimo por el mencionado anexo como reserva de equipamiento social, la superficie de suelo necesaria será de 1 m.² de suelo por cada m.² de cesión obligatoria y gratuita.

e) Deberá respetarse la planta viaria mínima de sistema local vinculante indicada en los planos de este plan general, así como respetar las prescripciones de la ficha de características del sector.

f) Deberán delimitarse en el mismo documento del P. P. las correspondientes UE de forma tal que su conjunto abarque la totalidad del suelo ordenado, incluidos, en su caso, los sistemas generales adscritos.

Artículo 5. Estudios de detalle.

Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan general en suelo urbano dentro de aquellas zonas de calificación urbanística en que expresamente se permite, y los planes parciales en suelo urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el plan sin aumentarla en ningún caso.

1. Condiciones que deben cumplir los estudios de detalle.

a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el plan general o por otros planes que lo desarrollen en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos en la correspondiente zona (título XIII), ni alterar el uso pormenorizado calificado por el plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el plan en el ámbito objeto de estudio de detalle.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así, definiendo parámetros aritméticos para ámbito de planeamiento de desarrollo a diseñar mediante estudio de detalle, o cuando el estudio de detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) El estudio de detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes, debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público

y congruente con los objetivos generales perseguidos por este plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse estudios de detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas —so pretexto de buena justicia— sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el estudio de detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

i) El estudio de detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del plan general no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente normativa y sus ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

j) El estudio de detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este plan, aunque sí podrá ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

Si junto al estudio de detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

Artículo 6. Programas de actuación urbanística.

Tienen por objeto el desarrollo de las determinaciones del plan general sobre suelo urbanizable no programado.

Su redacción se realizará cuando el Ayuntamiento considere que se dan las circunstancias urbanísticas adecuadas.

Los programas de actuación urbanística se desarrollarán a su vez mediante planes parciales.

1. Condiciones que deben cumplir los programas de actuación urbanística.

a) Los programas de actuación urbanística contendrán las determinaciones y documentos que establezcan los artículos 71 a 74 del Reglamento de Planeamiento y no podrán modificar las previsiones de estas normas.

b) Incluirán en sus determinaciones la realización de todos los servicios necesarios para la efectiva urbanización de estos suelos y su relación adecuada con el resto de la estructura urbana del municipio.

c) Especificarán las garantías particulares que hayan de aportarse para asegurar la correcta ejecución de las operaciones.

d) Determinarán expresamente el sistema de actuación elegido, según lo establecido por el artículo 182 del TRLS, atendiendo a las características de los suelos a desarrollar.

e) Deberá respetarse la planta viaria mínima de sistema local vinculante indicada, en su caso, en los planos de este plan general, así como respetar las prescripciones de la ficha de características del área.

f) Los P. A. U. establecerán la delimitación definitiva que no podrá variar en más menos el 5 por ciento de la señalada en los planos de ordenación; podrán excluir parcelas limítrofes cuyo suelo pasará a clasificarse como suelo no urbanizable de protección ecológico-paisajística, de protección agrícola o no urbanizable genérico (en cualquiera de sus grados) en función de sus características.

g) Los P. A. U. podrán establecer sectorización de las distintas zonas de SNUP en función de las expectativas de desarrollo. De establecerse dicha sectorización, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

1) Superficie no inferior a la señalada la correspondiente ficha de características. En todo caso, cada sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en el R. P.

2) Deberán tener características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres del plan general o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del plan.

3) Deberán constituir unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado mediante planes parciales.

4) Deberá cumplirse que entre ellos y los elementos definidores señalados por el artículo 32 del R. P. no queden áreas de suelo urbanizable no programado que no pudieran ser considerados como sectores completos.

5) Deberán cumplir con el artículo 32 del R. P.

6) Deberán ceder y urbanizar gratuitamente zonas verdes de sistema general de espacios libres en proporción de 5 m.² por cada 100 m.² construidos aparte de las zonas libres de uso y dominio público correspondientes al plan parcial según los mínimos establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

7) Las redes de servicios a desarrollar serán las correspondientes a un suelo urbano, conectando el sistema de saneamiento a la depuradora general o asegurando un sistema de depuración de vertidos unitario para todo el sector.

2. Condiciones que deberán cumplir los planes parciales que desarrollen un P. A. U.

Los planes parciales que desarrollen un P. A. U. deberán cumplir, como mínimo, las condiciones establecidas en el artículo III.4 de estas normas urbanísticas.

Desarrollo según la clasificación del suelo.

Artículo 7. Suelo urbano.

1. Definición.

El suelo urbano comprende las áreas ya consolidadas por la edificación o provistas de los servicios urbanísticos básicos, a los que el P. G. clasifica como tal, y para las que el plan precisa la ordenación física en forma pormenorizada a través de la delimitación de los suelos según su destino para:

- a) Viales y estacionamiento.
- b) Zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- c) Suelos y edificaciones de carácter público o colectivo destinados a dotaciones.
- d) Suelos y edificios privados.

2. Documentos de desarrollo.

La ordenación en suelo urbano es de aplicación directa y permite la edificación de las parcelas sin necesidad de planeamiento ulterior, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista anteriormente.

a) No obstante lo anterior, en el interior de las unidades de ejecución previstas por el plan, con objeto de unificar la ejecución del ordenamiento de un área precisa, será necesario aprobar y ejecutar los instrumentos urbanísticos que regulan estas normas.

b) El Ayuntamiento podrá recabar la redacción de estudios de detalle de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y según lo establecido en este mismo título, cuando se produzcan casos de imprecisión o sea necesario efectuar ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes sin que en ningún caso puedan variarse las determinaciones del plan o incrementarse el aprovechamiento urbanístico privado.

Artículo 8. Suelo urbanizable.

1. Definición.

Forman el suelo urbanizable los suelos que el plan destina a ser soporte del desarrollo urbano.

2. Documentos de desarrollo.

El desarrollo del suelo urbanizable programado por este plan se hará mediante planes parciales. Los planes parciales abarcarán un sector completo de los definidos en este plan general, sin perjuicio de su ulterior división en diversas unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

El desarrollo del suelo urbanizable no programado por este plan se realizará mediante programas de actuación urbanística.

Artículo 9. Suelo urbanizable en ejecución de su plan.

1. Definición.

Está constituido por aquellos sectores del territorio que desarrollando las normas subsidiarias vigentes a través de los correspondientes planes parciales, aprobados definitivamente, se hallan en ejecución y se incorporan al plan general con las prevenciones oportunas y grado de incorporación de sus determinaciones expresados en el anexo I de las presentes normas, de conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del R. P.

2. Documentos de desarrollo.

La ordenación en este tipo de suelo es de aplicación directa y permite la edificación de las parcelas sin necesidad de planeamiento ulterior, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en las presentes normas.

a) No obstante lo anterior, en el interior de las unidades de ejecución previstas por el plan, con objeto de unificar la ejecución del ordenamiento de un área precisa, será necesario aprobar y ejecutar los instrumentos urbanísticos que regulan estas normas y, en su caso, los establecidos por el P. P. incorporado.

b) El Ayuntamiento podrá recabar la redacción de estudios de detalle de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y según lo establecido en el artículo III.7, cuando se produzcan casos de imprecisión o sea necesario efectuar ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes sin que en ningún caso puedan variarse las determinaciones del plan o incrementarse el aprovechamiento urbanístico privado.

Artículo 10. Suelo no urbanizable.

1. Definición.

Forman el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que no se destinan en el plan a ser soporte de la actividad urbanizadora, sino a las actividades correspondientes al medio rural.

2. Documentos de desarrollo.

Las determinaciones del plan que regulan el suelo no urbanizable son de aplicación directa e inmediata, previos los trámites establecidos en la LSNU, en su caso.

No obstante lo anterior podrán formarse planes especiales que tengan por objeto la ordenación del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, espacios forestales o la mejora del medio rural.

Artículo 11. Sistemas generales.

1. Definición.

Son sistemas generales los suelos destinados a objetivos de carácter colectivo e interés general que configuran la estructura general y orgánica del territorio, asegurando el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada.

2. Documentos de desarrollo.

Sin perjuicio de su adscripción a las distintas clasificaciones de suelo, y su consiguiente desarrollo según las previsiones establecidas en los artículos anteriores, los sistemas generales podrán asimismo ser desarrollados mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) Directamente por medio de proyectos de urbanización o de obra ordinaria si el grado de definición así lo permitiera.
- b) Mediante planes especiales para regular detalladamente el uso y protección de los sistemas generales: sistema de comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios e infraestructuras de servicios.

Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

Artículo 12. Suelo urbano.

En el suelo urbano, por tratarse de un P. G. en el que no resultan de aplicación las disposiciones sobre delimitación sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo, el presente P. G. no delimita áreas de reparto ni determina, consecuentemente, aprovechamientos tipo.

No obstante y a los efectos de la determinación de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares, a las cesiones de aprovechamiento en favor de la Administración, y a las posibles expropiaciones se establecen las siguientes determinaciones:

1) En actuaciones sistemáticas:

a) El aprovechamiento medio de la correspondiente unidad de ejecución, al que se hace referencia en el artículo I.15 de las presentes normas, se calculará según los mismos criterios expresados por el artículo 96.1 del TRLS; a estos efectos cada unidad de ejecución será considerada como el área de reparto a que hace referencia el mencionado artículo 96.

b) Se considerará uso característico de cada unidad de ejecución el establecido como uso dominante por el presente P. G. en la zona de ordenanza donde se localice dicha UE. De localizarse en varias zona de ordenanza se considerará como uso característico aquel de la zona donde se localice la mayor parte de la UE.

2) En actuaciones asistemáticas:

a) Cuando los terrenos tengan atribuida edificabilidad privada, el aprovechamiento a considerar será el permitido por el planeamiento en dichos terrenos. Cuando se encuentren afectas a uso dotacional público el aprovechamiento a considerar será el determinado por el artículo II.2 de las presentes normas.

b) En ambos casos el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares se regirá por lo dispuesto en el artículo I.15.1.b) de estas normas.

Artículo 13. Suelo urbanizable programado.

1) Se determinan, según lo establecido por el artículo 94.3.b) del TRLS, dos áreas de reparto, una por cada cuatrienio. El aprovechamiento tipo correspondiente a cada una de ellas y justificado en la memoria del presente P. G. es el siguiente:

CUATRIENIO	APROVECHAMIENTO TIPO (M ² /HA 23)
PRIMERO	0,325
SEGUNDO	0,500

2) Los planes parciales, respetando la ponderación fijada por el presente plan general, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.

Artículo 14. Suelo urbanizable en ejecución de su plan.

1) El suelo urbanizable en ejecución de su plan asumido por el presente P. G. queda excluido del cálculo del aprovechamiento tipo; aquellos sectores que deban iniciar o modificar, en virtud de las adaptaciones realizadas por el presente P. G., considerarán como aprovechamiento tipo el aprovechamiento medio que resulte del correspondiente plan parcial.

2) Para determinar el aprovechamiento susceptible de adquisición o computar el justiprecio se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 4, del TRLS.

Artículo 15. Suelo urbanizable no programado.

1) En este tipo de suelo los ámbitos de cada P. A. U. con los sistemas generales adscritos integrarán un área de reparto.

2) El P. A. U. fijará justificadamente cada uno de los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos y los demás usos y tipologías autorizados para todos y cada uno de los sectores en que pudiera subdividirse el área de SUNP correspondiente.

3) Los coeficientes a que se hace referencia en el punto anterior no tendrán por qué referenciarse a los establecidos en el presente P. G. para el suelo urbano o urbanizable programado.

Elaboración y aprobación de los planes.

Artículo 16. Iniciativa y colaboración en el planeamiento.

1) Las entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar al Ayuntamiento para su tramitación los instrumentos de desarrollo previstos en el presente P. G.

2) La aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico para cada tipo de suelo supondrá la adquisición del derecho a urbanizar.

3) La documentación a presentar en planes de iniciativa particular se atenderá a lo dispuesto en el artículo 105 del TRLS y a las disposiciones contenidas en estas normas para cada tipo de instrumento.

Artículo 17. Tramitación y aprobación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 106 y siguientes del TRLS.

Efectos de la aprobación de los planes.

Artículo 18. Disposiciones generales.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo cuarto del título tercero del vigente TRLS.

Artículo 19. Usos y obras provisionales.

En orden a lo establecido por el artículo 136 del TRLS, se atenderá a las siguientes consideraciones:

a) Se atenderá más al hecho de que los usos y obras tengan claramente delimitado su «temporalidad» (instalaciones y obras en ejecución de cualquier tipo de obras o edificaciones, edificaciones temporales en operaciones urbanísticas, espectáculos transhumantes, etcétera...), que al hecho de que sean «desmontables».

b) La propiedad deberá aportar certificación registral de la inscripción exigida por el mencionado artículo 136, siempre que dichos usos u obras provisionales tengan, previsiblemente, un tiempo de permanencia superior a tres meses.

Artículo 20. Edificios fuera de ordenación.

Se consideran conformes con el presente plan las siguientes edificaciones:

1) Las que cumplan las condiciones de edificación y usos determinados en los planos y ordenanzas de la zona correspondiente.

2) En suelo urbano, aquellos otros edificios existentes que sin ajustarse a todas las condiciones anteriores cumplen al menos las siguientes:

- Haberse edificado con licencia municipal de obras.
- Tener alineaciones (la edificación o la parcela en que se enclave) a vial o espacio libre público coincidentes con las definidas en los planos B.
- No estar destinadas total o parcialmente a viales o usos dotacionales.

Estos edificios se consideran conformes con el plan hasta el momento de su derribo. En ellos podrán realizarse las obras de restauración y rehabilitación definidas por el plan, incluyéndose las de conservación y modernización enumeradas por el artículo 137.2 del TRLS. Podrán asimismo realizarse obras de consolidación, sustitución parcial y aumento de volumen que cumplan las condiciones de edificación de la correspondiente zona de ordenanzas y las alturas definidas por los planos B «Régimen urbanístico». Estas serán asimismo las condiciones a cumplir por la nueva edificación en caso de derribo.

3. Las edificaciones situadas en suelo urbanizable programado y no programado se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior, salvo que en ningún caso podrán ejecutarse obras que supongan sustitución parcial o aumento de volumen, y se mantendrán hasta la redacción del correspondiente programa de actuación urbanística. Se exceptúan las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se consideran como fuera de ordenación.

4. Las edificaciones preexistentes, situadas en suelo no urbanizable, se regirán por las mismas disposiciones del punto 3, salvo que en ningún caso podrán ejecutarse obras que supongan sustitución parcial o aumento de volumen, salvo en los supuestos del artículo VIII.8. Se exceptúan las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se consideran como fuera de ordenación.

Tanto en estas obras como en las autorizadas al amparo del artículo 136 del texto refundido, se exigirá la renuncia del propietario al posible incremento de su valor de expropiación.

De las normas de aplicación directa.

Artículo 21. Fomento de la calidad del paisaje urbano.

Se considera de especial relevancia el fomento de la calidad del paisaje urbano. Basándose en tal objetivo, y en un análisis razonado y justificado de los proyectos presentados, el Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen y función de la ciudad, exigiendo en cualquier caso una justificación explícita de los aspectos compositivos de volúmenes y fachadas del proyecto.

En los sectores ya edificados, y en particular en la zona de ordenanza de «Casco Antiguo» y «Colonia Diamante» y siempre en las proximidades de edificaciones catalogadas por el presente P. G., las nuevas construcciones deberán responder a su composición y diseño a las características dominantes del espacio urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del TRLS. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, niveles de forjado, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Título IV. Ejecución del planeamiento.

Disposiciones generales.

Artículo 1. Actuaciones sistemáticas.

1. Suelo urbano.

a) Los planos B de régimen urbanístico del suelo localizan en suelo urbano las unidades de ejecución, en el interior de las cuales no podrá concederse ninguna licencia de edificación previa a la ejecución de la misma. El sistema de actuación será el determinado en la ficha de ejecución del planeamiento correspondiente incluida en estas normas (anexo III), si bien podrá ser substituido por cualquiera de los sistemas autorizados por la legislación vigente previa la tramitación correspondiente.

b) Los parámetros básicos, cesiones y aprovechamientos de las distintas unidades de ejecución se recogen en las mencionadas fichas de ejecución del planeamiento. Las superficies de viales, zonas verdes, dotaciones y equipamientos públicos serán de cesión obligatoria y gratuita.

c) La definición de las unidades de ejecución contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor junto con éste a los efectos del régimen jurídico aplicable a los terrenos en ellas incluidos. Los plazos de ejecución de las mismas, de conformidad con la legislación vigente, comenzarán su cómputo a partir del momento de su programación en el presente P. G.

d) Las UE delimitadas podrán ser objeto de una redelimitación posterior que deberá incluir como mínimo los terrenos incluidos en la actual delimitación. Estas UE podrán redefinirse en el momento en que se pretenda la ejecución del área considerada.

e) La subdivisión de las unidades de ejecución en otras será posible siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

No podrán redelimitarse de forma tal que las UE resultantes difieran en más o menos un 15 % del aprovechamiento medio de la UE origen.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 144 del TRLS y concordantes del reglamento de gestión.

Se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146 del TRLS y artículo 101 y siguientes del R. G.

Dichas subdivisiones no tendrán el carácter de modificación del plan general, salvo en el caso de que se pretendiera excluir parte del territorio incluida en ellas del proceso de distribución de beneficios y cargas.

2. Suelo urbanizable en ejecución de su plan.

a) Los planos B de régimen urbanístico del suelo localizan, en el suelo urbanizable en ejecución de su plan, las unidades de ejecución correspondientes; en todos los casos se trata de una única UE coincidente con el ámbito de planeamiento del P. P. correspondiente. El sistema de actuación será el determinado en el plan parcial asumido por el P. G., si bien podrá ser substituido por cualquiera de los sistemas autorizados por la legislación vigente previa la tramitación correspondiente.

b) Los parámetros básicos, cesiones y aprovechamientos de las distintas unidades de ejecución se recogen en los documentos de los mencionados P. P., excepción hecha de aquellos en los que se prevén pequeñas modificaciones y cuyos datos se incorporan en este P. G. en el anexo I.

c) La definición de las unidades de ejecución contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor junto con éste a los efectos del régimen jurídico aplicable a los terrenos en ellas incluidos. Los plazos de ejecución de las mismas, de conformidad con la legislación vigente, comenzarán según las previsiones del P. P. correspondiente y en su defecto de conformidad con lo establecido en el TRLS.

d) Las UE delimitadas podrán ser objeto de una redelimitación posterior que deberá incluir como mínimo los terrenos incluidos en la actual delimitación. Estas UE podrán redefinirse en el momento en que se pretenda la ejecución del área considerada.

e) La subdivisión de las unidades de ejecución en otras será posible siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

No podrán redelimitarse de forma tal que las UE resultantes difieran en más de un 15 por ciento del aprovechamiento medio de la unidad origen.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 144 del TRLS y concordantes del reglamento de gestión.

Se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146 del TRLS y artículo 101 y siguientes del R. G.

Dichas subdivisiones no tendrán el carácter de modificación del plan general, salvo en el caso de que se pretendiera excluir parte del territorio incluida en ellas del proceso de distribución de beneficios y cargas.

Artículo 2. Actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

Ajuste de aprovechamientos.

En suelo urbano, cuando los terrenos no se hallen incluidos en unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación, de conformidad con el artículo I.15.b) de estas normas, y los reales permitidos por el planeamiento se producirá en la forma regulada en el capítulo tercero del título cuarto del TRLS.

2. Plazos para la solicitud de licencia.

Los plazos para solicitud de licencias se determinan para cada una de las zonas en el título XIII de las presentes normas.

3. Supuestos.

Las actuaciones asistemáticas se aplicarán tanto a los sistemas generales no vinculados a ninguna UE como a los suelos destinados a dotaciones con destino y uso públicos no incluidos en estas.

Obtención de terrenos dotacionales.

Artículo 3. Cesiones obligatorias.

Los terrenos afectos a sistemas generales públicos, así como los destinados a dotaciones públicas de carácter local en cualquier clasificación de suelo son de cesión obligatoria.

2.) A estos efectos se considerarán como dotaciones locales de carácter público las siguientes:

a) En suelo urbano.

La totalidad de los espacios destinados por el plan parcial al sistema de espacios libres para los que no se haya especificado explícitamente un carácter privado.

La totalidad de los espacios destinados por el plan a centros docentes para los que no se haya especificado explícitamente un carácter privado.

La totalidad de los espacios destinados por el plan a dotaciones y equipamientos para los que no se haya especificado explícitamente un carácter privado.

La totalidad de los espacios destinados por el plan a plazas de aparcamiento en vía pública para los que no se haya especificado explícitamente un carácter privado.

b) En suelo urbanizable programado.

Como mínimo serán las siguientes:

La porción del sistema de espacios libres establecida por el correspondiente plan parcial para los que no se haya especificado explícitamente un carácter privado, y cuya cuantía no podrá ser inferior a los mínimos establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento como módulos mínimos de reserva y según el tipo de unidad de que se trate. En cualquier caso dicha cesión no podrá ser inferior al diez por ciento (10 %) de la superficie del sector ordenado.

La porción de los suelos destinados a centros docentes, establecidos por el correspondiente plan parcial, para los que no se haya especificado explícitamente un carácter privado, y cuya cuantía no podrá ser inferior a los mínimos establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento como módulos mínimos de reserva y según el tipo de unidad de que se trate.

La porción de los suelos destinados a parque deportivo dentro de los servicios de interés público y social establecidos por el correspondiente

plan parcial para los que no se haya especificado explícitamente un carácter privado, y cuya cuantía no podrá ser inferior a los mínimos establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento como módulos mínimos de reserva y según el tipo de unidad de que se trate.

El suelo destinado a albergar la porción de reserva de metros cuadrados de edificación destinados a equipamiento social dentro de los servicios de interés público y social establecidos por el correspondiente plan parcial para los que no se haya especificado explícitamente un carácter privado, y cuya cuantía no podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50 %) de los mínimos establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento como módulos mínimos de reserva y según el tipo de unidad de que se trate. A estos efectos se considerará una necesidad de suelo equivalente a una edificabilidad neta en parcela de 1 m.²/m.²s.

c) Suelo urbanizable en ejecución de su plan.

Se considerarán cesiones obligatorias las fijadas por el plan parcial correspondiente.

A estos efectos se considerará, en los casos en que dichas cesiones hayan visto modificada su localización o dimensiones según las disposiciones de este P. G., que las cesiones obligatorias son las que corresponden a los mismos conceptos que las determinadas por el P. P., cediéndose en la localización y con las dimensiones establecidas en el P. G.

Así, caso de que según el P. P. vigente la totalidad de las zonas escolares resultasen de cesión obligatoria, también lo serán según el P. G., aun cuando resultasen de mayor superficie.

Por contra, caso de que la totalidad de las dotaciones deportivas tuviesen destino privado en el P. P. vigente, también resultarán de destino privado en el P. G. y consecuentemente no serán objeto de cesión obligatoria.

d) Suelo urbanizable no programado.

Las cesiones obligatorias serán las definidas en las bases del P. A. U. correspondientes; en ningún caso dichas bases podrán establecer cesiones inferiores a las establecidas para el suelo urbanizable programado en estas normas, ni, consecuentemente el P. A. U. podrá fijar cesiones inferiores a estas en los correspondientes P. P. que lo desarrollen.

Artículo 4. Cesiones obligatorias gratuitas.

1. Actuaciones sistemáticas.

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en una unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a unidades de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

2. Actuaciones asistemáticas.

Al establecerse el aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los particulares en el ciento por ciento del aprovechamiento real de la parcela (incluido lo establecido en el artículo II.2) no procede la cesión gratuita en ningún caso.

Artículo 5. Cesiones obligatorias onerosas.

Serán objeto de expropiación la totalidad de los sistemas generales no adscritos a unidades de ejecución. El justiprecio se determinará conforme a los criterios establecidos en el TRLS y estas normas.

Serán objeto de expropiación la totalidad de los suelos destinados a dotaciones públicas de carácter local, en suelo urbano, no incluidas en UE y que no se obtengan mediante cesión gratuita a cuenta de UE con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable.

Artículo 6. Ocupación directa.

Podrán ser objeto de ocupación directa los suelos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable y los terrenos afectos a dotaciones públicas en suelo urbanizable, según el procedimiento establecido por el artículo 203 del TRLS.

Sistemas de actuación.

Artículo 7. Elección de sistema.

Las unidades de ejecución que señalase el plan general o sus instrumentos de desarrollo se ejecutarán mediante alguno de los sistemas previstos por la Ley del Suelo: compensación, cooperación o expropiación.

Artículo 8. Delimitación de unidades de ejecución.

1) La delimitación de unidades de ejecución, cuando no estuviese señalada por el plan general, se realizará según señala el Reglamento de Gestión Urbanística (artículos 36 y siguientes).

2) El ayuntamiento podrá exigir que su delimitación sea simultánea a la del planeamiento que desarrolle el plan general.

3) La modificación de las unidades de ejecución delimitadas, cuando proceda, se ajustará al procedimiento del artículo 38 del Reglamento de Gestión, no considerándose modificación del plan general.

Artículo 9. Sistema de compensación.

1. Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas.

Cuando el sistema de ejecución fuese el de compensación, éste se regirá por lo dispuesto en el TRLS y su desarrollo reglamentario y cuanto fuese de aplicación de estas normas urbanísticas.

2. Plazos.

Además de los plazos determinados por la legislación vigente serán también de aplicación, a los efectos de plazos para la adquisición del derecho al aprovechamiento, los siguientes:

Un año desde la constitución de la junta para la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente proyecto de compensación, aprobado por ésta.

Un año desde la aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de compensación para la presentación del proyecto de urbanización.

Artículo 10. Sistema de cooperación.

1) En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportarán el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización.

2) Si el procedimiento o sistema de actuación elegido fuese el de cooperación, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario y cuanto fuese de aplicación de estas normas urbanísticas.

Artículo 11. Sistema de expropiación.

En el sistema de expropiación, la Administración o el adjudicatario adquiere el suelo y todos los otros bienes comprendidos dentro de un área, que sus propietarios forzosamente deberán enajenar y ejecutar en ella las otras acciones urbanísticas correspondientes.

Artículo 12. Reparcelaciones, causas y normas.

1. Definición.

Se entiende por reparcelación el mecanismo de distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento realizado mediante la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una UE para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

2. Procede la reparcelación para:

- Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- Regularizar las fincas y adaptarlas entre sí a las exigencias del planeamiento.
- Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para edificar el aprovechamiento establecido por el plan.
- Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que el plan establezca pertenece al ayuntamiento.
- Hacer edificables propiedades que, por no cumplir con las condiciones de parcela edificable, no son susceptibles de ser construidas en el plazo de ejecución del plan.

Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Suelo, de forma especial al título III del Reglamento de Gestión Urbanística y a cuanto se señale en estas normas que le fuese de aplicación.

Artículo 13. Reparcelaciones económicas.

- Sin perjuicio de la aplicación de la reparcelación con el objeto fijado por el artículo 72 del R. G. U., el plan establece con carácter prioritario las reparcelaciones con efectos económicos en aquellas unidades de ejecución en las que, por las circunstancias urbanísticas existentes, de acuerdo con los artículos 166.3 del TRLS y 90, 92 y 94 RGU, proceda la sustitución de la adjudicación de terrenos por indemnizaciones económicas, sin perjuicio de la redistribución material y regulación de linderos de los terrenos vacantes a las que pudiere haber lugar.
- La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución delimitados por el plan general y su planeamiento derivado de oficio por la Administración o a instancia de particulares, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas siempre que se asegure el cumplimiento del plan y no se irrogue perjuicio a terceros.
- La tramitación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el título III, capítulo IV del Reglamento de Gestión.
- En la cuenta de liquidación provisional se incluirá:
 - Valoración de los terrenos.
 - Valoración de las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones que no puedan conservarse y de las servidumbres, cargas y derechos

de arrendamiento que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento.

- Coste de las obras de urbanización, conocidas o estimadas.
- Gastos de redacción de proyectos y documentos.

5) Sin perjuicio de la liquidación definitiva de la reparcelación, los saldos resultantes de la cuenta de liquidación provisional deberán estar sometidos a su actualización anual con referencia a un índice de actualización que establecerá necesariamente el proyecto de reparcelación, de modo que la liquidación de los saldos se realizará con la actualización correspondiente.

6) El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 127.5 R. G. U., podrá acordar aplazamientos o fraccionamientos de los saldos adeudados por los adjudicatarios, pudiendo aplazarse hasta el momento en que éstos soliciten licencia de nueva planta sobre los terrenos objeto de adjudicación, sin que en ningún caso el aplazamiento pueda superar los plazos fijados para edificar los solares. Transcurrido el plazo aplicable en cada caso será exigible el saldo de la liquidación, procediendo la vía de apremio en caso de impago.

7) En todo caso, los propietarios de terrenos objeto de reparcelación deberán acompañar la solicitud de licencia de nueva planta del certificado municipal de haber depositado en las arcas municipales los saldos deudores debidamente actualizados, siendo su incumplimiento razón suficiente para denegar la solicitud.

8) Si como consecuencia del desajuste entre la necesidad de obtener un espacio de cesión obligatoria y gratuita y el ritmo edificatorio de los particulares obligados al pago de los saldos el Ayuntamiento decidiera ocupar dichos terrenos, a cuyos propietarios no les hayan sido abonadas las indemnizaciones substitutorias, las liquidará a sus respectivos acreedores siendo titular acreedor desde ese momento de los saldos adeudados por los adjudicatarios de la comunidad reparcelatoria.

9) El Ayuntamiento ingresará las cantidades obtenidas como consecuencia del cobro de las cuotas deudoras de la cuenta de liquidación en una cuenta especial de valores auxiliares e independientes cuyos saldos sólo se podrán utilizar para satisfacer a los propietarios de parcelas con saldo acreedor.

Condiciones mínimas de urbanización en suelo urbano.

Artículo 14. Encintado de aceras.

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización.

En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales que se establecen en los planos B y responder, en sus conceptos esenciales, a lo establecido por el artículo XI.25 de las presentes normas urbanísticas. o, en su caso, en los instrumentos de desarrollo del plan, pudiéndose alterar las dimensiones definidas en los mismos pero no así su concepción funcional.

Artículo 15. Pavimentado de calzadas

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización. Como mínimo deberán contar con una base granular de 20 cm. de espesor, subbase granular y doble tratamiento superficial con dotación mínima de ligante de 3'5 Kg./m.², así como acabado superficial de gravilla 6-12 o capa de rodadura de hormigón asfáltico de 6 cm. de espesor, con cajeado correspondiente a las rasantes y espesores indicados.

Artículo 16. Acceso rodado y peatonal.

Las parcelas dispondrán de conexión mediante acceso rodado desde cualquier otro vial público que cuente con las condiciones de urbanización exigidas a un solar, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario a través de vía de ancho mínimo de 3,20 m. de calzada con características de calidad mínima equivalentes a las descritas en el artículo anterior.

Asimismo, deberá contar con conexión mediante comunicación peatonal a través de aceras, de condiciones iguales a las descritas en el artículo 14 anterior, desde cualquier otro vial público que cuente con las condiciones de urbanización exigidas a un solar, sin más discontinuidades que las propias de la intersección con calzadas ejecutadas de conformidad con el planeamiento y pavimentadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 17. Vías peatonales.

En caso de que la vía a la que dé frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores

condiciones no se exigirá en sus propios términos sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

En todo caso, se habrá de observar lo perpetuado en el artículo anterior. Las calles peatonales, ejecutadas como tales, permitirán colegir la continuidad del itinerario de acceso peatonal exigida por el artículo anterior, aunque nunca podrán tenerse en consideración para verificar la continuidad del itinerario por el que se produce el acceso rodado.

Artículo 18. Alumbrado público.

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m.² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

Artículo 19. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

No obstante, dicha exigencia no resultará de aplicación en los casos en los que este plan general autoriza expresamente otro sistema de evacuación (título XIII «zonas» o plano B de «Régimen urbanístico» correspondiente) y descrito en el artículo siguiente.

Artículo 20. Depuración y vertido.

1) El sistema de depuración y vertido que a continuación se describe será exigible, en todo caso, a cualquiera edificación existente o de nueva ejecución en suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación del artículo anterior, en su caso.

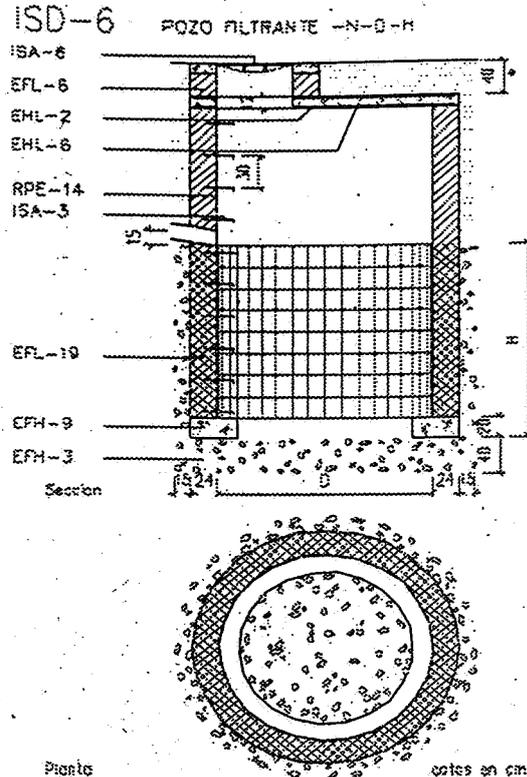
2) Dicho sistema se adaptará a los criterios generales contenidos en la norma tecnológica NTE-ISD. La elección del sistema más adecuado a cada caso se realizará teniendo en cuenta: el número de habitantes a que sirva, dotación de agua, composición del terreno, profundidad del nivel freático, etcétera...

3) Como mínimo todo sistema de depuración y vertido constará de:

a) Fosa séptica.

Se situará enterrada con su losa superior a una profundidad de 40 cm. con respecto a la superficie del terreno. Dispondrá de tres compartimentos conectados a través de orificios, que serán registrables para limpiezas periódicas. Las dimensiones se dispondrán de acuerdo con la NTE-ISD.

La solución propuesta podrá substituirse por una fosa séptica prefabricada que permita obtener los mismos resultados.



Artículo 21. Suministro de agua.

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será de 900 litros por vivienda y día.

Artículo 22. Suministro de energía eléctrica.

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 23. Otras redes de suministro.

La existencia de faenas de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante ordenanza municipal.

Artículo 24. Compatibilidad de redes.

A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación de la parcela, para que ésta merezca la consideración de solar, habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas.

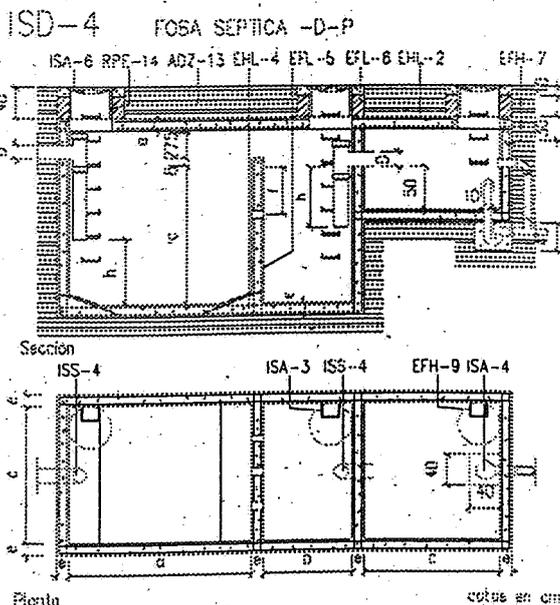
Título V. Expropiaciones y régimen de venta forzosa.

Disposiciones generales.

Artículo 1. Supuestos expropiatorios.

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de UE en la que se hubiese establecido dicho sistema.
- b) Para la ejecución de dotaciones locales incluidas en suelo urbano y no incluidas en una UE, y de los sistemas generales o algunos de sus elementos.
- c) Para la constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo u otros patrimonios públicos del suelo.
- d) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen



b) Pozo filtrante.

Se ejecutará según el dibujo adjunto, las dimensiones se establecerán de acuerdo con la NTE-ISD.

de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, incluidos los derivados de la declaración de interés comunitario de las actuaciones contempladas por el artículo 20 de la LSNU.

e) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

f) En los demás supuestos legalmente previstos.

2) El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y cuanto fuese de aplicación de estas normas urbanísticas.

Artículo 2. Otras disposiciones.

Se estará a lo dispuesto en el título quinto del TRLS.

Título VI. Supuestos indemnizatorios.

Artículo 1. Disposiciones generales.

Se estará a lo dispuesto en el título VI del TRLS.

Título VII. Intervención en la edificación y uso del suelo.

Licencias.

Artículo 1. Actos sujetos a licencia.

1) Están sujetos a licencia municipal los actos siguientes:

a) Aquellos a los que se refieren el artículo 242 del TRLS y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal.

b) El ejercicio de las facultades otorgadas por artículo 5.A.2 de la LSNU.

c) Las parcelaciones en cualquier tipo de suelo de conformidad con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley del Suelo No Urbanizable.

2) También es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, movimientos de tierras, talas de árboles y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno. Será también necesaria la licencia municipal para el vertido de residuos en cualquier lugar o cauce público (alcantarillado, acequias, barrancos, etc.).

3) En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras administraciones públicas dejará sin efecto la exigencia de licencia municipal, de tal modo que sin ella no podrá iniciarse la obra o actividad, aun cuando se cuente con aquellas autorizaciones administrativas.

4) Los actos relacionados en el apartado 1 de este artículo, promovidos por organismos del Estado, administración autonómica o entidades de derecho público, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

En caso de urgencia o excepcional interés, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 244.2 del TRLS, en los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística y artículo séptimo de la LSNU.

Artículo 2. Sujeción al planeamiento.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones del P. G. y la legislación vigente.

Artículo 3. Silencio administrativo.

En ningún caso se entenderá concedida por silencio administrativo una licencia contraria a la Ley del Suelo, al plan general o a cualquier otro documento que la desarrolle.

Artículo 4. Licencias en suelo urbano.

1. Condiciones generales.

Para otorgar licencia de edificación será preciso que la parcela tenga consideración de solar, y haber adquirido el derecho a edificar según lo dispuesto en el título primero de estas normas urbanísticas.

En suelo urbano podrá otorgarse la licencia cuando falte alguno de los elementos de mínimos de urbanización exigidos por el artículo X.9 de las presentes normas y se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de garantías en la forma que el Ayuntamiento determine.

Para la obtención de licencia de edificación, a fin de asegurar la ejecución correcta de las obras de urbanización y conexión a los servicios urbanísticos, deberá presentarse, junto al proyecto de edificación correspondiente, documentación completa sobre las obras de urbanización a realizar, incluyendo el alumbrado público y la conexión a las redes de alcantarillado o sistema de tratamiento de aguas residuales, agua potable, suministro de energía eléctrica y telefonía.

Esta documentación deberá ser aprobada por las compañías suministradoras o concesionarios de las redes.

2. Condiciones particulares para el uso industrial.

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela cumpla las condiciones del apartado anterior. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, no incluidas en unidad de ejecución alguna, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas, se haya cedido

al Ayuntamiento el ámbito vial correspondiente y el propietario asumiera, fehacientemente (aval, inscripción registral, etcétera...), las obligaciones, relativas a condiciones mínimas de urbanización, establecidas en el artículo I.14 de las presentes normas.

3. Condiciones particulares para parcelas incluidas en UE a ejecutar mediante reparcelaciones meramente económicas.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que se haya ejecutado la correspondiente UE. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones previamente a la reparcelación siempre que el propietario asumiera, fehacientemente, las obligaciones, relativas a la equidistribución y condiciones mínimas de urbanización, establecidas en el artículo I.14 de las presentes normas, mediante la constitución de garantías en la forma que el Ayuntamiento determine (aval, inscripción registral, etcétera...).

Artículo 5. Licencias en suelo urbanizable programado.

En suelo urbanizable programado no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización, en ejecución del correspondiente plan parcial, y hasta que no se hayan recibido por el Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria o sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión.

Artículo 6. Licencias en suelo urbanizable en ejecución de su plan.

Se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 7. Licencias en suelo urbanizable no programado.

En suelo urbanizable no programado las licencias se regularán según lo establecido en el artículo I.7 de estas normas. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento de Gestión.

Artículo 8. Licencias para edificar en suelo no urbanizable.

1) Usos y edificaciones no sujetas a procedimiento extraordinario.

Las solicitudes de licencia para edificar las construcciones o realizar los actos de uso autorizados por el presente P. G., salvo aquellas sujetas al procedimiento extraordinario, previsto en el artículo 20 de la LSNU, se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que, con el preceptivo informe, los remita a la conselleria competente, en su caso, de acuerdo con el artículo 8 de la LSNU, o su remisión a la administración de la Generalidad, caso de tratarse de una edificación o uso para la que fuese necesaria la previa declaración de interés comunitario.

En todo caso será preciso acompañar información de identificación de la finca: extensión, datos catastrales y registrales, acreditación de la propiedad, fincas colindantes indicando sus titulares y documentos justificativos de la edificación, de modo que se demuestre que no existe peligro de formación de núcleo de población.

La eficacia de la licencia o autorización estará condicionada a su inscripción en el Registro de la Propiedad de modo que quede vinculada la parcela a la edificabilidad concedida, y donde se expresen las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas.

2) Usos y edificaciones sujetas a procedimiento extraordinario.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

Artículo 9. Licencias sobre edificios o elementos protegidos.

La petición de licencias de obras o actividades sobre edificios protegidos o elementos sometidos a protección precisará la aportación de la documentación complementaria exigida por estas normas.

Artículo 10. Caducidad de licencias.

a) Cuando durante un plazo de seis meses desde la concesión de la licencia no se hiciese uso del derecho comenzando la ejecución o cuando sufriese una interrupción durante un periodo de seis meses continuados o nueve meses discontinuos, la licencia perderá su validez.

b) Las licencias deberán determinar el plazo en que deben concluirse las obras, propuesto por el solicitante y aceptado por la Administración si no lo considera excesivo. A petición del interesado, y formulada con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la licencia y justificada en causas suficientes, podrá prorrogarse el plazo de terminación. Caso de no proponerse plazo por el interesado, éste se entenderá de 12 meses.

c) Las obras amparadas por licencia municipal no condicionada en cuanto a sus plazos de ejecución, podrá terminarse durante el plazo de quince meses desde la entrada en vigor del plan. Transcurrido este periodo, se producirá la caducidad de la licencia.

Artículo 11. Documentación del proyecto básico necesaria para la obtención de licencia.

Además de la documentación exigida por el C. O. A. C. V. para proceder al visado de un proyecto, los proyectos deberán contener la siguiente documentación:

a) Plano topográfico planimétrico del estado natural de la parcela con expresión de las líneas de nivel de metro en metro, sobre el que se grafiará con línea de puntos la proyección horizontal de la edificación que se proyecta. Escala 1/1.000.

Sobre tal plano deberá grafarse la afección producida por las vías proyectadas en el planeamiento vigente, con expresión de la superficie de afección.

b) Plano topográfico planimétrico de la parcela una vez alterada por la urbanización y el movimiento de tierras con expresión de las líneas de nivel metro a metro, sobre el que se grafiará la planta de cubiertas del edificio proyectado. Escala 1:200.

c) Sección transversal (perpendicular a las líneas de nivel) conjunta de la edificación que se proyecta y de la parcela modificada por la urbanización y el movimiento de tierras, donde aparezcan los posibles muros de contención de tierras o sustentación de terrazas, así como los viales colindantes, grafiándose en línea de puntos sobre la sección el perfil natural original del terreno.

d) Sección longitudinal (paralela a las líneas de nivel) con las mismas características que la anterior, si se considerase necesario por aportar nuevos datos imprescindibles para la completa definición de lo proyectado.

e) Sobre todos los planos de fachada se dibujará a línea de puntos o de la forma que se considere más adecuada, la rasante natural original del terreno.

En la memoria del proyecto se recogerán en un cuadro resumen los datos estadísticos generales del mismo, conteniendo como mínimo la superficie edificada y volumen edificados, calculados según los criterios establecidos en las presentes ordenanzas.

Título VIII. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

Artículo 1. Disposiciones generales.

Se estará a lo dispuesto en el título VIII del TRLS.

Título IX. Régimen jurídico.

Artículo 1. Disposiciones generales.

Se estará a lo dispuesto en el título IX del TRLS.

Título X. Ordenanzas generales de la edificación.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes normas generales de edificación resultan de aplicación en el suelo clasificado como urbano y urbanizable programado por el presente plan general. En los suelos clasificados como urbanizable en ejecución de su plan estas normas generales de la edificación tendrán el carácter de subsidiarias y complementarias. El suelo clasificado como urbanizable no programado podrá establecer sus propias normas generales de edificación.

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente título son, al igual que las condiciones particulares de zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela, aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

1) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano: las condiciones de ordenación reguladas en el título III de estas normas. Es decir la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.

2) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el título I para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo —la previa adquisición del derecho a edificar como las de carácter objetivo— que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos.

Clases de edificación residencial consideradas.

Artículo 2. Residencial.

1. Intensiva.

Se considera como tal toda aquella edificación residencial incluida en zonas de ordenanza donde se autoriza la vivienda plurifamiliar.

2. Extensiva.

Se considera como tal toda aquella edificación residencial incluida en zonas de ordenanza donde no se autoriza la vivienda plurifamiliar.

Condiciones de volumen.

Artículo 3. Definición.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo y de sus zonas diferenciadas son las especificadas en sus normas particulares y son complementarias de estas normas generales.

Se definen y regulan aquellas variables que afecten al volumen y forma de las construcciones, a las condiciones higiénicas del interior de los locales y su calidad funcional, y a la imagen o estética de las edificaciones.

Artículo 4. Parcela.

Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano o urbanizable destinada a acoger la unidad mínima de edificación.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Artículo 5. Agregación obligatoria de parcelas.

a) Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

b) Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

c) Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

d) No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedicables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedicables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sobre venta o permuta a colindantes.

Artículo 6. Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características de la edificación y tipologías edificatorias y previstas para una zona.

Cuando en estas normas o en planes parciales o especiales se fijen superficies o dimensiones de parcela mínima, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

Las parcelas en esquina, chafalán o cubillo, cumplirán las condiciones de fachada mínima en ambas calles; la medición se realizará desde la esquina, el final del chafalán o del cubillo en su caso. Las edificaciones en chafalán o cubillo deberán pues abarcar la totalidad de estos y prolongarse en cada calle una longitud que, como mínimo, será igual o mayor a la fachada mínima exigida. En los casos en que no se establezca fachada mínima, la longitud a considerar para estos casos específicos será de seis m. como mínimo.

De acuerdo con el artículo 258 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferior a la mínima o incumplan alguna de las disposiciones del mencionado artículo 258 del TRLS.

Cuando una parcela sea de superficie o dimensiones inferiores a la fijada como mínima será inedicable. No se concederá licencia de edificación sobre parcelas colindantes en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites. Cuando no exista avenencia entre los propietarios, el Ayuntamiento podrá imponer la reparcelación.

Excepcionalmente, podrá concederse licencia para edificar aquellas parcelas existentes de dimensiones inferiores a las mínimas que puedan albergar de modo autónomo viviendas que respeten las condiciones mínimas permitidas legalmente, computando por cada vivienda un máximo de dos plantas de edificación. Solamente podrá permitirse su construcción cuando no haya posibilidad de agregarla a ninguna de las parcelas inmediatas por estar todas ellas consolidadas y no ser previsible su derribo en el periodo de vigencia del plan.

En los suelos urbanos donde el presente plan general modifica la parcela mínima, se podrán conceder licencias de edificación sobre parcelas de dimensiones ajustadas a la anterior normativa siempre que se justifique a través de inscripciones registradas que la segregación de la parcela se realizó con anterioridad, con un máximo de cinco años, a la aprobación inicial del plan general y el solicitante de la licencia de edificación es el mismo adjudicatario de dicha segregación.

No se fija parcela mínima a efectos de segregaciones de parcelas destinadas a suelos públicos de cesión obligatoria y gratuita a la Administración.

Artículo 7. Parcela máxima.

Es la determinada por el planeamiento para una zona por considerar que unidades de tamaño mayor causarían alteración al carácter de la ordenación perseguida.

No podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

Artículo 8. Ocupación máxima de parcela.

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

A estos efectos se entenderá por superficie ocupada en planta por una edificación la superficie cubierta o cerrada en planta baja o arranque de cimientos.

Se entenderá por superficie cubierta aquella sobre la que exista cualquier elemento de cubrición continuo, sea ligero o pesado, y presente carácter permanente.

Se entenderá por superficie cerrada aquella delimitada por elementos verticales de altura superior a 140 cm. independientemente de su ligereza o discontinuidad y que presente carácter permanente.

No se computarán a estos efectos las superficies cubiertas por cuerpos volados, siempre que estén a más de 3 m. de altura y la superficie no se considere cerrada.

Artículo 9. Solar edificable.

1) Son solares aquellas parcelas de suelo urbano definidas como aptas para edificar en el planeamiento, que, además de cumplir con lo estipulado en el artículo I.14, y haber adquirido el derecho a edificar, reúnan, como mínimo, los siguientes elementos de urbanización:

Red de agua potable.

Evacuación de aguas residuales según el artículo IV.19 de las presentes normas.

Red eléctrica.

Acceso rodado.

Calzada y aceras de la vía o vías a que la parcela dé frente.

2) En suelo urbano de baja densidad (< 20 viv/Ha) tendrán consideración de solar aquellas parcelas que, además de cumplir con lo estipulado en el artículo I.14, y haber adquirido el derecho a edificar reúnan los siguientes elementos de urbanización:

Suministro de agua potable.

Suministro de energía eléctrica.

Acceso directo a vía pública en la mitad de su anchura.

Evacuación de aguas residuales según el artículo IV.19 de las presentes normas o sistema de tratamiento de aguas residuales según artículo IV.20 en las zonas y casos expresamente autorizados en el título XIII.

Todas ellas según condiciones establecidas en el artículo IV.14 de estas normas.

Artículo 10. Alineación.

Se entiende por alineación la línea establecida por el plan general, u otros planes que lo desarrollen, que separa:

Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de su titularidad.

Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.

Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela.

Artículo 11. Clases de alineaciones.

Alineación exterior: Separa las superficies de viales de la de otros usos o la que marca el límite entre espacios libres públicos y las parcelas edificables, determinado por el plan general.

Alineación interior: Es la que señala dentro de una parcela o manzana el límite entre la superficie susceptible de edificación de las no susceptibles de edificación y aquella que separa superficies con diferentes edificabilidades.

Alineación de fachada: Es aquella alineación interior o exterior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

Las alineaciones exteriores vienen definidas en los planos de ordenación B. Las interiores y de fachada son definidas por estos mismos planos o, en su caso, por las ordenanzas particulares de zona.

Artículo 12. Lindes.

Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

Los lindes laterales no testeros deberán formar un ángulo de 90° con los correspondientes lindes frontales y no presentar quiebro alguno hasta su encuentro con los testeros.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 13. Distancia a lindes.

Se entiende por distancia a lindes la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Artículo 14. Retranqueo.

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Artículo 15. Rasante.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto al plano horizontal de un terreno o vía.

Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por el planeamiento.

Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

Artículo 16. Superficie ocupable.

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, definida como una franja de suelo limitada por la alineación exterior y una paralela a ella en el interior de la parcela.

Puede establecerse para cada planta o para el conjunto de ellas. Puede venir definida por coeficientes de ocupación y retiros a lindes de parcela.

Artículo 17. Fondo edificable.

Es la dimensión máxima expresada en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 18. Edificabilidad.

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el plan general, o los planes que lo desarrollen, atribuyen a un sector, una zona de ordenanza, una parcela, parte de parcela o a una unidad de ejecución (UE), pudiendo fijarse directamente un índice de edificabilidad máximo, expresado en m.²/m.², indirectamente a través de las condiciones de la edificación según las zonas, o de los dos modos, tomándose en este caso el menor de los resultantes.

Artículo 19. Edificabilidad bruta.

Expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los m.² de superficie edificable por los m.² de superficie total del área de referencia correspondiente, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

Artículo 20. Edificabilidad neta.

Expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los m.² de superficie edificable por los m.² de superficie neta del área de referencia correspondiente (excluidos viales y suelos de cesión obligatoria con destino y uso públicos).

Artículo 21. Superficie y volumen máximo edificable.

Es el valor máximo total expresado en m.², de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie. La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

a) Quedan incluidas en el cómputo, a menos que en una zona se establezca lo contrario, las superficies correspondientes a:

Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso, excluyendo los sótanos que se autoricen.

Las terrazas, balcones y cuerpos volados cubiertos con independencia de que dispongan o no de cerramiento. Para el conjunto de estos elementos se considerará la mitad cuando sean terrazas cubiertas y no esté cerrado por alguno de sus frentes.

Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y cubierta, y de los materiales empleados, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

b) Quedan excluidas en el cómputo las superficies correspondientes a:

Patios interiores.

Las cubiertas planas aunque sean transitables.

Los soportales porticados de uso público.

Los invernaderos, cobertizos, etc., cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructura ligera y desmontable.

Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

Los elementos construidos por encima de la altura de cornisa autorizados por el presente plan general.

Artículo 22. El volumen edificable máximo queda limitado en función de la superficie edificable definida en este artículo, multiplicando por 3 m. en usos residenciales, 3,5 m. en usos comerciales recreativos y hoteleros, y 8 m. en usos industriales.

Superficie útil.

Es aquella comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de división que la conformen.

Artículo 23. Altura de la línea de cornisa.

Es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera en edificación intensiva o del terreno en su estado natural original en edificación extensiva hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o bien hasta la parte inferior del arranque de la cubierta inclinada cuando no exista este último. La medición de altura se realizará según criterios del artículo X.29. En edificación extensiva, cuando por su configuración topográfica sea preciso rellenar el terreno original para el desagüe de aguas pluviales por gravedad a vial, se admitirá la medición de la altura de cornisa desde el terreno modificado.

Artículo 24. Altura total.

Es la distancia vertical medida en la misma forma que la línea de la cornisa hasta la cumbre más alta de la cubierta.

Artículo 25. Altura en plantas.

Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos y los espacios situados entre la cubierta inclinada y el forjado que define la línea de cornisa si la hubiere.

Artículo 26. Altura en planta baja a efectos de cuerpos volados.

Es la distancia vertical entre la rasante y la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta baja.

Artículo 27. Altura de planta.

Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 28. Altura libre.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo de la misma planta. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de 2,5 metros. La altura libre de plantas destinadas a uso comercial y hotelero será igual o superior a 2,80 m. La altura libre mínima en instalaciones industriales será de 2,50 metros, y en usos recreativos la determinada en cada caso por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEPAR).

Artículo 29. Medición de alturas y volúmenes edificados.

1. Edificación intensiva:

a) Cuando en una parcela con un único frente de fachada la diferencia de rasante entre los puntos de fachada a mayor y menor altura no supere 1,40 m., la altura máxima se fijará en el punto de fachada coincidente con la rasante intermedia entre los dos extremos.

Si la diferencia de rasante superara 1,40 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios de modo que la diferencia máxima de cada tramo sea igual o inferior a 1,40 m., aplicando a cada uno la regla precitada.

b) En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina se realizará según el apartado a), desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

2. Edificación extensiva:

Se regulan por separado edificación y urbanización de la parcela:

a) En edificaciones aisladas, la altura máxima de cornisa será la determinada en su correspondiente ordenanza de zona. La altura máxima de los elementos sobre cornisa será la determinada en su correspondiente ordenanza de zona, midiéndose en su proyección sobre la fachada más próxima. Si se encuentran a igual distancia de dos fachadas de altura diferente, la medición se entenderá referida a la más desfavorable.

La altura de cornisa se medirá respecto al terreno en su estado natural, tomando como base de referencia base la rasante media de la porción de parcela ocupada en planta por la edificación principal.

b) Los movimientos de tierra precisos para urbanizar la parcela se limitan según el siguiente esquema:

Cualquier muro vertical de contención o de sustentación de terrazas exteriores tendrá una altura h inferior a 2,5 m., separándose del siguiente una distancia l que depende de la pendiente general de la parcela según la siguiente expresión:

$$l = h * \frac{L}{H} * 0,6$$

siendo:

h = altura del paramento vertical de urbanización.

L = distancia horizontal entre el punto más alto y el más bajo de la parcela original.

H = separación vertical entre el punto más alto y el más bajo de la parcela original.

La distancia entre fachadas de la edificación y los muros de contención más próximos será de « l », considerando como altura « h » la del muro de contención.

Esta misma distancia « l » se mantendrá en los encuentros de los muros de contención o sustentación de terrazas y los muretes de separación de lindes.

c) El volumen edificado se medirá multiplicando las superficies edificadas definidas por el artículo X.21 por las respectivas alturas según las secciones constructivas del proyecto, no pudiéndose superar el máximo expresado en el mismo artículo.

Artículo 30. Tolerancia de alturas.

En parcelas con edificación plurifamiliar la edificación mínima a considerar será de planta baja más una planta en altura y como mínimo el 20 por ciento de la edificabilidad total autorizable.

En parcelas destinadas a edificación unifamiliar la edificación mínima a considerar será una planta y el 30% de la edificabilidad total autorizable.

Artículo 31. Enrase de cornisas.

En determinadas zonas se admite una variación de la altura permitida para adaptarse a la edificación del contorno circundante y por razón de tratarse de áreas en las que existen medidas de protección del patrimonio edificado o se tiende a conservar las tipologías existentes. Ello implica un análisis de las tipologías edificatorias históricas en la zona de que se trate y la elaboración de croquis de soluciones alternativas, en las que, reflejándose de modo esquemático el alzado completo del tramo de calle, se determinen las distintas posibilidades de posición de zócalos, entreplantas, cornisa y línea de coronación, en base a las cuales puede adoptarse la solución más idónea.

Artículo 32. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio permitida:

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 22° (40 por ciento) trazado desde el borde superior del forjado en alineaciones interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela la profundidad edificable sea inferior a la permitida, el linde de propiedad será considerado como alineación interior de fachada.

El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para los fines del apartado e) del presente artículo o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso. En estos casos se computarán estas superficies a los efectos del artículo X.21 de estas normas, en las zonas cuya altura libre sea superior a 1,80 metros.

b) Los anteojos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1,20 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

c) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde una línea imaginaria situada 1,2 m. por encima de la altura máxima de cornisa y según las fachadas exteriores e interiores definidas en el apartado a), y sin sobrepasar una altura de 3,10 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

d) Se permiten tendedores cubiertos siempre que se resuelvan en los espacios bajo cubierta si esta fuera inclinada o no rebasen los planos imaginarios que las definen. En todo caso, obedecerán a proyecto conjunto y se integrarán volumétricamente así como estéticamente con la caja de ascensor y fachadas. La ocupación máxima de estos espacios será del 50 por ciento respecto a la planta del edificio y tendrán un retranqueo mínimo de 3 m. con respecto a las alineaciones interiores y exteriores.

e) Con las mismas condiciones de los tendedores (punto d) se permiten cuartos trasteros con un máximo de 1 por vivienda.

Artículo 33. Sótanos.

a) En edificaciones residenciales intensivas, industriales, comerciales, hoteleras y de servicios se entiende por planta sótano aquella que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 1,00 m. por encima de las rasantes de la calle.

En las calles inclinadas la medición de esta altura se realiza con criterios del artículo X.23.

La planta sótano no puede destinarse a piezas habitables salvo cuando, por los desniveles de parcela, la cota natural del terreno interior esté enrasada o más baja que el suelo del sótano y el espacio sobrante de parcela cumpla con las dimensiones mínimas exigidas a los patios. A estos solos efectos tendrán en cualquier caso la consideración de sótano todas aquellas plantas cuya cara superior de forjado de suelo se sitúe en cualquiera de sus puntos a más de 3,00 m. bajo la rasante oficial o natural del terreno, en su caso.

b) En zonas de edificación extensiva se entenderá por sótano aquellas construcciones situadas en la vertical de lo edificado en plantas superiores que tengan la cara superior del forjado que forma su techo a menos de 1,00 por encima de la rasante natural del terreno. Esta altura se medirá en todos los puntos del perímetro de la construcción.

Los espacios entre arranque de cimiento y primer forjado de la edificación que no puedan considerarse como sótanos, según los puntos anteriores, no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable siempre que resulten intransitables. Se considera intransitable toda aquella superficie cubierta con altura libre inferior a 1,80 m.

La planta sótano no computa como superficie edificable.

En todo caso la altura libre de la planta sótano no será inferior a 2,25 metros.

Artículo 34. Semisótanos.

a) En edificaciones residenciales intensivas, industriales, comerciales, hoteleras y de servicios se entiende por planta semisótano aquella que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 1,50 m. por encima de las rasantes de la calle y por encima de 1,00 metro.

En las calles inclinadas la medición de esta altura se realiza con criterios del artículo X.21.

b) En zonas de edificación extensiva se entenderá por semisótano aquellas construcciones situadas en la vertical de lo edificado en plantas superiores que tengan la cara superior del forjado que forma su techo a menos de 2,00 m. por encima de la rasante natural del terreno. Esta altura se medirá en todos los puntos del perímetro de la construcción.

La planta semisótano no puede destinarse a piezas habitables de vivienda, ni actividades incluidas en el RGPEPAR, salvo cuando, por los desniveles de parcela, la cota natural del terreno interior esté enrasada o más baja que el suelo del semisótano y el espacio sobrante de parcela cumpla con las dimensiones mínimas exigidas a los patios.

La planta semisótano no computa como superficie edificable.

En todo caso la altura libre de la planta semisótano no será inferior a 2,50 m.

Artículo 35. Altillos en planta baja.

Se admiten altillos en planta baja que reúnan las siguientes condiciones:

- No tengan acceso independiente desde el exterior.
- Separarse al menos 4 m. de la línea de fachada.
- No ocupar más del 50 por ciento del local a que esté adscrito.
- Deje por encima y por debajo del altillo alturas libres no inferiores a 2,50 m. en usos residenciales e industriales, y 2,80 m. en usos comerciales. En usos recreativos se estará a lo dispuesto en el RGPEPAR.

En casos de espacios utilizados únicamente como almacenamiento, que no puedan ser considerados habitables, y sin acceso al público la altura libre podrá reducirse hasta 2 metros.

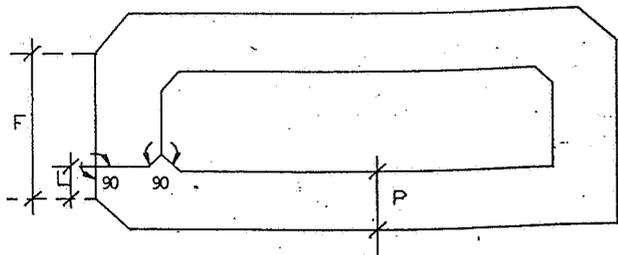
Artículo 36. Parcelas recayentes a dos calles con altura o zona de diferentes ordenanzas.

1. Calles en esquina.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente. En las edificaciones en esquina, la mayor de las alturas podrá prolongarse en la calle con menor número de alturas permitidas, en una longitud L hasta la menor de las siguientes limitaciones:

- La profundidad edificable (P) correspondiente a la calle con mayor número de plantas.
- La quinta parte de la longitud de fachada (F) de la manzana en la calle con menor número de plantas autorizadas.
- Dieciséis metros.

Todo ello queda reflejado en el esquema 1.



Esquem a 1

2. Calles no convergentes.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas su

normativa independientemente. Si la ordenación no previese un patio de parcela o de manzana libre de edificación, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

Artículo 37. Planta ático.

En aquellas zonas que expresamente se señala en la zona de ordenanza correspondiente se permitirá una planta ático de altura libre máxima 2,80 m., retranqueada un mínimo de 3,5 m. respecto de las alineaciones interiores y exteriores. No se permitirá sobre elevación de ningún elemento por encima de los planos de 22° (40 %) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, debiendo quedar integrados en este volumen todos los elementos especificados en el artículo X.32.

Artículo 38. Condiciones higiénicas y de calidad.

1. Pieza habitable.

Es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran una permanencia duradera de las personas.

Toda pieza habitable será exterior, entendiéndose por tal aquella que reúna alguna de las siguientes condiciones:

- Dar sobre vía pública.
- Recaer sobre espacio libre de edificación de carácter público.
- Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a patios.
- Dar sobre espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones establecidas para su zona.
- Cumplir las condiciones de superficie de huecos y superficie de iluminación definidas en estas normas.

Artículo 39. Patio de manzana.

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada.

Las dimensiones del patio de manzana son las resultantes de aplicar los fondos edificables permitidos según las zonas.

Artículo 40. Patio de parcela.

Es el espacio libre interior de la parcela.

Las dimensiones del patio de parcela pueden establecerse directamente o como resultado de aplicar los fondos edificables permitidos según las zonas.

Artículo 41. Patio de lucés.

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Artículo 42. Entrantes.

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

- La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada, ni mayor de 1,50 m. en cualquiera de sus puntos. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etcétera.
- La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Artículo 43. Patio de luces abierto: Dimensiones.

Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en la que la relación de forma, siendo p su profundidad medida desde el plano de fachada y f la longitud del frente que abre a la misma, sea $f \geq 1,5 p$.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de la profundidad en alguno de sus puntos deberá ser mayor o igual a 1,5 m. En este caso el frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 metros, si ambos testeros son ciegos, ni a 6,00 m. si los testeros cuentan con huecos.

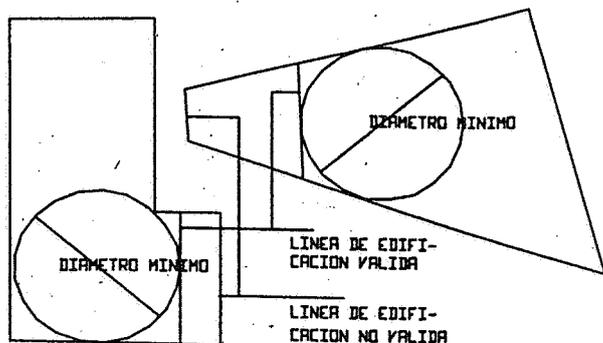
Artículo 44. Patios cerrados: Dimensiones.

Las dimensiones mínimas de patios de luces cerrados se ajustarán a lo establecido por las normas de habitabilidad y diseño vigentes.

La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.

En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor exigible según las NHD. Las luces rectas no podrán ser inferiores a tres metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior unido en el eje del hueco considerado desde

dichos paramentos hasta el muro o lindero más próximo. La circunferencia inscrita deberá poder situarse tangente a todos y cada uno de los paramentos que conformen el patio.



Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

El pavimento del patio estará, como máximo, a 0,5 metros por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

Artículo 45. Patios mancomunados.

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares e inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

Artículo 46. Construcciones en patios.

Los patios de luces, de parcela o manzana, no podrán ser ocupados por edificaciones, salvo que expresamente lo admitieran las condiciones de la zona.

Artículo 47. Normas técnicas y vivienda mínima.

Todos los edificios destinados al uso residencial y en general los destinados a estancia de personas, cumplirán las condiciones mínimas que exigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Artículo 48. Supresión de barreras arquitectónicas.

Todas las edificaciones, públicas o privadas, deberán cumplir lo establecido en el decreto de supresión de barreras arquitectónicas. Las obras de urbanización respetarán las mismas normas de accesibilidad mediante la creación de rampas y otras medidas.

Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones vigentes se estará a lo dispuesto en:

A. Normativa estatal.

Ley 13/82 de Integración Social de los Minusválidos.

Real decreto 556/89, sobre medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

B. Normativa autonómica.

Decreto 183/88, Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Decreto 85/89, Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Orden del 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Decreto 153/1993, regulador de los establecimientos hoteleros.

Decreto 61/90 por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso público.

En orden a la total integración de las personas con movilidad disminuida, la accesibilidad exigida por la anterior legislación se extenderá no sólo a los locales con acceso público, sino, como mínimo, al 20 por ciento de las dependencias con acceso exclusivo para los trabajadores o empleados de cualquier actividad no residencial.

Artículo 49. Protección contra incendios.

Las nuevas construcciones deberán cumplir las disposiciones establecidas por la Norma Básica de la Edificación, NBE-CPI-91. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación anti-incendios en la medida en que les resulte de aplicación.

Artículo 50. Chimeneas de ventilación y recogida de humos.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

a) Se prohíbe la salida directa de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m. y 2,50 m. sobre el nivel de cualquier azotea pisable situada a distancia no inferior a 4 m. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombbrero). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.

b) Podrán excluirse de la norma del apartado anterior aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas quede suficientemente justificada, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas. Se exceptúan aquellas instalaciones cuyas condiciones de regulación específica imponen la conducción de humos.

c) Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

d) Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

e) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Artículo 51. Condiciones estéticas.

1. Condiciones generales.

Se considera de especial relevancia la conservación y fomento de la calidad del paisaje urbano. Basándose en tal objetivo, y en un análisis razonado y justificado de los proyectos presentados, el Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen y función de la ciudad, exigiendo en cualquier caso una justificación explícita de los aspectos compositivos de volúmenes y fachadas del proyecto.

Estas exigencias afectarán prioritariamente a aquellos edificios situados en lugares de especial importancia por sus condiciones de configuración y percepción del espacio urbano. En caso necesario podrá recabarse informe sobre la validez del proyecto presentado a organismos o expertos en las materias indicadas (arqueología, arquitectura...), fundamentalmente a los servicios competentes en materia de protección del patrimonio artístico. En caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o color.

En los sectores ya edificados, y en particular en los recintos sometidos a protección del patrimonio, las nuevas construcciones deberán responder a su composición y diseño a las características dominantes del espacio urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, niveles de forjado, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

2. Fachadas.

Cuando la edificación de nueva planta se encuentra en ámbitos objeto de protección (conjuntos arquitectónicos), se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas; zócalos, etcétera...). Las soluciones de ritmos y proporción de los huecos y macizos deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con el resto de la fachada.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. Medianeras.

Las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada. Por razones de ornato general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianera en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios.

4. Materiales de fachada.

La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos en función de los criterios de composición y estéticos de la zona.

5. Modificación de fachada en planta baja.

La modificación de fachadas en planta baja requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe al diseño, como en materiales y solución constructiva.

Artículo 52. Aleros y cornisas.

Los salientes de aleros y cornisas quedan regulados para cada zona, estableciéndose un máximo absoluto de 0,80 m. sobre el vuelo máximo autorizado para los cuerpos volados.

Artículo 53. Cuerpos volados.

Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

- Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto y que es prolongación del forjado de planta.
- Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente cerrado por uno o por los dos laterales.
- Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento y cerrado mediante obra o acristalamiento.

En el título XIII se establece para cada zona de ordenanza el régimen pormenorizado de los cuerpos volados autorizados.

No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas para cada zona.

No se permiten vuelos en patios de manzana.

Los vuelos quedan separados de las fincas contiguas, como mínimo, una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

Artículo 54. Cerramientos de solares y terrenos en cascos urbanos.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deben cerrarse, según la alineación oficial, mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Artículo 55. Cubiertas inclinadas.

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme en cada vertiente. En caso de no poder iluminar y ventilar los espacios bajo cubierta por otros medios, podrán construirse ventanas situadas en el mismo plano de la cubierta con unas proporciones máximas de 1 m.² de ventana por cada 20 m.² de superficie de cubierta y terrazas retranqueadas un mínimo de 3 m. desde las alineaciones interiores o exteriores. La disposición de estas ventanas estará ordenada respecto a la composición del edificio. Las dos vertientes tendrán dimensiones y pendientes semejantes. Las pendientes podrán oscilar entre 12° (20 %) y 22,22° (40 %) según los planos definidos en el artículo X.32.

En cualquier caso, la superficie destinada a terrazas no podrá superar el 50 por ciento de la proyección en planta de la cubierta del edificio

Condiciones ambientales.

Artículo 56. Generalidades.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

Artículo 57. Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá cumplir con las condiciones establecidas en el título XII de las presentes normas urbanísticas «Usos».

Artículo 58. Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por la prescripción que se señalan en el artículo 11.6 del título XII y su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en el mismo.

Artículo 59. Instalaciones de clima artificial.

Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación.

Artículo 60. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en zonas donde exista suelo calificado como residencial o dotacional a una distancia menor de 500 m.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 61. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 62. Vallado de parcelas situadas en suelo no urbanizable, y urbanizable no programado.

Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo limitarán su parte maciza a un metro de altura, por encima de esta sólo podrán situarse elementos de tipo malla, alambre o cañizo.

Título XI. Normas de protección.

Del patrimonio construido y del de interés histórico-artístico.

Artículo 1. Definición.

Forman el patrimonio protegido el conjunto de los edificios, construcciones y elementos aisladamente considerados o en conjuntos identificables, caracterizados por sus valores históricos, artísticos o ambientales, que son testimonio de la evolución e identidad de una sociedad y que deben ser conservados y mejorados.

Artículo 2. Clasificación del patrimonio protegido.

Se establecen dos niveles de clasificación del patrimonio protegido en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

- Patrimonio catalogado.
- Patrimonio no catalogado.

Artículo 3. Catálogo.

Como documento complementario de las determinaciones del plan general se crea el catálogo previsto en los artículos 93 del TRLS y 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que contiene la relación de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora, enumerados ordenadamente. En este sentido se incluye el anexo IV con el listado de protección, aplicando en cada caso alguno de los siguientes grados de protección:

- Protección individual general: (P. I. G.)
- Protección de conjunto arquitectónico: (P. C. A.)
- Protección arqueológica: (P. A. R.)

La definición de estos grados de protección y del tipo de obras posible para cada uno de ellos se realiza en los artículos siguientes.

En aplicación del artículo 86.2 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento podrá realizar un nuevo catálogo de elementos protegidos sin perjuicio de las medidas de protección incluidas en el presente plan general. En el caso de proceder a su redacción se realizará siguiendo la clasificación y tipo de obras permitidas expresadas para el presente catálogo.

Artículo 4. Patrimonio catalogado.

El patrimonio catalogado será objeto de protección conforme a los siguientes grados:

a) Protección individual general (P. I. G.). Son aquellos edificios, conjuntos y elementos que por su especial valor artístico, arquitectónico o por conformar el ambiente urbano en el que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores y exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana. Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edilicios, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.

b) Protección de conjuntos arquitectónicos (P. C. A.). Incluye aquellos conjuntos, áreas o zonas de edificios inmuebles cuyas cualidades arquitectónicas, aún cuando no son de suficiente entidad como para concluir su protección individualizada, constituyen por su repetición o coherencia parte del paisaje urbano y contribuyen de forma esencial, a través de la homogeneidad del tratamiento arquitectónico del espacio urbano de definición del mismo.

c) Protección arqueológica (P. A. R.). Incluye aquellos elementos aislados que representan fehacientemente el desarrollo histórico del término, y aquellas áreas o zonas en las que o bien existen importantes yacimientos, o bien, siendo urbanas, cabe presuponer la existencia de importantes restos arqueológicos.

Artículo 5. Clasificación de las obras posibles.

Las obras de que son susceptibles los edificios y construcciones, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

1. Restauración.
2. Rehabilitación.
3. Sustitución parcial.
4. Obras de nueva planta.
5. Excavaciones con fines arqueológicos.

Aunque las obras posibles, que a continuación se detallan, se refieren a la globalidad del edificio, solar o parcela, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que se requieran intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados, según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas...; dependiendo del estado variable de cada edificación y de la categoría de protección que el presente plan le adscribe (o en la inspección definitiva que haya de llevarse a cabo en dicha edificación), para que se determine un tipo u otro de obras dominantes o particularizadas.

Artículo 6. Obras de restauración.

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 estricta conservación, definidas en el artículo anterior, que sean necesarias.

Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir, el repintado 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 adecúen estéticamente al conjunto del edificio) e incluso reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, destruidos o desaparecidos, o que, sin haber existido nunca es demostrable o presumible, científicamente, la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

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.

Artículo 7. Obras de rehabilitación.

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 y conservación estricta, definidas en los artículos anteriores, que sean necesarias.

La rehabilitación incluye las siguientes tipos de obras:

1. Modernización: Que comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal 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.

2. 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, etcétera...) 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, etcétera...) con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico, las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad, y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterados los elementos internos 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, etcétera) conservando su sintaxis lógica con el subconjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

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, etcétera). 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.

Artículo 8. Obras de sustitución parcial.

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se conserva 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.

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, etcétera... seguirán igual criterio, la cubierta tendrá una altura máxima definida por la inclinación del plano de la 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 reservados de la demolición ni podrán utilizarse como referencia a los elementos descritos en el párrafo anterior, sino, al contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

Artículo 9. Obras de nueva planta.

Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y que, por tanto, son obras de exclusiva renovación edilicia ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico.

Las licencias de demolición de las edificaciones existentes exigirán la presentación del correspondiente proyecto de derribo y se concederán simultáneamente a las de construcción de los edificios que las sustituyan, a fin de no provocar vacíos duraderos en la edificación. Se exceptúan de esta norma los edificios con declaración de ruina inminente.

Artículo 10. Determinación de las obras posibles.

- 1) 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 documentación aportada del inmueble y su inspección previa.
 - c) La necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas, en su caso, según la información anterior.
 - d) Las ordenanzas aplicables.
- 2) Las obras en todos los edificios, elementos, solares y parcelas sometidas a protección se sujetarán al siguiente procedimiento:
 - a) Presentación de la documentación e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras o intervenciones propuestas que se pretenda realizar.

- b) Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, la Administración Municipal podrá o bien proceder al informe de la letra c) siguiente o bien, con carácter previo si el caso lo requiere, recabar del petionario informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que se aprecie su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.
- c) La Administración Municipal emitirá informe sobre las obras admisibles.
- d) Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del proyecto de las obras o intervenciones que se conservan y las que se modifican, sustituyen o crean de nueva planta, para la solicitud de licencia y su tramitación.

Artículo 11. Documentación para la información del edificio.

1) Para una más perfecta información de cada edificio o solar, referida en el apartado 2).a) del artículo anterior, a efectos de la fundamentación científica del informe municipal que haya de determinar las obras admisibles en cada categoría o grado de los inmuebles catalogados, o para las condiciones de intervención en los demás casos del patrimonio arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado, en función de la envergadura del proyecto, tipo de protección, situación relevante o carácter ambiental de la calle o edificios colindantes:

— Planos de información del estado actual, que constarán de:

- Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1/50.
- Planos de fachadas, alzados interiores y traseros a escala 1/50.
- Secciones indicativas longitudinales y transversales a escala 1/50.
- Planos en las zonas libres, jardines, o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etcétera) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etcétera) a escala 1/100 o 1/50.
- Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, a escalas 1/50 a 1/20.
- Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escalas 1/200 a 1/100.
- Señalamiento sobre planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.
- Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas y evolución de los usos posteriores.

Documentación topográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc. así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre; y en su caso dibujos expresivos del análisis formal y efectos de su perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etcétera...).

2) A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita la licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano, de conformidad con los artículos 73 TRLS y 98 R. P. y a los efectos de las respectivas fases a y d del número 2 del artículo anterior.

Artículo 12. Obras según categorías de protección.

- En los artículos siguientes de estas normas se recogen con carácter indicativo los tipos de obras posibles en cada grado de protección, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación.
- La Administración Municipal determinará el tipo de obra aplicable a cada parte del edificio.
- En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación.
- En todo edificio catalogado en cualquier grado será posible realizar las obras apropiadas al grado o categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación y, en ciertos casos justificados por la inspección, imponerse obras necesarias propias del grado precedente, incluso impedirse, razonadamente, ciertas obras degradantes de sus condiciones, que fuesen autorizables o posibles en el mismo grado en que estuviese catalogado.

Artículo 13. Obras en edificios de protección general, P. I. G.

- El nivel máximo de las obras posibles entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de rehabilitación.

2. El nivel de rehabilitación admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación al ambiente.

3. Sobre el ámbito para el que se planteen las obras de rehabilitación, la Administración Municipal podrá imponer las de restauración que estime necesarias, para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio.

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 métrica sobre el conjunto total del edificio, cuando lo aconsejasen las malas condiciones de estabilidad o habitabilidad.

Artículo 14. Edificios en conjuntos históricos.

1. Definición.

Se denominan conjuntos arquitectónicos aquellos que son ordenados según un proyecto único y edificados de acuerdo con él de modo simultáneo o por fases, con parcelación regular y edificación con repetición de determinadas soluciones arquitectónicas, y aquellos otros que resultan del desarrollo a largo plazo de zonas con parcelación histórica y tipologías asociadas a la misma.

1) Los conjuntos a considerar en Riba-roja de Túria son los siguientes:
— Recinto urbano del casco antiguo.

La delimitación precisa de esta zona coincide con la determinación de la correspondiente zona de ordenanza de Casco Antiguo.

Queda considerada recinto sometido a protección del patrimonio (ver artículo X.51).

2) Las operaciones de transformación de alguno de los elementos de este conjunto deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, altura de entreplanta, volumen, colores dominantes, distribución de huecos, etcétera). En las obras de nueva planta se reproducirán los ritmos y proporciones del edificio original o, en caso de desconocimiento o inadecuación, se propondrán soluciones al espacio o ambiente dominantes.

3) En estos conjuntos no se dispondrá de mayor discrecionalidad para la demolición de sus elementos que en el patrimonio catalogado.

4) Con el fin de obtener una mejor integración de lo nuevo con lo existente, podrán variarse hasta un 20 por ciento las alturas de planta baja y de cornisa y total definidas en las ordenanzas de zona, siempre que se justifique que no se aumenta la edificabilidad ni el número de plantas. Esta variación puede ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso debidamente justificada.

5) A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o de obra propuesto se acompañarán esquemas y topografías de las edificaciones existentes en todo el frente de manzana, incorporando su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.

2. Obras en conjuntos arquitectónicos.

Es objetivo del plan general el mantenimiento de la homogeneidad en el tratamiento arquitectónico de los conjuntos arquitectónicos, siendo posibles las obras de conservación, reforma y modernización que fueran necesarias para el buen uso de los edificios, sin que ello suponga modificación de los elementos compositivos de fachada y cubierta.

En caso de sustitución parcial o total de algún edificio, la nueva edificación deberá mantener estrictamente las condiciones del resto de edificios del conjunto.

Cuando por razones de aumento de volumetría o acciones puntuales se pretenda modificar alguna de sus características formales, el proyecto debe responder a una propuesta global de intervención que deberá ser tramitado ante el Ayuntamiento en la forma de estudio de detalle.

En su documentación se deben contener cuantas precisiones sean necesarias para asegurar que las distintas intervenciones sobre el volumen general o sobre las fachadas tengan la necesaria unidad con el edificio preexistente.

Artículo 15. Normas de protección del patrimonio no catalogado.

Son de aplicación sobre los edificios que, sin estar catalogados, forman parte de un conjunto de interés arquitectónico o ambiental o forman parte de un proyecto arquitectónico único en los que la parcelación es regular y la edificación repite una determinada solución arquitectónica.

Del patrimonio arqueológico.

Artículo 16. Definición.

Los yacimientos y áreas o zonas arqueológicas constituyen parte integrante del patrimonio cultural de la comunidad, que nos posibilita conocer, aunque sea parcialmente, el desarrollo cultural, social y material en otras épocas históricas, razón que justifica su protección y las limitaciones a la acción urbanizadora que pueda degradarlos.

Artículo 17. Delimitación.

La situación y extensión superficial de los yacimientos quedan reflejadas en los planos de ordenación. Las áreas y zonas sometidas a protección se señalan en el anexo IV («Catálogo»).

Artículo 18. Intervenciones en yacimientos. Condiciones.

1. Generalidades.

1) En los yacimientos las operaciones de movimiento de tierras, desarrollo, edificación y urbanización estará condicionada al establecimiento de la posibilidad de investigación arqueológica previa a la iniciativa municipal. En el caso de existencia de restos de interés, se procederá a la paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección establecidas por la vigente Ley de Excavaciones Arqueológicas.

2. Tramites previos a la licencia de obras.

En las áreas o zonas sometidas a protección arqueológica cualquier obra municipal o sujeta a licencia municipal, de conformidad con el artículo 1.º del R. P., que se pretenda realizar dentro de los límites de las zonas de interés arqueológico incluidas en el anexo adjunto a este plan general requerirá informe, previo a la concesión de la licencia, del Servicio Arqueológico Municipal (o del arqueólogo municipal en su defecto).

Cuando las circunstancias así lo aconsejaren, el Ayuntamiento podrá disponer de un plazo de seis meses para realizar las excavaciones o reconocimientos previos que se consideren necesarios. Por ello la concesión de la licencia se condicionará a no poder iniciar la ejecución de las obras antes del transcurso de seis meses o de informe favorable al inicio de las mismas antes de dicho plazo por el servicio de arqueología.

Cuando la importancia de los hallazgos lo requiera, la corporación podrá prorrogar por otros seis meses el plazo para el inicio de las obras concedidas según la licencia.

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, incluida la modificación de planeamiento.

Los solares o parcelas en los que es preceptiva la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

3. Hallazgos y responsabilidad penal.

Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierras, etcétera..., así como los hallazgos casuales efectuados en el término municipal de Riba-roja de Túria deberán depositarse en el Museo Municipal, para su conservación y exposición.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el término municipal (se trate o no de zonas de interés arqueológico), está obligado a comunicarlo inmediatamente a la Corporación Municipal. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del patrimonio arqueológico del término municipal, 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.

4. Propiedad.

En las solicitudes de licencia sometidas al artículo 1.º del R. D. U. el propietario y el solicitante harán constar su renuncia a todos los derechos que les pudieran corresponder a ellos o al personal por ellos contratado o a sus ordenes por el hallazgo de cualquier resto arqueológico localizado en el solar o parcela objeto de la solicitud de licencia.

De la imagen urbana.

Conservación de elementos visibles.

Artículo 19. Ordenes de ejecución.

Además de lo previsto en el artículo 245 del TRLS, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.

Artículo 20. Limitaciones a la publicidad exterior.

En general, la publicidad exterior se atenderá a lo dispuesto en el decreto sobre Regulación de la Publicidad Exterior) y en la Ley del Patrimonio Artístico Nacional, estando sujeta a previa licencia municipal.

Además de las condiciones establecidas en las distintas zonas, se estará a lo siguiente:

a) En edificios sometidos a protección general se prohíbe la instalación de carteles, anuncios, soportes, bastidores o pinturas publicitarias, permitiéndose en su interior de pequeño tamaño, no luminosos y adecuadamente integrados en la edificación y su entorno.

En todos los edificios situados en la zona de ordenanzas de casco antiguo sólo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de fachada, de pequeño tamaño, e integrados adecuadamente en la edificación y su entorno.

b) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento publicitario en el suelo urbanizable (mientras no se realice su edificación) y no urbanizable, salvo las indicaciones viarias y la señalización de instalaciones.

Artículo 21. Protección del patrimonio arbóreo.

El arbolado deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para la transformación de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia; tales como replantar los árboles que hubiesen de ser arrancados.

Artículo 22. Condiciones y criterios para las obras de urbanización.

En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas, deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras. En este sentido debe considerarse que las aceras deberán contar con un ancho mínimo libre de todo obstáculo de 1,30 m, por lo que deberá considerarse la restricción a un solo sentido de circulación en las calles de anchura menor a 7,50 m. O en todo caso la conveniencia de su peatonalización en calles de anchura menor a 5 m.

Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.

Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de personas con movilidad disminuida.

Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o teléfonos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, dichos elementos no podrán, en ningún caso, invadir la anchura mínima de las aceras antes señalada (1,30 m.).

Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo preceptiva la previa aprobación municipal mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

Se procurará concentrar en lo físicamente posible todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

En zonas verdes y áreas peatonales, se podrán establecer pasos restringidos para vehículos residentes que en ningún caso crearán circuitos de entrada y salida que permitieran su utilización por el tráfico de paso. Su pavimento estará de acuerdo con el tratamiento dado al conjunto del espacio urbano donde se incluyen.

Todas las conducciones de alumbrado, eléctricas y telefónicas serán subterráneas, según los criterios y características técnicas de las empresas instaladoras y las expresadas en el título XIV «Sistemas generales».

Artículo 23. Vallados.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cerrarse mediante vallas permanentes de dos metros de altura, realizadas con materiales estables y con acabado de cara vista o enlucidos y pintados según el ornato requerido. Estas condiciones deberán ser modificadas cuando las ordenanzas de zona así lo indiquen. Los cerramientos se situarán en la alineación oficial.

Artículo 24. Marquesinas.

Son aquellos elementos sobresalientes a fachada con finalidades decorativas y sin acceso sobre los mismos. Tendrán un saliente máximo inferior en

50 cm. al de la acera y nunca superior a 1,50 m. Su altura sobre la rasante de la acera será superior a 3 m. Su canto no podrá superar los 60 cm. y su parte superior no podrá sobrepasar en más de 10 cm. la cota del forjado del suelo del primer piso.

Artículo 25. Toldos muestras y vallas publicitarias.

Los toldos se regularán por las mismas disposiciones anteriores con una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,20 m.

Los carteles y rótulos perpendiculares a fachada tendrán un saliente menor en 20 o más centímetros a la anchura de la acera y no superior a 1 m. Se situarán a una altura mínima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera y tendrán una altura no superior a 1 m. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

La publicidad en soporte permanente (vallas publicitarias) limitará su localización a las vallas de los solares.

La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm. en todos los casos.

Artículo 26. Instalaciones en fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire o evacuación de humos podrá sobrepasar el plano exterior de la fachada. Si se instalaran, no deben perjudicar la estética de la fachada ni producir goteo o molestias a los viandantes. En caso de fachada exterior la salida estará como mínimo a 3 m. sobre la rasante de la acera.

Artículo 27. Modificaciones en fachada.

Podrá procederse a la modificación de las características de las fachadas existentes de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. Las modificaciones en plantas bajas, como las realizadas en otras partes del edificio, deberán respetar y adecuarse al conjunto del edificio, tanto en su diseño como en los materiales y soluciones constructivas.

Del suelo no urbanizable, sistema viario, vías pecuarias, sistemas hidrográficos, sistemas.

Artículo 28. Normas de protección del suelo no urbanizable.

El suelo clasificado de no urbanizable queda sometido a protección debido a sus valores intrínsecos (agrícola, forestal, ecológico, paisajístico), ya que no son necesarios para el crecimiento urbano del municipio, debiendo interpretarse las dudas que se suscitasen en el sentido de defensa y mantenimiento del uso y carácter de los mismos.

La normativa específica de los distintos tipos (subcategorías) del suelo no urbanizable se contienen en el título XIII, estando su extensión territorial reflejada en los planos de ordenación.

Artículo 29. Carreteras, vías férreas y caminos.

1) En zonas calificadas como SU, SUP o SUEP, las limitaciones a la edificación serán las establecidas en los planos B «Régimen urbanístico»; excepción hecha de las protecciones relativas a las líneas de electrificación, no señaladas en dichos planos y que se regirán por las disposiciones sectoriales vigentes.

2) En el resto de suelos se estará a lo dispuesto por las disposiciones sectoriales vigentes.

3) Dentro de las áreas de dominio y servidumbre, se prohíbe cualquier actuación que implique su urbanización dentro del área de afección; para la obtención de licencia municipal de acciones urbanizadoras será precisa la previa autorización del organismo con jurisdicción sobre la vía de que se trate.

La edificación se permitirá de acuerdo con la zonificación de que se trate y según dichas disposiciones sectoriales.

En caminos rurales los vallados y muros de contención se situarán a 4 m. del eje.

Artículo 30. Vías pecuarias.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados históricamente al tránsito de ganados, no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrán alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

Las vías pecuarias están adscritas al organismo autónomo, Instituto para la Conservación de la Naturaleza, ICONA. La creación, clasificación, deslinde, amojonamiento y reivindicación de las vías pecuarias se acordarán a través del ICONA.

Asimismo será de su competencia cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenaciones hayan de realizarse.

En cuanto se refiere a vías pecuarias se estará a lo previsto en la legislación vigente.

ELEMENTO DISTANCIA

RÍO La que en cada caso indique la Confederación Hidrográfica

TORRENTES
Y BARRANCOS

Una franja de 40 metros de anchura centrada en el lecho del curso del agua. Podrá reducirse esta distancia mínima cuando lo permitan los desniveles actuales del terreno provocados por taludes naturales o elementos de contención ejecutados con autorización previa de la Comisaría de Aguas del Júcar, Dirección General de Obras Hidráulicas del MOPU, justificándose la estabilidad de muros y taludes. En cualquier caso, la edificación se retirará una distancia mínima de 5 m. del borde superior de los taludes o muros antes citados.

ACEQUIAS

Cinco metros a cada lado de la acequia.

CAPTACIONES DE
AGUA POTABLE

Un círculo de 60 m. de radio centrado en el pozo o manantial.

Artículo 31. Protección a sistemas hidrográficos e infraestructuras.

El suelo que limita con los distintos sistemas hidrográficos y de infraestructura (ríos, torrentes, barrancos, acequias, conducciones de agua, conducciones eléctricas y ferrocarril), definidos por bandas colaterales limitadas por líneas paralelas a los sistemas indicados, deberán quedar libres de toda edificación con las anchuras siguientes.

Artículo 32. Plan especial de protección del entorno de los bienes de interés cultural.

«El castillo y las murallas tienen consideración de bien de interés cultural (disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español), por lo que su entorno debe ser protegido, para ello es precisa la redacción de un plan especial de protección que afecte al área señalada como entorno de afección de los bienes de interés cultural (castillo-palacio señorial y antiguas murallas) incluido en el plano núm. B.E7-J14. Resumen urbanístico. Casco urbano.

Título XII. Usos

Regulación de los usos

Artículo 1. Alcance y desarrollo.

El plan general regula pormenorizadamente los usos permitidos en terrenos calificados como suelo urbano, establece los usos globales correspondientes a cada sector del suelo urbanizable y define los usos permitidos y prohibidos en el suelo no urbanizable.

Las planes parciales, especiales y/o estudios de detalle que desarrollen el presente plan general detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector, pudiendo restringir la localización y características de los mismos, incluso prohibir aquellos que se estime perjudiciales. Asimismo mediante ordenanza específica podrán limitarse los usos posibles y las condiciones de implantación en cualquier zona del territorio municipal.

Artículo 2. Clasificación por su adecuación.

En función de su adecuación a las zonas del territorio, los usos se clasifican en:

1. Uso dominante o global.

Es aquel que define el destino genérico de cada zona o sector de planeamiento.

2. Uso permitido o compatible.

Es aquel cuya implantación es admitida por el plan al no ser contradictoria con el uso global. En suelo urbano se establecen los usos permitidos en cada zona, mientras que en suelo urbanizable la admisión de usos se regulará por los programas y planes parciales correspondientes.

3. Uso prohibido.

Es aquel cuya implantación no es permitida por el plan, al no tratarse del uso global ni compatible en la zona.

4. Usos transitorios.

Son aquellos establecidos por un plazo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración (usos temporales) o que por no necesitar obras e instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes pueden autorizarse según el artículo 136 TRLS (usos provisionales).

El procedimiento de autorización cuando el carácter de los usos lo requiera es el que se indica en el artículo III.19 de las presentes normas.

Artículo 3. Clasificación por su función.

Por razón de su función se distinguen los usos siguientes:

1. Residencial.

Referidos a edificios destinados al alojamiento familiar.

a) Unifamiliar: Vivienda en parcela independiente y en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

b) Plurifamiliar: Alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio con acceso y elementos comunes.

c) Residencial comunitario: Residencias estudiantes, ancianos, convenios, etcétera.

2. Hotelero.

Edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones y en general establecimientos de hostelería.

3. Residencial móvil.

Espacios no edificadas en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como campings, aparcamientos de caravanas, etc.

4. Comercial.

Comprende los locales destinados a prestar servicios personales de venta al por menor, excluyendo las grandes instalaciones.

5. Comercial concentrado.

Comprende las grandes instalaciones de venta, almacenistas y asentadores. En el municipio de Riba-roja de Túria se excluyen de los usos permitidos las grandes instalaciones de venta al por menor, tales como grandes almacenes, hipermercados u otras superficies comerciales mayores de 800 m.² en edificaciones no exclusivas para ese uso, salvo los destinados a mercados públicos.

6. Oficinas.

Comprende las actividades administrativas o burocráticas de gestión privada, relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.

7. Docente.

Comprende los edificios destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades.

8. Sanitario-asistencial.

Comprende los edificios y actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, y en general, los relacionados con la sanidad, higiene, asistencia y geriátricas.

9. Socio-cultural.

Comprende las actividades culturales y de relación social, como museos, bibliotecas, agrupaciones políticas y sindicales, así como religiosos.

10. Deportivo.

Comprende la enseñanza y práctica de la educación física y deportes en general.

11. Defensa y fuerzas de seguridad.

Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

12. Recreativo.

Comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento, incluyendo bares, discotecas y espectáculos de cualquier naturaleza.

13. Taller y artesanía.

Comprende las actividades productivas y de almacenamiento desarrolladas en el marco familiar o de pequeñas empresas, que utilicen métodos preferentemente manuales.

14. Industria.

Actividades orientadas a la transformación mecánica de los productos, a su obtención o a su transporte, asimismo los almacenes destinados a la distribución al por mayor de productos, talleres de reparación y planchistería, estaciones de servicio y garajes y en general aquellas que por los materiales o métodos utilizados puedan ocasionar molestias o peligros para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.

15. Garajes y aparcamientos.

Comprende los aparcamientos particulares, colectivos o públicos de vehículos de motor.

16. Público-administrativo.

Comprende los centros o edificios al servicio de la Administración Pública, servicios de seguridad, bomberos, etc.

17. Agrícola y forestal.

Comprende las actividades de cultivo así como las derivadas de éstas.

18. Extractivo.

Comprende la explotación de minas y canteras.

19. Ganadero.

Comprende las granjas animales y resto de instalaciones pecuarias.

Artículo 4. Clasificación por sus usuarios.

Por razón de sus usuarios los usos se dividen en:

1. Uso público.

Referidos a usos y servicios públicos realizados por la Administración Pública o encomendados a la gestión privada en terrenos de dominio público o privado mediante arrendamiento u otro tipo de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por otro privado salvo autorización expresa del planeamiento.

2. Usos colectivos.

Aquellos de propiedad privada pero destinados a uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga. El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social. La supresión de un uso colectivo o su sustitución exigirá la autorización municipal, que podrá ser denegada por razón de la importancia de su utilidad pública.

3. Usos privados.

Aquellos desarrollados por particulares en bienes de propiedad privada y que no están incluidos dentro de los colectivos.

Artículo 5. Usos fuera de ordenación.

1) Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Tener declaración de fuera de ordenación por este plan general o alguno de los planes que en desarrollo del mismo puedan redactarse.

b) Estar afectados por un uso dotacional según el planeamiento y no ser compatibles con él.

c) Estar afectados por el trazado de viales.

d) Estar situados en un edificio fuera de ordenación.

e) Para los usos no residenciales, estar en situación de incompatibilidad en cuanto a la repercusión ambiental de la actividad en relación con las normas de regulación de la zona correspondiente o cualquier disposición legal de aplicación por razones de salubridad, seguridad o tranquilidad, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras o modificaciones que permitan excluir la actividad de la situación de fuera de ordenación. En caso de que esta corrección sea posible, la condición de fuera de ordenación tendrá un carácter transitorio, pudiendo ser establecido un plazo para la adaptación del uso.

2) No quedarán fuera de ordenación los usos existentes incluidos en edificios protegidos, salvo que lo estuvieren por los supuestos de los apartados a), c), o e) del apartado anterior.

3) Se excluyen asimismo de la condición de fuera de ordenación las viviendas existentes en el momento de aprobación del plan general, a menos de encontrarse en algunas de las condiciones de los cuatro primeros apartados del punto 1 del presente artículo.

La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva (no en los casos de fuera de ordenación diferido) de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero sí podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación.

Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de lo expuesto anteriormente, afectan y dejan fuera de ordenación al edificio o parte del edificio que los contiene. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

Los usos fuera de ordenación podrán mantener su actividad hasta su regulación, expropiación o extinción. La creación o modificación de actividades en las instalaciones existentes y los cambios de titularidad de la propiedad o de la actividad exigirán la eliminación previa de la condición de fuera de ordenación.

Artículo 6. Condiciones de uso residencial.

Se estará a lo dispuesto por la Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Artículo 7. Condiciones de uso hotelero.

Se aplicarán las condiciones establecidas para uso residencial complementariamente con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

Artículo 8. Condiciones de uso residencial móvil.

1) El uso residencial móvil sólo podrá establecerse a través de un plan sectorial que cumpla las determinaciones vigentes sobre campamentos de turismo. Este plan sectorial respetará la normativa del plan general, especialmente la contenida en este artículo.

2) Se podrán establecer campamentos de turismo que respeten lo dispuesto por la legislación específica en cuanto a dimensiones, características y dotaciones.

3) Los campamentos de turismo sólo podrán situarse en suelos clasificados como urbanizables no programados o suelo no urbanizable sin protección específica según las determinaciones de la LSNU de la Generalidad Valenciana. Si la realización de un plan sectorial estuviera en desacuerdo con el plan general será preceptiva la tramitación de una modificación de éste. En este caso, se establece un orden de prioridades para su localización, sin perjuicio de lo establecido en la legislación específica:

— Suelo urbanizable no programado de baja densidad.

— Suelo urbanizable no programado, exigiéndose una modificación de las variables tipológicas.

— Suelo no urbanizable sin protección específica.

4) Los planes que desarrollen este tipo de implantaciones tendrán consideración de plan parcial a todos los efectos de requisitos, cesiones de suelo y aprovechamiento, garantías, contenido y documentación. Para las dotaciones de infraestructuras, servicios mínimos, aparcamiento y condiciones de urbanización serán los exigidos por su normativa específica.

5) Los terrenos destinados a este uso no podrán ser objeto de parcelación de ningún tipo, permaneciendo bajo una sola titularidad mientras perdura el uso.

6) Los campamentos, albergues, colonias y marchas juveniles acogidas al decreto 2.253/1974 («Boletín Oficial del Estado» 15 de agosto de 1974) pueden localizarse en cualquier tipo de suelo siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 8 del mismo decreto, especialmente en los suelos declarados como parque público y en los suelos de protección ecológico-paisajística.

7) No podrán establecerse este tipo de campamentos juveniles:

a) En terrenos situados en ramblas, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.

b) En un radio inferior a ciento cincuenta metros de los lugares de captación de aguas potables para abastecimiento.

c) En las proximidades de industrias nocivas, insalubres o peligrosas.

d) Y, en general, en aquellos lugares que, por exigencias del interés público, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales reglamentarias.

Artículo 9. Condiciones de uso comercial concentrado y recreativo.

Los usos comerciales y recreativos que por sus características originen molestias o generen riesgos se regirán por lo establecido para el uso taller y artesanía y en su caso para el uso industrial.

Las características especiales, dotaciones necesarias y condiciones de higiene y seguridad de los locales comerciales y recreativos cumplirán la normativa establecida con carácter general por la legislación.

En el título XIII «Zonas» se establecen las dimensiones máximas para el uso recreativo, sin limitación sobre el mínimo.

Los establecimientos tendrán acceso directo desde la vía pública, no permitiéndose la apertura de pasajes para acceso a locales en interior de parcela.

Las edificaciones para uso comercial concentrado tendrán un número máximo de dos (2) plantas, una altura máxima de cornisa de 8 m. y una dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m.² por los primeros 800 m.² de techo, más 1 plaza por cada 10 m.² de techo adicional o fracción, salvo las destinadas a mercados públicos.

Los edificios de uso exclusivo comercial u hotelero ubicados en suelo residencial extensivo respetarán la normativa específica de la zona.

Los edificios de uso exclusivo comercial u hotelero dispondrán asimismo de una dotación de aparcamiento de 5 plazas por cada 100 m.² de edificación.

En edificios destinados a uso exclusivo recreativo calificado y locales recreativos de actividades calificadas se dispondrá de una dotación de aparcamiento de 10 plazas por cada 100 m.² de edificación. En el título XIII de estas normas se especifican las zonas de ordenanza en las que quedan exentos de esta obligación los locales de superficie inferior a 250 m.².

En edificios destinados a uso exclusivo recreativo no calificado se dispondrá de una dotación de aparcamiento de 5 plazas por los primeros 500 m.² de edificación, más una plaza por cada 25 m.² entre los 500 y 2.000 m.² de edificación, a partir de los 2.000 m.² se dispondrá de una plaza más por cada 15 m.² de edificación por encima de los 2.000 m.².

En locales recreativos de actividades no calificadas se dispondrá de una dotación de aparcamiento de 5 plazas por los primeros 500 m.² de edificación, más una plaza por cada 25 m.² entre los 500 y 1.000 m.² de edificación, a partir de los 2.000 m.² se dispondrá de una plaza más por cada 15 m.² de edificación por encima de los 2.000 m.². En el título XIII de estas normas

se especifican las zonas de ordenanza en las que quedan exentos de esta obligación los locales de superficie inferior a 250 m.².

Artículo 10. Condiciones del uso taller y artesanía e industrial.

1) Uso «taller y artesanía» es el que corresponde a locales destinados a la realización de actividades de arte u oficios que puedan situarse en edificios destinados a uso de viviendas o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias. Asimismo se incluyen actividades de revisión, conservación y reparación de productos.

2) El uso industrial corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se establecen las siguientes clases:

a) Industria compatible: Es aquella que puede instalarse en áreas residenciales, allí donde existe la posibilidad por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

b) Industria en polígono: Es aquella que puede instalarse en áreas exclusivas y en edificios aislados. Se subdivide en dos tipos, de acuerdo con los parámetros que más adelante se señalan, tipo I y tipo II.

3) Los edificios destinados al uso de taller y artesanía e industria cumplirán las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad además de las establecidas por estas normas.

4) En todo caso, las actividades deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

5) El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes normas, podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de los usos taller y artesanía e industrial que concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales: Aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios y ruidos y peligros de explosión, así como lo referente a dimensiones y potencias máximas permisibles.

6) En cuanto al adecuado control de los efectos ambientales se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

* La superficie de referencia viene fijada por la suma de superficies de todos los locales destinados a la actividad, con exclusión de la superficie de oficinas y zonas de exposición y venta si cuentan con acceso independiente.

* La potencia instalada se refiere a la potencia electromecánica y está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas expresadas en kilovatios (KW) excluyendo las relativas a instalaciones de iluminación, ventilación y en general las no electromecánicas siempre y cuando no formen parte sustantiva del proceso productivo.

* El ruido se medirá en decibelios A concretados para los siguientes supuestos: Día, de 8 a 22 horas; noche de 22 a 8 horas; interior, a 1,5 m. de cualquier motor; y exterior, en los límites de la propiedad o domicilio del vecino más afectado.

* La vibración se medirá en pals según la fórmula $DIN 10 \log 10 3200A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

* La emisión de gases y humos no podrá exceder los límites recogidos en el cuadro adjunto, expresados en los siguientes índices: Índice de ennegrecimiento de Ringlemann, en funcionamiento y en arranque y de emisión de polvo en Kg./hora. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes determinados en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y las órdenes que la desarrollan.

* Las aguas residuales se decantarán y depurarán en primera instancia si fuera necesario para que los vertidos puedan ser depurados mediante una simple depuradora biológica.

El cuadro adjunto fija los diferentes parámetros en función de las distintas clases establecidas para los usos taller y artesanía e industrial, si no se especifica otra cosa en la ordenanza de zona.

USO	Ruido		Vibración máxima (Pals)	Emisión máxima de gases y humos
	dbA máximo día	noche		
Taller y artesanía	40	0	5	0/1/1,5
	55	0		
Industria compatible	40	0	5	0/1/1,5
	60	0		
En Polígono Tipo I	45	35	15	1/2/5
	65	55		
Tipo II	50	50	25	1,5/2,5/15

Artículo 11. Condiciones de uso garaje y aparcamientos.

1) Las reservas de aparcamiento en la propia parcela cuando no sean fijadas por las ordenanzas particulares de zona será como mínima de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 100 m.² edificados destinados a otros usos.

2) En las zonas residenciales no extensivas quedan eximidas de la obligación de reserva de aparcamientos aquellas parcelas que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Tener un número total de viviendas en plantas altas inferior al número total de plantas permitidas y no superior a tres.

b) Tener una superficie inferior a 150 m.².

c) Demostrar la imposibilidad de establecer la reserva obligatoria a causa de las características de la parcela.

d) Estar situadas en zonas en que a causa de las condiciones viarias, de la tipología arquitectónica o de las condiciones de accesibilidad, la realización de aparcamiento pueda suponer lesión para las características del medio ambiente e imagen urbana, a juicio del Ayuntamiento.

3) En todo caso los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las dimensiones de la plaza de aparcamiento serán como mínimo de 2,20x4,50 m. libres de obstáculos; pudiendo hasta un 20 por ciento de las plazas tener dimensiones no inferiores a 2,20x4 m.

b) Al menos un 2 por ciento de las plazas tendrán como dimensiones mínimas 3,50x4,50 m.

c) La altura mínima del local será de 2,25 m.

d) La rampa mínima será de 2,80 m. de anchura y pendiente no superior al 16 por ciento, disponiendo de una meseta horizontal junto al exterior de 5 m. de fondo.

Las calles de circulación y los radios de giro asegurarán la maniobrabilidad de los vehículos según el sistema de distribución de plazas adoptado. Todo vehículo deberá poder acceder a su plaza sin que sea necesario desplazar ningún otro vehículo.

4) Las condiciones de los aparcamientos establecidas en los puntos anteriores podrán hacerse menos restrictivas para viviendas unifamiliares y parcelas con una profundidad igual o inferior a los 20 m., pudiendo llegarse a rampas con una pendiente máxima del 20 por ciento y mesetas de espera con pendientes inferiores al 5 por ciento.

5) Asimismo podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso de los vehículos a los garajes, que cumplan las condiciones establecidas en la normativa de viviendas de protección oficial.

Artículo 12. Condiciones de uso extractivo.

Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa licencia municipal sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otros organismos.

El otorgamiento de licencia estará condicionado a la presentación de un plan de restauración del espacio natural afectado, cuyo contenido, documentación y garantías serán las reguladas por la legislación sectorial específica.

Título XIII. Zonas de ordenanza.

Zonas en suelo urbano

Residencial intensivo

Artículo 1. Condiciones generales relativas a las zonas de edificación residencial intensiva.

1. Condiciones de volumen.

A. Alineaciones:

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas con excepción de los casos autorizados en estas normas. En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente y mejorar las características viales podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

B. Superficie ocupable:

1) Planta baja: Edificable en su totalidad.

2) Plantas superiores: Según zona.

C. Semisótanos: Se admiten.

D. Sótanos: Se admiten.

E. Áticos. Según zona de ordenanza.

2. Condiciones estéticas.

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas, etc...

3. Condiciones higiénicas y de calidad.

Vivienda exterior: Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas en las que al menos una de sus piezas habitables es recayente a la calle. A estos efectos sólo se considerarán los patios de manzana con dimensiones mínimas iguales o superiores que las mínimas establecidas para los patios cerrados.

4. Condiciones de uso.

A. Uso dominante:

1) Residencial plurifamiliar y unifamiliar entre medianeras, pero siempre según los apartados anteriores.

2) Usos compatibles:

* Comercial en sótano, plantas baja y primera.

* Hotelero.

* Oficinas en planta baja y primera.

* Socio-cultural.

* Defensa y fuerzas de seguridad según especificación en zonas.

* Taller y artesanía en planta baja.

* Garajes y aparcamientos.

* Docente.

* Sanitario-asistencial.

* Recreativo, de superficie inferior a 250 m.², sólo en planta baja.

* Bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, siempre y cuando no se realicen ni espectáculos ni audiciones; sin embargo, se podrá autorizar música ambiental con las limitaciones que marque la normativa.

* Público-administrativo.

* Los dotacionales según ordenación pormenorizada.

3) Usos prohibidos.

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Casco antiguo

Artículo 2. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Según las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada, debiendo pues construirse todo el volumen de, al menos, la primera crujía.

2. Parcela mínima: Se considerará parcela inferior a la mínima y por tanto inedificable, aquella que no pueda abordar de modo autónomo la edificación, es decir, que no pueda albergar la vivienda definida como mínima por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, respetando las condiciones higiénicas y computando como máximo dos plantas de la edificación.

3. Parcela máxima: Las que resulten de la agrupación de dos de las parcelas actualmente existentes (datos según el parcelario reflejado en los planos del plan general y planos de catastro). En todo caso las parcelas tendrán frentes de fachada no superiores a 15 m., si fueran parcelas en esquina los frentes de fachada tendrán como máximo 15 m. uno y 25 m. el otro.

4. Edificabilidad: La planta baja se considera edificable en su totalidad.

En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 m., siempre que este se grafía en planos, y no se determina profundidad edificable máxima cuando este no se halla grafado en estos.

5. Alturas: La altura en planta queda reflejada en los planos de régimen urbanístico (planos B).

La altura máxima de la línea de la cornisa permitida en función del número de plantas es la siguiente:

Número máx. de plantas	Altura máx. de cornisa
I	5,00
II	7,60
III	10,90

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios de interés histórico existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

6. Tolerancia de altura en plantas: Según el régimen general.

7. Sótanos: Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

8) Semisótanos: No se admiten.

9) Áticos: No se admiten.

Artículo 3. Condiciones estéticas.
1. Condiciones generales.

Son de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, y en particular las determinaciones del artículo 14 del título XI del plan general. Si el edificio formase parte del patrimonio protegido le serán de aplicación las normas específicas recogidas en el título XI, artículos 1 a 13.

2. Aleros y cornisas: Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 50 cm. ni del mayor de los existentes en la calle.

3. Cuerpos volados: Únicamente se admiten balcones abiertos, y sólo en calles de anchura superior a 4 m. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70 por ciento de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá los 60 cm., del 10 por ciento del ancho de la calle, ni del ancho de la acera menos 15 cm. Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m. por encima de la rasante oficial.

4. Cubiertas: Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 40 por ciento, de teja árabe y cumbre paralela a la fachada.

Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

* La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.

* La superficie máxima de la terraza será del 50 por ciento de la superficie en planta de la cubierta.

* No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada.

5. Marquesinas. No se autorizan.

6. Toldos, muestras y vallas publicitarias. Según el régimen general y las especificaciones establecidas en el título XI para los edificios protegidos.

7. Otros.

Los huecos, tanto los de nueva creación como las alteraciones de los existentes deberán respetar en lo posible sus dimensiones originales, y en todos los casos mantener los ejes de ordenación y simetría, las separaciones y las proporciones existentes. Serán siempre puertas de hojas batientes hacia el interior, sin admitirse las puertas abatibles, las dimensiones y proporciones de las puertas mantendrán las existentes en el edificio y su entorno.

Se deberán mantener los balcones existentes, con las limitaciones de vuelo y anchura habituales en la zona o indicadas en las ordenanzas. No podrán cerrarse con antepechos de fábrica, carpinterías o celosías que formen miradores. Las rejillas protectoras seguirán modelos tradicionales y se pintarán en tonos oscuros, negros o grises.

Las cubiertas serán de tejas curvas, en su color natural, preferentemente viejas y evitando los tonos rojos y marrones. Los aleros podrán ser moldurados o de canecillos, según las características tradicionales del tipo y el espacio urbano. Las jambas y paramentos perpendiculares a fachada podrán pintarse en tonos diferentes, a fin de realizar remarcados de huecos con un saliente máximo de 5 cm. Se admitirán aplacados uniformes y completos en zócalos, de piedra, mármoles homogéneos de tonos claros o piedra artificial. En todos los casos deberá armonizarse los colores del zócalo con los del resto de la fachada.

En cualquier caso la presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

Artículo 4. Aparcamientos:

Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: En el resto de los casos la reserva será de 0,6 plazas por vivienda, más una plaza por cada 100 m.² construidos destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario se elevará a la unidad siguiente.

Artículo 5. Condiciones de uso.

Según régimen general establecido en el artículo XIII.1.4, y los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas normas.

Artículo 6. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

Interior
Artículo 7. Condiciones de volumen.
1. Alineaciones.

Según las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada, debiendo pues construirse todo el volumen de, al menos, la primera crujía.

Las esquinas deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3 m., siempre que la fachada resultante entre dos chaflanes consecutivos, por aplicación de esta regla, tenga como mínimo 10 metros.

2. Parcela mínima:

Para ser edificables las parcelas tendrán un frente de fachada a calle no inferior a 6 m., una superficie mínima de 100 m.².

3. Parcela máxima: No se limita.

4. Edificabilidad: La planta baja podrá edificarse en su totalidad. Las plantas superiores podrán edificarse hasta la alineación de fachada interior, cuando ésta se grafía en planos. Dicha alineación se sitúa a 20 m. de fachada.

La edificación en el patio de manzana no podrá tener una altura total superior a 6 m. En una banda de 4 m. junto a las alineaciones interiores de manzana no podrá sobrepasar la altura de la planta baja.

5. Alturas: La altura en planta queda reflejada en los planos de régimen urbanístico (planos B).

La altura máxima de la línea de la cornisa permitida en función del número de plantas es la siguiente:

Número máx. de plantas	Altura máx. de cornisa
I	5,00
II	7,60
III	10,90

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios de interés histórico existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

6. Tolerancia de altura en plantas: Según el régimen general.

7. Sótanos: Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

8. Semisótanos: Se admiten.

9. Áticos: Según el régimen general.

Artículo 8. Condiciones estéticas.
1. Condiciones generales.

Son de aplicación las condiciones establecidas con carácter general.

2. Aleros y cornisas: Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm. ni del mayor de los existentes en la calle.

3. Cuerpos volados: Se admiten balcones abiertos, terrazas y cuerpos volados cerrados, sólo en calles de anchura superior a 4 m. La suma de longitudes de los cuerpos cerrados no superará el 50 por ciento de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El voladizo máximo no excederá los 60 cm. del 10 por ciento del ancho de la calle, ni del ancho de la acera menos 15 cm. Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m. por encima de la rasante oficial.

4) Cubiertas: Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación (título X).

5) Marquesinas. Se autorizan según el régimen general (título XI).

6) Toldos, muestras y vallas publicitarias. Según el régimen general (título XI).

Artículo 9. Aparcamientos: Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: En el resto de los casos la reserva será de 0,6 plazas por vivienda, más una plaza por cada 100 m.² construidos destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario se elevará a la unidad siguiente.

Artículo 10. Condiciones de uso.

* Además de los establecidos con carácter general para la edificación intensiva (artículo XIII.1) se autoriza la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías aún cuando cuenten con ambientación musical o espectáculos, siempre que se respete la limitación de 250 m.².

* Se autorizan los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas normas.

Artículo 11. Plazos de edificación.

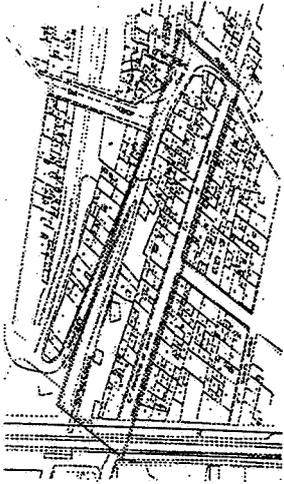
Se establece el plazo máximo de veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

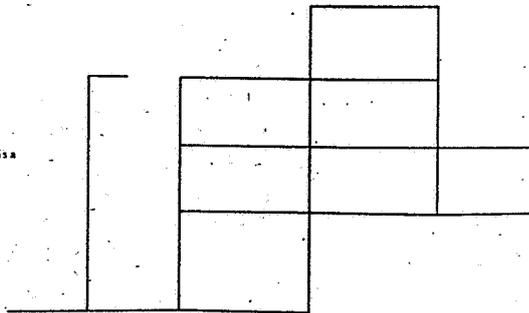
Artículo 12. Ordenanzas particulares.

1. La manzana cuya situación es la que se refleja en el plano adjunto medirá su altura de cornisa y número de plantas desde las dos vías públicas a las que da frente como si se tratase de manzanas con fondo edificable,

se autorizará, justificadamente, un enrase de las plantas a fin de posibilitar la horizontalidad de los forjados intermedios. En estos casos no se autorizan áticos.



Ajuste de cornisa autorizado.



Ensanche

Artículo 13. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Según las condiciones establecidas con carácter general. Las esquinas deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3 m., siempre que la fachada resultante entre dos chaflanes consecutivos, por aplicación de esta regla, tenga como mínimo 10 m.
2. Parcela mínima: Para ser edificables, las parcelas tendrán un frente de fachada a calle no inferior a 6 m. una superficie mínima de 100 m.². En los casos en que el plan general autoriza más de cuatro plantas la superficie mínima requerida será de 220 m. y la fachada mínima de 12 m.
3. Parcela máxima: No se limita.
4. Edificabilidad: La planta baja podrá edificarse en su totalidad. Las plantas superiores podrán edificarse hasta la alineación de fachada interior. La edificación en el patio de manzana no podrá tener una altura total superior a 6 m. En una banda de 4 m. junto a las alineaciones interiores de manzana no podrá sobrepasar la altura de la planta baja.

En los casos en que no se acota la profundidad edificable esta es de 20 m. como norma general. En las manzanas en que no se grafia profundidad edificable alguna se entenderá que es edificable en su totalidad.

5. Alturas: La altura en plantas permitidas viene expresada en los planos B. La alturas máximas de la línea de cornisa permitida en función del número de plantas son las siguientes:

Número máx. de plantas	Altura máx de cornisa (m.)
I	5,00
II	7,60
III	10,90
IV	13,20
V	16,00
VI	18,60

6. Tolerancia de alturas en plantas: Según el régimen general.
7. Sótanos: Se admiten.
8. Semisótanos: Se admiten.
9. Áticos: Según el régimen general.

Artículo 14. Condiciones estéticas.

1. Aleros y cornisas: Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm..
2. Cuerpos volados: Se admiten balcones abiertos, terrazas y miradores cerrados hasta un saliente inferior al 10 por ciento del ancho de la calle, inferior en 30 cm. al ancho de la acera y con un máximo de 1 m. La suma de longitudes de los cuerpos cerrados no superará el 60 por ciento de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m. por encima de la rasante oficial.
3. Cubiertas: Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40 por ciento.
4. Marquesinas. Se autorizan según régimen general de las presentes normas.
5. Toldos, muestras y vallas publicitarias. Según el régimen general.

Artículo 15. Aparcamientos: Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: En el resto de los casos la reserva será de 1 plaza por vivienda, más una por cada 100 m.² destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario se elevará a la unidad siguiente.

Artículo 16. Condiciones de uso.

* Además de los establecidos con carácter general para la edificación intensiva (artículo XIII.1) se autoriza la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares, sin limitación de superficie siempre que carezcan de ambientación musical o espectáculos. Cuando cuenten con ambientación musical o espectáculos podrán autorizarse siempre que se respete la limitación de 250 m.².

* Se autorizan los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas normas.

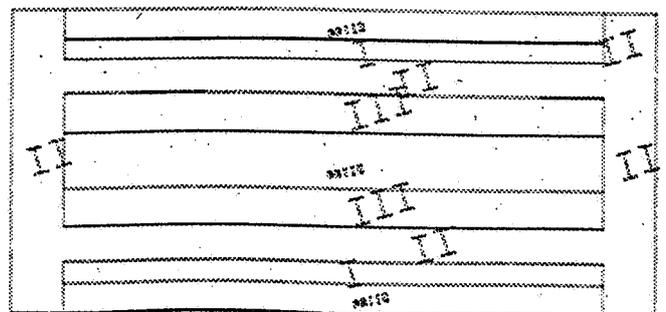
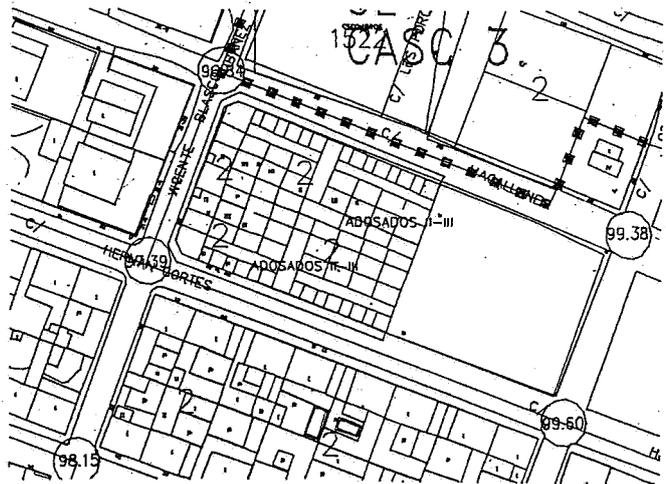
Artículo 17. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

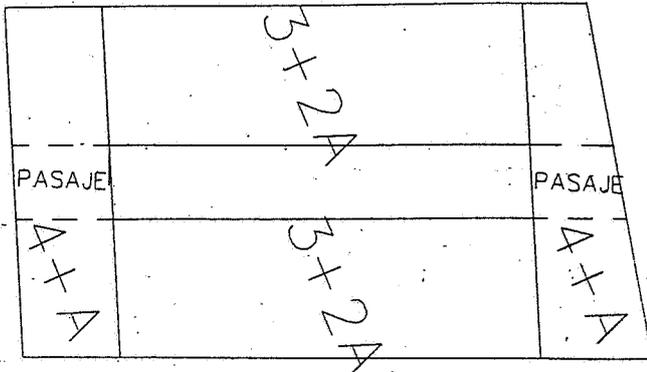
Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

Artículo 18. Ordenanzas particulares.

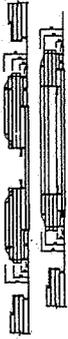
1. La manzana cuya situación es la que se refleja en el plano adjunto deberá finalizar su ejecución según las mismas condiciones que la parte hoy consolidada. El croquis adjunto señala las condiciones de alturas máximas autorizadas; en este caso no se autorizan áticos.



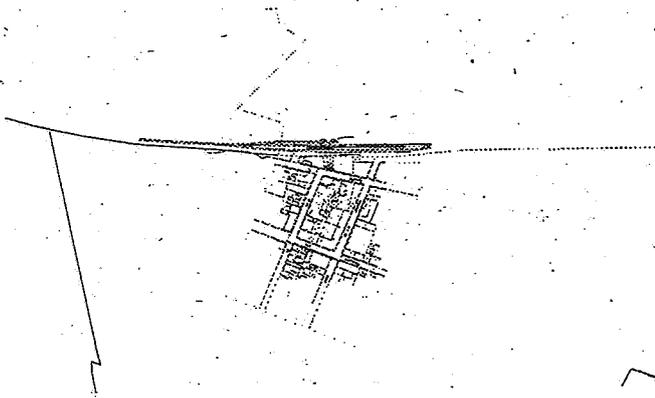
2. La manzana cuya situación es la que se refleja en el plano adjunto medirá su altura de cornisa y número de plantas según los croquis adjuntos:



Manzana cerrada con patio de luces central y accesible desde las calles perimetrales según esquema adjunto.



Voladizo obligatorio en 1.ª planta sobre patio central y con vuelo igual a 1,40 m.



Semisótano con ocupación del ciento por ciento del solar y altura máxima sobre rasante de las calles de 1,80 cm.

Número máximo de plantas según croquis en parte superior y con las siguientes condiciones:

* Se autoriza una entreplanta o entresuelo en planta baja con una altura libre mínima de 2,80 m.

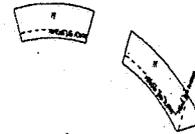
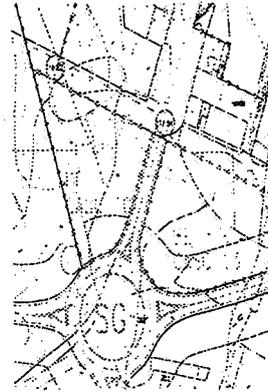
* La altura de la planta baja será de 5,60 m.

* En la zona donde se autorizan tres plantas más dos áticos éste quedará incluido dentro de un plano de 60° tanto desde la línea de fachada como del patio interior.

* En la zona donde se autorizan cuatro plantas más un ático éste quedará incluido dentro de un plano de 45° desde la línea de fachada.

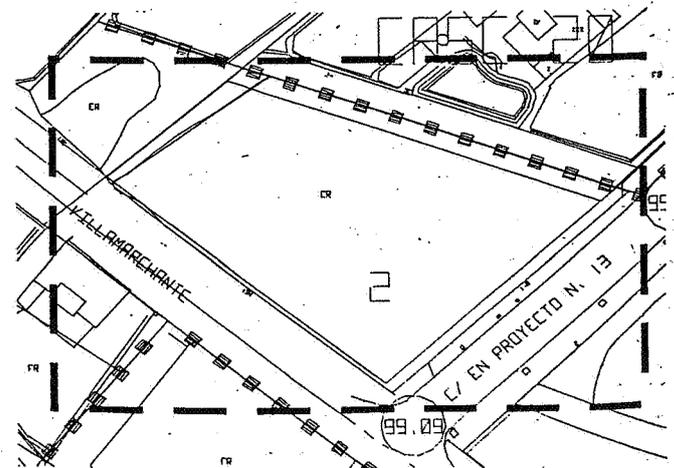
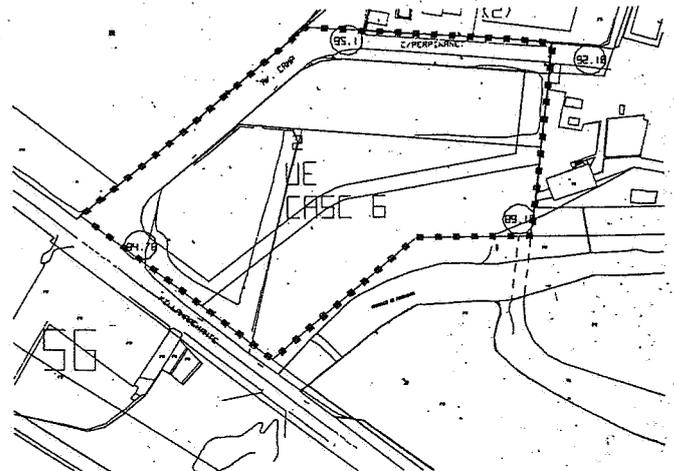
4. Las manzanas cuya situación es la que se refleja en el plano adjunto se ejecutarán mediante fachada plana, sin vuelos, voladizos o cuerpo volado alguno. Dispondrán una porticada en planta baja de ancho uniforme igual

a 4 m. y un pasaje según lo indicado en el croquis adjunto con anchura igual a la de la calle de la que es prolongación y altura de planta baja y planta primera. Quedan, en este caso, autorizados los áticos.

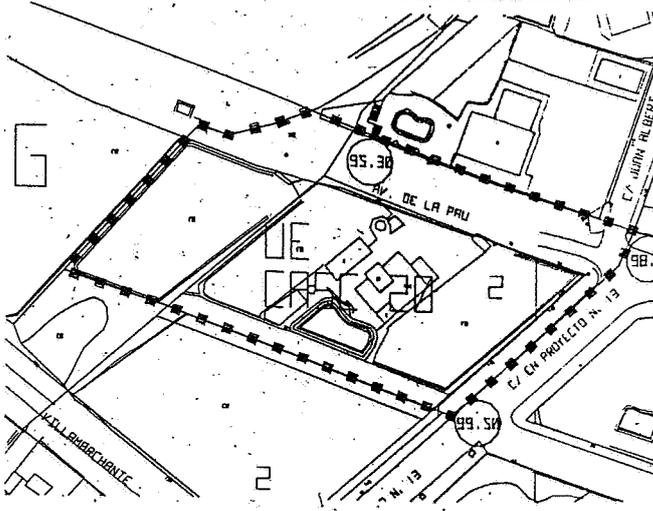


Artículo 19. Otras ordenanzas particulares.

1. Las manzanas cuya edificabilidad es de 1,2 m.²/m.² y se hallan incluidas en la zona de ordenanza de ensanche, tal como las señaladas en los planos adjuntos, a excepción de la contemplada en el apartado siguiente, tendrán como superficie de parcela mínima 250 m.², el número máximo de plantas será de dos, con una altura máxima de cornisa de 7 m., no estando autorizados los áticos.



2. En la manzana cuya edificabilidad es de 1,2 m.²/m.² y cuya situación se refleja en el plano adjunto (UE CASC 20), además de resultar de aplicación lo dispuesto en el apartado 1. Anterior, se podrán, siempre y cuando se realice una actuación global para toda ella, edificar viviendas de hasta un máximo de 120 m.² construidos con una superficie mínima de parcela de 125 m.²/vivienda, el número máximo de plantas será de dos, con una altura máxima de cornisa de 7 m., no estando autorizados los áticos.



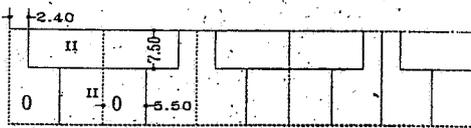
Residencial extensivo en núcleo principal de población.

Colonia Diamante

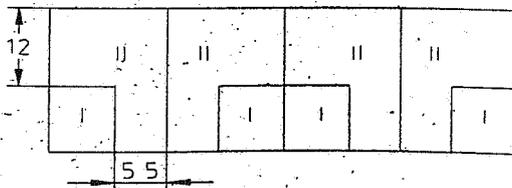
Artículo 20. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Son las establecidas por los planos de ordenación.
2. Parcela mínima. La actualmente existente.
3. Parcela máxima. La actualmente existente.
4. Edificabilidad. Según el esquema adjunto:

No recayentes a la avenida de La Paz.



Recayentes a la avenida de La Paz.



Alturas.

Número máx. de plantas	Altura máx. de cornisa (m.)
II	7,60

5. Tolerancia en alturas. En crujeas recayentes a vía pública no se admiten, en los restantes se autoriza una planta menos.
6. Sótanos: Se admiten, pero no podrá situarse ningún punto de la cara inferior del forjado superior por encima de la rasante de la vía pública.
7. Semisótanos: No se admiten.
8. Áticos: No se admiten.

Artículo 21. Condiciones estéticas.

1. Condiciones de composición de fachada.

Se mantendrá el carácter plano de las fachadas, la composición, proporción y tamaño de hueco se atenderán a lo dispuesto en el artículo XI.14.1.2).

2. Aleros y cornisas. Según régimen general de estas normas.
3. Cuerpos volados. No se autorizan.
4. Cubiertas. Según artículo XI.14.1.2).
5. Marquesinas. No se autorizan.
6. Toldos, muestras y vallas publicitarias. No se autorizan.

Artículo 22. Aparcamientos.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por vivienda.

Artículo 23. Condiciones de uso.

- a) Uso dominante: Residencial unifamiliar adosada.
- b) Usos permitidos: Los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas normas. No obstante en las parcelas recayentes a la avenida de La Paz podrán autorizarse los mismos usos que los autorizables en la zona de Ensanche.
- c) Usos prohibidos. Los no dominantes ni permitidos.

Artículo 24. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

Viviendas unifamiliares aisladas

Artículo 25. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según las separaciones a lindes establecidas en este mismo artículo.
2. Parcela mínima. Superficie mínima de 400 m.² y fachada mínima de 15 m.
3. Parcela máxima. 300 por ciento de los límites anteriores.
4. Edificabilidad. Máximo neto sobre parcela, 0,45 m.²/m.².

La ocupación máxima de parcela por la edificación principal no podrá ser superior al 30 por ciento de la superficie de ésta.

Separaciones a lindes.

Mínimo tres metros a lindes frontales, y de dos metros a lindes laterales y testeros.

5. Alturas: Se autoriza un máximo de dos plantas con una altura máxima de cornisa de 8 m.
6. Tolerancia en alturas: La edificación deberá alcanzar un mínimo del 33 por ciento del máximo autorizable para no ser considerada insuficiente a los efectos de su calificación de solar por edificar.
7. Sótanos: Se admiten pero no podrán rebasar una altura de 0,30 m. sobre la rasante del terreno.
8. Semisótanos: No se admiten.
9. Áticos: No se admiten.
10. Construcciones auxiliares.

Se considerarán como tales todas las obras destinadas a usos complementarios (pañoleros, piscinas, pistas deportivas, etcétera...). No se autoriza la construcción de frontones en parcelas con superficie inferior a 700 m.². Se separarán de los lindes frontales un mínimo de tres metros, y dos metros en el caso de los lindes laterales y testeros; en ningún caso su altura rebasará un plano ideal que apoyado en cualquiera de los lindes forme un ángulo de 60º con este. Su ocupación de parcela será tal que entre la construcción principal y las auxiliares no se supere el 45 por ciento de la superficie de la parcela.

Artículo 26. Condiciones estéticas.

1. Aleros y cornisas. No se limitan, pero no podrán sobrepasar las alineaciones de fachada.
2. Cuerpos volados: No se autorizan.
3. Cubiertas. Según régimen general de las presentes normas.
4. Marquesinas. No se autorizan.
5. Toldos, muestras y vallas publicitarias. No se autorizan.
6. Cerramientos de parcela.

El cuerpo opaco del cerramiento de parcelas en las líneas recayentes a vía pública no tendrá una altura superior a 80 cm., el resto del cerramiento hasta una altura máxima de 3 m. se ejecutará mediante cerramiento vegetal u obra con un índice de huecos superior al 70 por ciento. Los materiales a emplear en el cuerpo opaco deberán ser considerados a «cara vista» (piedras naturales, piedras artificiales, ladrillo o bloque cara vista, etc...) o recibir el necesario tratamiento de enfoscado o pintado.

Artículo 27. Aparcamientos.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m.² construidos o fracción.

Artículo 28. Condiciones de uso.

- 1.4. Uso dominante: Residencial unifamiliar aislada.
2. Usos compatibles: Los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas normas.
3. Usos prohibidos: Los no dominantes ni compatibles.

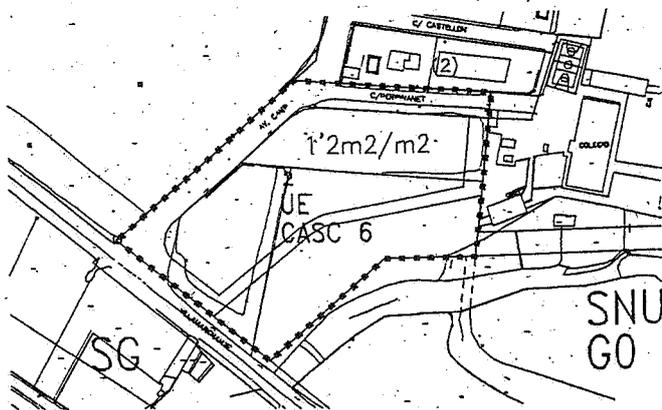
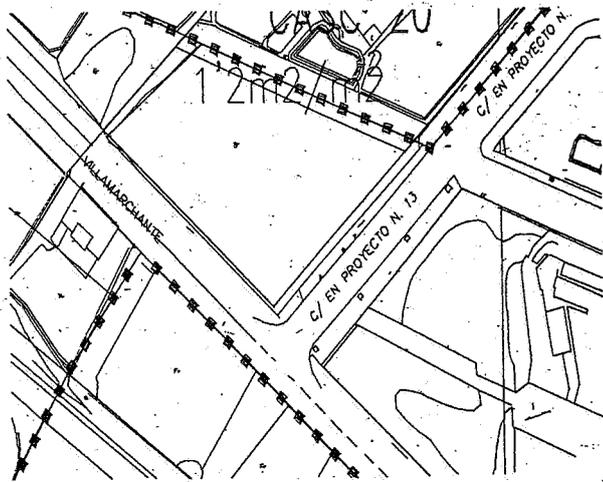
Artículo 29. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente FRLS.

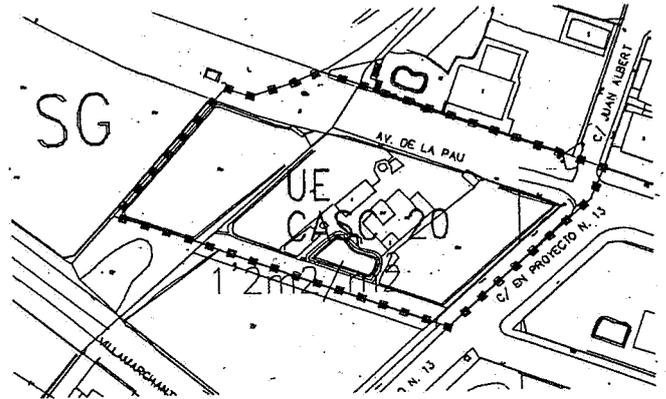
Artículo 30. Ordenanzas particulares:

1. Las manzanas cuya edificabilidad es de 1,2 m.²/m.² y cuya situación se refleja en los planos adjuntos tendrán como superficie de parcela mínima 250 m.², se autoriza en este caso la edificación de viviendas unifamiliares adosadas y en línea, siempre que el número resultante no sea mayor que el que resultaría aplicando una parcela mínima de 25 m.². Las distancias a lindes serán las mismas que en el resto de la zona, no obstante y previo estudio de detalle previo o proyecto de obras que abarque la totalidad de la manzana el linde frontal podrá modificarse a cualquier magnitud, incluido el valor 0, cuando se trate de viviendas alineadas.



2. Las manzanas cuya edificabilidad es de 1,2 m.²/m.² y cuya situación se refleja en el plano adjunto (UE CASC 20), tendrán como superficie de parcela mínima 125 m.², y deberán destinarse a edificaciones sometidas a algún tipo de régimen de protección; se autoriza en este caso la edificación de viviendas unifamiliares adosadas y en línea. Las distancias a lindes serán las mismas que en el resto de la zona, no obstante y previo estudio

de detalle previo o proyecto de obras que abarque la totalidad de la manzana el linde frontal podrá modificarse a cualquier magnitud, incluido el valor 0, siempre que se trate de viviendas alineadas.



Residencial extensivo, segunda residencia.

Condiciones generales.

Artículo 31. Condiciones de volumen.
1. Alineaciones.

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según las separaciones a lindes establecidas en cada caso. En los casos de parcelas consolidadas o comprendidas entre dos parcelas consolidadas, y siempre que su anchura media sea inferior a los 12 m., las distancias a lindes laterales podrá disminuirse en 1 metro.

2. Parcela mínima: Superficie según zona.

Fachada mínima: 12 m.

En los casos en que se autorizan viviendas unifamiliares adosadas la superficie mínima de parcela necesaria será la correspondiente al resultado de multiplicar el número de viviendas proyectadas por la superficie mínima exigida para el caso de unifamiliares aisladas.

3. Parcela máxima: No se limita.
4. Edificabilidad.

Máximo neto según zona: La ocupación máxima de parcela por la edificación principal no podrá ser superior al 30 por ciento de la superficie de esta.

5. Alturas: Se autoriza un máximo de dos plantas con una altura máxima de cornisa de 8 m.
6. Tolerancia en alturas.

La edificación deberá alcanzar un mínimo del 50 por ciento del máximo autorizable para no ser considerada insuficiente a los efectos de su calificación de solar por edificar.

7. Sótanos: Se admiten.
8. Semisótanos: Se admiten.
9. Construcciones auxiliares.

Se considerarán como tales todas las obras destinadas a usos complementarios (paellers, piscinas, pistas deportivas, etcétera...). No se autoriza la construcción de frontones en parcelas con superficie inferior a 1.000 m.². Se separarán de los lindes frontales un mínimo de tres metros, y dos metros en el caso de los lindes laterales y testeros; en ningún caso su altura rebasará un plano ideal que apoyado en cualquiera de los lindes forme un ángulo de 45° con este. Su ocupación de parcela será tal que entre la construcción principal y las auxiliares no se supere el 45 % de la superficie de la parcela.

Artículo 32. Condiciones estéticas.

1. Aleros y cornisas: No se limitan, pero no podrán sobrepasar las alineaciones de fachada.
2. Cuerpos volados: No se autorizan.
3. Cubiertas: Según régimen general de las presentes normas.
4. Marquesinas: No se autorizan.
5. Toldos, muestras y vallas publicitarias: No se autorizan.
6. Cerramientos de parcela.

El cuerpo opaco del cerramiento de parcelas en las líneas recayentes a vía pública no tendrá una altura superior a 80 cm., el resto del cerramiento hasta una altura máxima de 3 m. se ejecutará mediante cerramiento vegetal u obra con un índice de huecos superior al 70 por ciento. Los materiales a emplear en el cuerpo opaco deberán ser considerados a «cara vista» (piedras naturales, piedras artificiales, ladrillo o bloque cara vista, etcétera...) o recibir el necesario tratamiento de enfoscado o pintado.

Artículo 33. Aparcamientos. La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m.² construidos o fracción.

Artículo 34. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Residencial unifamiliar aislada.
2. Usos compatibles: Unifamiliar adosada en las condiciones indicadas, comercial no concentrado, bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías siempre y cuando no cuenten con ambientación musical y la superficie construida sea inferior a 250 m.² y los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas normas.
3. Usos prohibidos: Los no dominantes ni compatibles.

Artículo 35. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

Artículo 36. Condiciones de volumen y uso según las distintas zonas.

Zona	Parcela mínima (m. ²)	Coef. Edif. neta (m. ² /m. ²)	Separación a lindes (m.)	
			Frontales	Laterales
Monte Alcedo	500	0,40	4	3
Parque Monte Alcedo	600	0,33	5	4
Entre Naranjos	500	0,33	5	3
Santa Rosa	500	0,33	5	3
El Clot	500	0,40	5	3
Pou D'Escoto	650	0,30	5	3
Valencia La Vella	500	0,40	4	3
Els Pous	500	0,40	4	3
Llobatera	650	0,30	5	3

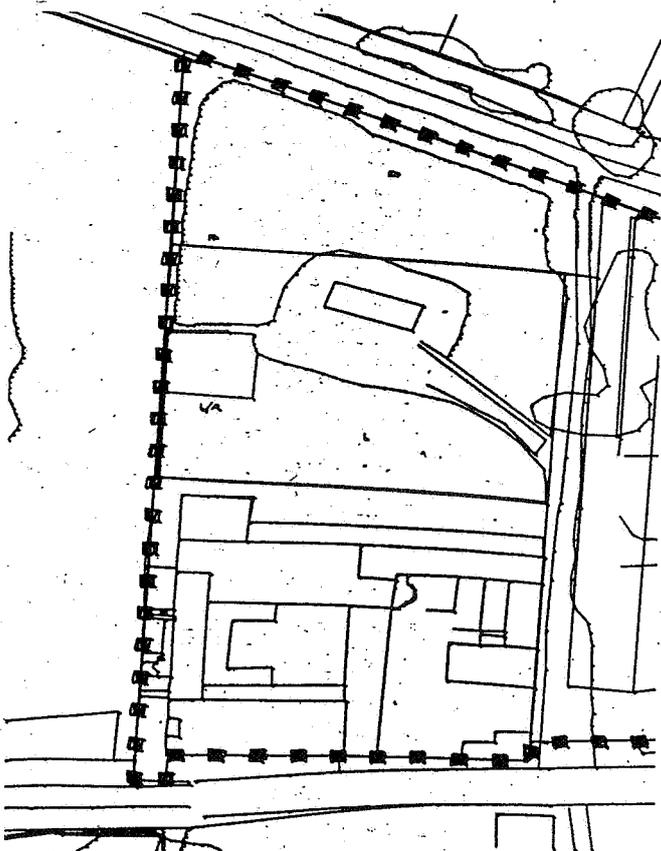
En la UE PARQ 3 los lindes frontales podrán reducirse a 4 m. y los laterales a 3 m.

En la UE POUS 6, además de los usos autorizados, podrán también autorizarse los relacionados con el aparcamiento y establecimiento de caravanas y autocaravanas.

Artículo 37. Ordenanzas particulares.

1. Los usos permitidos en la edificación protegida en la UE PARQ 4 son los siguientes:

Social, asistencial, hotelero y recreativo (excluidos pubs y discotecas).



Industrial compatible.

Artículo 38. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Son las establecidas por los planos de ordenación.
2. Parcela mínima: Superficie mínima de 150 m.², fachada mínima de 10 m.
3. Parcela máxima: No se limita.
4. Edificabilidad: Coeficiente de edificabilidad neta máxima 2 m.²/m.².
5. Alturas: Se autoriza un máximo de dos plantas con una altura máxima de cornisa de 8,50 m.
6. Tolerancia en alturas: Una planta. La edificación deberá alcanzar un mínimo del 75 por ciento del máximo autorizable para no ser considerada insuficiente a los efectos de su calificación de solar por edificar.
7. Sótanos. Se admiten.
8. Semisótanos. Se admiten.
9. Viviendas. Se autoriza un máximo de una vivienda de superficie no mayor de 120 m.² construidos en edificaciones de más de 1.000 m.² construidos.

Artículo 39. Condiciones estéticas.

1. Aleros y cornisas: Según el régimen general de las presentes normas.
2. Cuerpos volados: No se autorizan.
3. Cubiertas: Según régimen general de las presentes normas.
4. Marquesinas: Según régimen general de las presentes normas.
5. Toldos, muestras y vallas publicitarias: Según régimen general de las presentes normas.

Artículo 40. Aparcamientos.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m.² construidos o fracción.

Artículo 41. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Industrial compatible.
2. Usos compatibles: Taller y artesanía sin limitación de superficie.
3. Usos prohibidos: Los no dominantes ni compatibles.

Artículo 42. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

Tolerancia industrial.

Artículo 43. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas con excepción de los casos autorizados en estas normas. En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente y mejorar las características viales podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

2. Parcela mínima: Para ser edificables, las parcelas tendrán un frente de fachada a calle no inferior a 8 m. y una superficie mínima de 100 m.². En los casos en que el plan general autoriza más de cuatro plantas la superficie mínima requerida será de 220 m.², y la fachada mínima de 16 metros.

3. Parcela máxima: No se limita.

4. Edificabilidad: La planta baja podrá edificarse en su totalidad. Las plantas superiores podrán edificarse hasta la alineación de fachada interior. La edificación en el patio de manzana no podrá tener una altura total superior a 6 m. En una banda de 4 m. junto a las alineaciones interiores de manzana no podrá sobrepasar la altura de la planta baja.

En los casos en que no se acota la profundidad edificable está es de 20 m. como norma general. En las manzanas en que no se grafía profundidad edificable alguna se entenderá que es edificable en su totalidad.

5. Alturas: La altura en plantas permitidas viene expresada en los planos B. La alturas máximas de la línea de cornisa permitida en función del número de plantas son las siguientes:

Número máx. de plantas	Altura máx de cornisa (m.)
I	5,00
II	8,00
III	11,00

En edificaciones de altura inferior a 4 plantas se permitirá la construcción de áticos según la regulación establecida con carácter general.

6. Tolerancia de alturas en plantas: Según el régimen general.
7. Sótanos: Se admiten.
8. Semisótanos: Se admiten.

Artículo 44. Condiciones estéticas.

1. Aleros y cornisas: Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm.
2. Cuerpos volados: Se admiten balcones abiertos, terrazas y miradores cerrados hasta un saliente inferior al 10 % del ancho de la calle, inferior en 30 cm. al ancho de la acera y con un máximo de 1 m. La suma de longitudes de los cuerpos cerrados no superará el 60 % de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m. por encima de la rasante oficial.
3. Cubiertas: Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40 por ciento.
4. Marquesinas. Se autorizan según régimen general de las presentes normas.
5. Toldos, muestras y vallas publicitarias: Según el régimen general.

Artículo 45. Aparcamientos: Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos; en el resto de los casos la reserva será de 1 plaza por vivienda, más una por cada 100 m.² destinados a otros usos. La cifra resultante, si el número es fraccionario, se elevará a la unidad siguiente.

Artículo 46. Condiciones de uso.

Además de los establecidos con carácter general para la edificación intensiva (artículo XIII.1) se autoriza la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares, sin limitación de superficie siempre que carezcan de ambientación musical o espectáculos. Cuando cuenten con ambientación musical o espectáculos podrán autorizarse siempre que se respete la limitación de 250 m.².

Se autorizan los usos correspondientes a industria compatible en planta baja.

Se autorizan los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas normas.

Artículo 47. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

✱Pacadar.

Artículo 48. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Son las establecidas por los planos de ordenación. Las edificaciones se retranquearán de dichas alineaciones según lo dispuesto en el punto 4.
 2. Parcela mínima: La parcela mínima es coincidente con la zona de ordenanza.
 3. Parcela máxima: La parcela máxima es coincidente con la zona de ordenanza.
 4. Edificabilidad. Coeficiente de edificabilidad neta máxima, 0,20 m.²/m.².
- Separaciones a lindes:
 Frontal: 10 m.
 Laterales: 5 m.
5. Alturas: Se establece un máximo de dos plantas y altura máxima de cornisa de 9 m.
 6. Sótanos. Se admiten.
 7. Semisótanos: Se admiten.
 8. Viviendas: Se autoriza un máximo de dos viviendas de superficie no mayor de 120 m.² construidos.

Artículo 49. Condiciones estéticas.

1. Aleros y cornisas: Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm.
2. Cuerpos volados: No se autorizan.
3. Cubiertas: Según régimen general de las presentes normas.
4. Marquesinas: Según régimen general de las presentes normas.
5. Toldos, muestras y vallas publicitarias: Según régimen general de las presentes normas.

Artículo 50. Aparcamientos.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m.² construidos o fracción.

Artículo 51. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Industrial en Polígono II.
2. Usos compatibles: Residencial según lo establecido en el artículo XIII.44.8.
3. Usos prohibidos: Los no dominantes ni compatibles.

Artículo 52. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

El Oliveral

Artículo 53. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Son las establecidas por los planos de ordenación. Las edificaciones se retranquearán de dichas alineaciones según lo dispuesto en el punto 4.
2. Parcela mínima: Superficie mínima de 1.000 m.², fachada mínima de 20 m.
3. Parcela máxima: No se limita.
4. Edificabilidad: Coeficiente de edificabilidad neta máxima, 1 m.²/m.².

Separaciones a lindes:

Frontal: 10 m.

Laterales: 5 m.

5. Alturas: En uso industrial y recreativo (taller, almacenes, industrial, etcétera...) se establece un máximo de tres plantas y altura máxima de cornisa de 11 m. En el resto de los usos el número máximo de plantas será de seis plantas y la altura máxima de cornisa de 18,50 metros.

6. Tolerancia en alturas: Para que un solar no tenga la consideración de solar sin edificar deberá agotarse al menos el 50 por ciento de la superficie máxima edificable.

7. Sótanos: Se admiten.

8. Semisótanos: Se admiten.

9. Viviendas: Se autoriza un máximo de una vivienda de superficie no mayor de 120 m.² construidos en edificaciones de más de 2.000 m.² construidos.

Artículo 54. Condiciones estéticas.

1. Aleros y cornisas: Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm.
2. Cuerpos volados: No se autorizan.
3. Cubiertas: Según régimen general de las presentes normas.
4. Marquesinas: Según régimen general de las presentes normas.
5. Toldos, muestras y vallas publicitarias: Según régimen general de las presentes normas.

Artículo 55. Aparcamientos.

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m.² construidos o fracción.

Artículo 56. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Industrial en Polígono II.
2. Usos compatibles: Taller y artesanía sin limitación de superficie, industrial compatible, residencial según lo establecido en el artículo XIII.49.9, hotelero, recreativo, comercial, comercial concentrado, y todos los no prohibidos.
3. Usos prohibidos: Los residenciales en todas sus categorías, salvo lo dispuesto en el artículo XIII.49.9.

Artículo 57. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

✱Gasolinera.

Artículo 58. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Son las establecidas por los planos de ordenación. Las edificaciones podrán retranquearse de dichas alineaciones.
2. Parcela mínima: Superficie mínima de 250 m.², fachada mínima de 12 m.
3. Parcela máxima: No se limita.
4. Edificabilidad: Coeficiente de edificabilidad neta máxima 1,50 m.²/m.²; la edificación con destino a vivienda no podrá superar una edificabilidad de 1,2 m.²/m.² sobre parcela neta.
5. Alturas. Se establece un máximo de cuatro plantas, la altura máxima de cornisa se establece en la tabla siguiente:

Número máx. de plantas	Altura máx de cornisa (m.)
I	5,00
II	7,60
III	10,90
IV	12,90

6. Tolerancia en alturas: Para que un solar no tenga la consideración de solar sin edificar deberá agotarse al menos el 50 por ciento de la superficie máxima edificable.

7. Sótanos: Se admiten.
8. Semisótanos: Se admiten.
9. Áticos: No se autorizan.

Artículo 59. Condiciones estéticas.

1. Aleros y cornisas: Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm.
2. Cuerpos volados: No se autorizan.
3. Cubiertas: Según régimen general de las presentes normas.
4. Marquesinas: Según régimen general de las presentes normas.
5. Toldos, muestras y vallas publicitarias: Según régimen general de las presentes normas.

Artículo 60. Aparcamientos. La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m.² construidos o fracción.

Artículo 61. Condiciones de uso.

En UE-GAS 1:

1. Uso dominante: Residencial.
2. Usos compatibles: Hotelero, taller y artesanía sin limitación de superficie, recreativo, comercial, y todos los no prohibidos.
3. Usos prohibidos: Los no dominantes ni compatibles.

En UE-GAS 2:

4. Uso dominante: Industrial en Polígono II.
5. Usos compatibles: Hotelero, taller y artesanía sin limitación de superficie, recreativo, comercial, y todos los no prohibidos.
6. Usos prohibidos: Residencial en todas sus categorías.

Artículo 62. Plazos de edificación.

Se establece el plazo máximo de treinta meses para la edificación de las parcelas una vez adquirida la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente TRLS.

Zonas en suelo no urbanizable.

Artículo 63. Generalidades.

En el suelo no urbanizable las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable vigente. Salvo especificación en contrario la parcela mínima a considerar será de 10.000 m.² para cualquiera de las obras y usos permitidos, salvo en los relativos a las obras e instalaciones relacionados con el mantenimiento y entretenimiento de las obras públicas, las relativas a infraestructuras (eléctricas, gas, telefonía, etcétera...) en las que se estará a la legislación sectorial vigente.

La edificabilidad máxima a considerar, en los casos en que se autorizan edificaciones, será, salvo especificación en contrario, de 0,02 m.²/m.², y el número máximo de plantas autorizable una.

Salvo para los supuestos contemplados por el artículo 20 de la LSNU, no podrán autorizarse edificaciones situadas a menos de 60 m. de cualquier otra preexistente, en construcción o con licencia concedida.

Artículo 64. Clases de suelo no urbanizable.

El presente P. G. establece dos clases de suelo no urbanizable:

1. Suelo no urbanizable protegido:

Es aquel que en virtud de sus características debe ser preservado de cualquier tipo de actuación distinta a la de su propia naturaleza, de forma tal que se restringe incluso la posibilidad de su transformación agraria. Dentro de esta clase se establecen distintas categorías en función de la naturaleza del bien a proteger.

2. Suelo no urbanizable común:

Es aquel que, no disponiendo de características naturales que recomienden su protección, resulta innecesario para el desarrollo urbano a corto o medio plazo. Dentro de él se establecen distintos grados, en cada uno de los cuales se especifican las obras y actividades autorizables según lo dispuesto en la vigente LSNU.

Artículo 65. Suelo no urbanizable de protección hidrológica.

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora de sus correspondientes cauces, y siempre según las disposiciones vigentes en la materia y previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

Artículo 66. Suelo no urbanizable de protección ecológico-paisajística.

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio natural. (reforestación, cortafuegos, zonas de vigilancia, etcétera...).

No obstante lo anterior podrán autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos (sin urbanización). Asimismo podrán autorizarse, en casos suficiente justificados, obras e instalaciones destinados a la transmisión de telecomunicaciones.

Artículo 67. Suelo no urbanizable de protección agrícola.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU.
- c) Los autorizados por el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.

Artículo 68. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 m.
- c) En cualquier caso, y además de las autorizaciones necesarias de conformidad con la LSNU, se estará a lo dispuesto en el título XI de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 69. Suelo no urbanizable común grado 0.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 m.
- c) La vivienda familiar, según lo establecido en el artículo 10 de la LSNU. Altura máxima de cornisa de 3,50 m.
- d) Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.
- e) Los autorizados por el artículo 18 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.
- f) Los autorizados por el artículo 19 de la LSNU, excluidos los relacionados en el apartado F) del mencionado artículo, y excluidos los usos recreativos del apartado B). La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.
- g) Los autorizados por el artículo 20 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.

Artículo 70. Suelo no urbanizable común grado 1.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

Los autorizados por el artículo 13 de la LSNU. No podrá concederse dicha licencia o autorización sin la previa presentación del proyecto de explotación y reposición pertinentes, sin perjuicio de cuantas otras autorizaciones administrativas fueran necesarias.

Se autorizan asimismo las actividades relacionadas con la molturación, almacenamiento y tratamiento de áridos

Artículo 71. Suelo no urbanizable común grado 2.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 m.
- c) Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.
- d) Los relacionados con la defensa y fuerzas de seguridad del Estado.

Artículo 72. Suelo no urbanizable común grado 3.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 m.
- c) Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.
- d) Los autorizados por el artículo 18 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.

e) Los autorizados por el artículo 19 de la LSNU, excluidos los relacionados en el apartado F) del mencionado artículo). La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.

Artículo 73. Suelo no urbanizable común grado 4.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

- a) Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
- b) Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU. Altura máxima de cornisa 7 m.

Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU. La parcela mínima y condiciones de la edificación deberán fijarse en la previa declaración de interés comunitario.

Título XIV. Sistemas generales.

Generalidades.

Artículo 1. Definición.

Son sistemas generales los suelos destinados a objetivos de carácter colectivo e interés general que configuran la estructura general y orgánica del territorio, asegurando el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada.

- 1) La calificación de sistema general implica la declaración de utilidad pública de los terrenos que pasarán a propiedad pública en virtud del desarrollo y ejecución del plan general.
- 2) Podrán excluirse de lo previsto en el punto anterior los equipamientos existentes de titularidad privada en tanto no se varíen el destino y uso de los terrenos y no se considere necesaria la titularidad pública. El plan general constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales.

Artículo 2. Clasificación.

Por su función estructural dentro del territorio los sistemas generales se clasifican en:

- a) Sistemas de relación.
- b) Sistemas de parques y zonas verdes.
- c) Sistemas de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras básicas.

Artículo 3. Desarrollo.

Las previsiones del plan general respecto a los sistemas generales se desarrollarán mediante planes especiales o proyectos que fijen la situación y características de sus elementos.

La elección del tipo de documento corresponde al Ayuntamiento, en consideración a la complejidad del sistema de que se trate.

Artículo 4. Obtención.

- 1) Algunos elementos del sistema general se vinculan en cuanto a la gestión y obtención de sus suelos a las distintas clases de suelo establecidas por el plan.
- 2) Los suelos de los sistemas generales vinculados a los distintos sectores del suelo urbanizable se obtendrán por cesión resultante de la reparcelación o mecanismo de compensación que les sea de aplicación.
- 3) Cuando no exista una vinculación expresa a polígonos, o sectores de suelo urbanizable o cuando sea aconsejable su obtención previamente a la realización de los mecanismos reparcelatorios, la obtención de suelos destinados a sistemas generales se realizará por expropiación o compra.

En los suelos de sistemas generales comprendidos en unidades reparcelables que pasen a propiedad municipal previamente a la reparcelación o compensación de la UE, siempre que se adquieran mediante compra o expropiación (no por ocupación previa), el Ayuntamiento mantendrá sus derechos, entrando a formar parte de la reparcelación como un propietario más.

También podrá actuarse mediante ocupación previa según lo previsto en el vigente TRLS y las presentes normas.

- 4) El Ayuntamiento, sobre los terrenos de titularidad pública destinados por el planeamiento a uso o servicio público, podrá establecer concesiones administrativas para la construcción y funcionamiento de edificios destinados a usos dotacionales.

Sistemas de relación.

Artículo 5. Definición.

Son sistemas de relación aquellos suelos e instalaciones destinados a facilitar los desplazamientos de personas y mercancías.

Artículo 6. Red viaria básica.

- 1) La red viaria básica está compuesta por los terrenos e infraestructuras destinados al transporte de personas y mercancías, y que relacionan el municipio con el exterior, así como por las vías fundamentales en el interior del municipio.

2) La red viaria básica comprende no sólo las vías propiamente dichas sino los espacios de reserva y protección para los enlaces del viario principal entre sí y con la red viaria complementaria.

3) El régimen de la red viaria básica será el que le corresponda, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o locales.

4) Los grafismos que figuran en los planos de ordenación dentro de las áreas reservadas para la red viaria básica son esquemas orientativos de funcionamiento de los enlaces, calzadas, pasos a distinto nivel y otros elementos análogos con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos correspondientes; en su caso, los espacios sobrantes en fases de ejecución intermedia se destinarán a espacios libres o zonas verdes.

5) La denominación y categorías de las distintas vías que constituyen la red viaria básica está recogida en el documento de la información. Los espacios de reserva y protección quedan definidos para el suelo urbano y urbanizable en los planos B del presente plan general; para el suelo no urbanizable se estará a la legislación vigente.

6) En los proyectos, construcción, conservación, financiación, usos y explotación de las carreteras, se observará lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

Sistema de parques y zonas verdes.

Artículo 7. Definición.

El sistema de parques y zonas verdes está compuesto por los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y para mejorar las condiciones ambientales del municipio.

Las regulaciones de estas normas referentes a parques y zonas verdes se aplican a aquellos cuya posición, dimensiones y características están fijadas por el plan general y también aquellos que sean resultado del planeamiento que lo desarrolle, tanto a los que constituyen parte de los sistemas generales, como los que tengan la consideración de dotaciones locales.

Artículo 8. Condiciones de uso y dominio.

1. Los terrenos destinados a parques y zonas verdes pasarán al dominio y uso públicos, su utilización será libre y gratuita y no podrá ocuparse con instalaciones de ningún tipo que comporten una limitación al uso y disfrute públicos.
2. En las zonas verdes cuya superficie sea inferior a 2.000 m², únicamente podrán instalarse árboles, jardinería, bancos públicos, fuentes y esculturas. En el resto de parques y zonas verdes podrán autorizarse, además, las siguientes obras e instalaciones que en ningún caso tendrán una ocupación superior al 40 % de su superficie:

Actividades e instalaciones deportivas sin edificación cerrada, e instalaciones de servicio de bar al aire libre.

Quioscos de bebidas, de venta de publicaciones, de música o similares, con una altura no superior a 4 m. ni superficie construida superior a 60 m².

Instalaciones provisionales para ferias, teatros y otras similares.

Zonas de aparcamiento anexo a red viaria, siempre que se prevean zonas ajardinadas o alcorques para arbolado en grado suficiente para preservar la continuidad de la masa vegetal.

3. Los parques y zonas verdes del plan son considerados espacio público a todos los efectos (de luces y accesos), regulándose los circuitos de acceso peatonal o rodado a través de estudios de detalle, cuando proceda, o en los proyectos de urbanización que deberán ser redactados o aprobados por el Ayuntamiento, según los criterios del plan general.

Sistema: Equipamientos, servicios e infraestructuras.

Artículo 9. Definición.

El sistema de equipamientos, servicios públicos e infraestructuras básicas comprende aquellos suelos de propiedad pública o privada que soportan o están destinados a albergar edificios e instalaciones que cumplen funciones públicas, colectivas o de interés general.

En atención a su finalidad se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Servicios públicos y administrativos, que comprende los edificios e instalaciones al servicio de la Administración Pública y de interés público, de ámbito local o comarcal: Ayuntamiento, mercados, matadero, estación de autobuses, cementerio, etcétera.
- b) Docentes, que comprende los centros destinados a enseñanza profesional, E. G. B., B. U. P., y guarderías.
- c) Deportivos, que comprende complejos e instalaciones deportivas.
- d) Sanitario-asistencial, que comprende los hospitales, ambulatorios, centros de higiene y residencia de ancianos y similares.
- e) Socio-cultural, que comprende museos, bibliotecas, espectáculos y similares, religioso, etcétera.

f) Infraestructuras básicas, que comprende los servicios y redes de abastecimiento de agua, centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica y redes de suministro, redes de saneamiento, centrales de comunicaciones, plantas depuradoras, vertedero de residuos sólidos y otros servicios de carácter afín.

g) Aparcamiento, que comprende tanto las zonas de superficie como edificaciones destinadas al efecto, de titularidad pública o privada.

Artículo 10. Condiciones de la edificación y de los usos.

1) La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará, en general, a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle.

2) La ejecución de equipamientos de titularidad pública se realizará a través de planes especiales o proyectos conjuntos.

3) Para equipamientos de titularidad privada las condiciones de edificación son las contenidas en el punto 2 de este artículo, con las siguientes precisiones:

Para parcelas en casco consolidado entre medianeras serán de aplicación las determinaciones de zona de ordenanza y altura de plantas que caractericen la mayoría de las parcelas recayentes a la misma calle. En caso de realizarse un proyecto parcial deberá acompañarse de un estudio de detalle que abarque el conjunto de la dotación en que se integra el proyecto.

En caso de duda en la interpretación, se podrá solicitar información urbanística al Ayuntamiento.

Si el equipamiento a desarrollar exigiera soluciones que modifiquen las ordenanzas de cada zona, se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad, que no se aumente la edificabilidad máxima de la parcela y que no se perjudica a terceros.

La tramitación se realizará con el procedimiento de plan especial o estudio de detalle según el alcance de la modificación.

El diseño y localización de los elementos singulares deberá tener en cuenta las características del trazado urbano para establecer fondos de perspectiva y elementos simbólicos de referencia que enriquezcan la «lectura paisajística de la ciudad».

Artículo 11. Regulación de los usos.

1) La regulación de los usos en las zonas de sistemas generales dotacionales y en equipamientos en suelo urbano es la siguiente:

Uso global: Usos públicos de carácter docente, deportivo, socio-cultural, sanitario-asistencial, servicios públicos, administrativos y aparcamientos.

Usos compatibles: Usos colectivos existentes, de carácter docente, deportivo, socio-cultural y sanitario-asistencial mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.

Usos públicos o colectivos de tipo recreativo existentes, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.

Usos públicos o colectivos complementarios de los usos globales, en los plazos que se establezcan y mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.

Usos residenciales comunitarios existentes.

Usos de residencia unifamiliar limitada a una vivienda de superficie máxima de 125 m², únicamente destinada al encargado de la vigilancia o mantenimiento de la edificación.

2) A los efectos del contenido de este artículo, en caso de interrupción temporal de los usos de un edificio, podrá entenderse como uso existente, el provisionalmente interrumpido, siempre que se justifique la necesidad de la interrupción habida y que no existan razones de utilidad pública que aconsejen el paso de la edificación al dominio público.

Artículo 12. Infraestructuras básicas.

1. Generalidades.

1. El plan general contempla la ordenación de las infraestructuras básicas, precisando las reservas de suelo necesario para el establecimiento de las mismas.

2. El desarrollo de las infraestructuras básicas y el destino de las reservas de suelo necesarias se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de planes especiales o proyectos, fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

3. Los planes especiales y proyectos de urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el plan general, así como los de los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

2. Abastecimiento de agua potable.

1. La red de distribución será mallada con llaves de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimiento.

2. Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramal.

3. La dotación de agua se calculará con los siguientes indicadores: 500 l./vivienda y día.

Equivalencia con otros según NTE.IFA.

Estimación de caudal global aproximado de 200 l./habitante y día.

El margen de presiones en la red:

Presión máxima: 6 Kg./cm.².

Presión residual para tomas de edificios de cuatro plantas: 3,5 Atm.

Presión admisible en tuberías: 15 Kg./m.².

4. Medidas para la conservación de la potabilidad del agua:

Se cumplirá lo dispuesto en el R. D. 1.423/82, de 18 de junio, sobre reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público («Boletín Oficial del Estado», de 29 de junio).

Las separaciones verticales y horizontales con otras redes serán, como mínimo:

	Separación vertical (m.)	Separación horizontal (m.)
Alcantarillado	0,60	0,60
Electricidad	0,20	0,20

Tiempo máximo de renovación de agua en depósito: 2 días.

3. Saneamiento.

Se aplicará la siguiente regulación para todos los suelos edificables, excepto para aquellos en los que el plan general no prevé su conexión a la EDAR o no exige la conexión o ejecución de depuradoras específicas.

La velocidad de los fluidos será:

Máxima, 5 m/s.

Mínima, 0,30 m/s.

De cálculo, 3 m/s.

Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la reglamentación del vertido de aguas residuales vigente, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación, autorizándose, en los casos previstos en estas normas, la ejecución de fosas sépticas y pozos filtrantes. Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido.

Los vertidos se ajustarán a la capacidad de depuración de la estación depuradora del Colector General Camp de Túria y de los colectores del sur. Esta capacidad queda establecida por los siguientes parámetros:

DBOs (349 mg/l (demanda biológica de oxígeno).

DQO (600 mg/l (demanda química de oxígeno).

SS (422 mg/l (sólidos en suspensión).

Se controlará la naturaleza de los vertidos, y en caso de que se realice algún vertido que supere los parámetros anteriores, se realizará un tratamiento previo a cargo de la propiedad.

Las aguas pluviales podrán verter a cauces públicos.

4. Energía eléctrica y telefonía.

Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

5.000 W/vivienda.

100 W/m.² comercial.

16 W/ml. de vial o espacio libre iluminado.

Coefficiente de simultaneidad: 0,45.

Factor de potencia: 0,85.

La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes de ordenación y debe seguir las indicaciones del plan general. Se cumplirá la normativa técnica de carácter general y la propia de la compañía instaladora.

Los transformadores en zonas intensivas tenderán a colocarse integrados en las edificaciones. Cuando se sitúen aislados en parcelas particulares se respetarán las siguientes condiciones: 2 m. de distancia a lindes en edificación intensiva y 5 m. en extensiva. En terrenos en pendiente se ubicarán con respecto al vial en la zona de desmonte y nunca en la zona de terraplén.

5. Otras consideraciones.

Tanto las infraestructuras de sistema general, como cualquier otra incluida en proyectos de urbanización en suelo urbano o que desarrollen planes parciales en suelo urbanizable, requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y estimación de presupuesto.

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el plan de ordenación correspondiente.

estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, en base a los planes de ordenación, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

El Ayuntamiento podrá aprobar la correspondiente normativa complementaria para regular pormenorizadamente las características a las que deberán ceñirse los proyectos de urbanización tanto de iniciativa pública como privada.

Anexo I. Régimen jurídico aplicable al suelo urbanizable en ejecución de su plan.

Generalidades.

Se incluyen dentro de esta clasificación aquellos sectores del territorio que, desarrollando las normas subsidiarias vigentes a través de los correspondientes planes parciales aprobados definitivamente, se hallan en ejecución o pendientes de iniciación de la misma. Estos suelos mantienen su clasificación como suelo urbanizable a los efectos de su régimen jurídico, pero las previsiones temporales para su ejecución se rigen por sus propios documentos urbanísticos, no incluyéndose —consecuentemente— en cuatrienio alguno, y quedando excluidos del cómputo del aprovechamiento tipo del presente P. G. en el suelo urbanizable.

Se incorporarán al presente P. G. con las prevenciones oportunas y grado de incorporación de sus determinaciones expresados en el presente artículo, de conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del R. P.

Para la totalidad de los planes parciales aprobados definitivamente e incluidos dentro de esta clasificación se mantienen sin modificación alguna las siguientes disposiciones:

— Las ordenanzas:

No obstante lo anterior, los planes parciales correspondientes a los antiguos sectores 12 («Poyo de Reva»), 13 («Reva») y 14 («Mas del Oliveral»), podrán, aun cuando en sus ordenanzas no estuviese permitido, realizar obras e instalaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos por el presente plan general en el caso de usos industriales en Polígono tipo II, así como cualquiera de los usos permitidos en la zona de ordenanza «El Oliveral», todo ello con las limitaciones establecidas en este plan para dichos usos, y con las limitaciones de volumen establecidas por las ordenanzas del P. P.

Idéntica consideración cabe en relación al P. P. «Entrevías», salvo que en este caso los usos permitidos en el caso de usos industriales en Polígono tipo I.

— El plan de etapas correspondiente.

— El sistema de gestión determinado por el propio P. P.

— Los compromisos económicos de todo tipo establecidos en el P. P., incluidas las cesiones y ejecución, en su caso, de sistemas generales, incluso cuando éstos vengán modificados en su trazado o dimensiones por el presente P. G.

— La ordenación (alineaciones, destino de los suelos, etcétera...) previstas en el P. P., salvo las modificaciones explicitadas, para cada caso, en las páginas siguientes, así como en los planos del presente P. G.

En caso de discrepancia entre las alineaciones o usos determinados en los planos del P. G. y los fijados por el plan parcial aprobado definitivamente, prevalecerán las del P. P. sobre las del P. G., salvo, naturalmente, en los casos en que se explicita la modificación introducida por éste último.

Por lo que respecta a los esquemas de redes de infraestructuras de servicios prevalecerán las previstas por el P. G., si bien debe tenerse en cuenta que la definición última corresponderá a los correspondientes proyectos de urbanización o de infraestructuras generales.

En los casos en que los documentos de gestión (compensación o cooperación correspondientes al P. P. hayan recibido aprobación definitiva y el presente P. G. proponga la modificación de alineaciones o destino (público a privado o viceversa) será necesario proceder a la rectificación de dichos documentos o a nueva redacción de los mismos, según el caso, y en todo caso a la rectificación de las inscripciones registrales correspondientes.

Plan parcial Gallipont.

Se modifican los siguientes aspectos:

— Alineación de la manzana situada en el extremo sud-este del P. P., como resultado de la creación de una rotonda para accesos desde la carretera.

— Límites del P. P. en la zona sur del mismo, incorporándose un grupo de parcelas consolidadas, no incluidas en su día por el P. P., pero, por contra, incluidas en el proceso reparcelatorio.

— Alineación de una manzana situada al norte de la urbanización proyectada a fin de evitar el derribo de unas edificaciones preexistentes.

— Alineación de una manzana en su colindancia con la zona verde interior, situada al nord-oeste de la urbanización, a fin de evitar el derribo de unas instalaciones preexistentes.

— Las manzanas del noroeste están afectadas por una banda de protección de edificación de la VV-6107 de 18 m. a partir del borde de la carretera.

Deberá ceder y urbanizar la porción de rotondas de acceso situadas en el interior del límite del P. P.

Plan parcial Molinet.

Se modifican los siguientes aspectos:

— Alineaciones correspondientes a dos manzanas situadas al nord-oeste del P. P., con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad desde la rotonda de nueva creación en la carretera.

— Fijación de línea de edificación en las parcelas situadas en el extremo nord-oeste del P. P., en función de la cercanía de la carretera.

Deberá ceder y urbanizar la porción de rotondas de acceso situadas en el interior del límite del P. P.

Plan parcial «La Mallà».

Con urbanización parcialmente ejecutada. Se introduce una única modificación respecto del P. P. vigente, consistente en la ampliación del recinto destinado a centro educacional, a fin de poder cumplir las determinaciones obligadas por la L. O. G. S. E.

Plan parcial «Masía de Traver».

Se modifican los siguientes aspectos:

— Creación de carriles de espera para accesos en la carretera junto al acceso previsto por el P. P.

— Alineaciones de la parcela destinada a equipamiento social privado y parcelas edificables colindantes, al norte del P. P., a fin de permitir un más adecuado trazado del colector general de la EDAR, evitando servidumbres sobre terrenos de destino y uso privados.

— Alineaciones de las parcelas de destino y uso público colindantes con la carretera con motivo de la modificación del trazado de la misma.

— Se modifican los anchos y trazados de los viales, ajustándolos al proyecto de urbanización presentado y en ejecución.

Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P. P., se consideran SG por el presente plan general. Asimismo deberá compensar al P. P. «Entrevías» en la proporción que la correspondiente reparcelación determine, en función de las previsiones para apeadero de Renfe introducidas con motivo de las alegaciones presentadas; igualmente serán de su cargo los mayores costos de urbanización en el P. P. «Entrevías» derivados de la mencionada modificación.

El plan parcial debe asumir la construcción de un paso peatonal elevado sobre la VV-6115 para servicio del apeadero antes mencionado.

Plan parcial «Entrevías».

Se introducen las modificaciones siguientes:

— Alineaciones y usos de las manzanas colindantes a la rotonda situada al oeste del P. P. correspondiente a la variante de la carretera propuesta por el P. G.

— Alineaciones y destino de parte de los terrenos situados junto a los carriles de espera de nueva creación en la carretera y que sirven de acceso al P. P. «Masía de Traver».

— Alineación del vial en L que da acceso a parte de los equipamientos situados junto a la vía férrea, a fin de evitar el derribo de una báusula preexistente.

Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P. P., se considerarán SG por el presente plan general.

Plan parcial «Residencial Reva» (sector 15 de las N. S.).

— Se introducen modificaciones en los SG de comunicaciones previstas por el P. P.

Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P. P., se consideran SG por el presente plan general.

Deberá contribuir, junto con los Suesp «Reva» y «Poyo de Reva», a la ejecución de los colectores y depuradora previstos en la zona en el presente plan general.

Deberá contribuir, junto con los Suesp «Reva» y «Poyo de Reva», proporcionalmente a su superficie, tal como se establecía en los P. P. correspondientes a la ejecución del SG de comunicaciones comprendido entre la CN-III y el límite con el término de Loriguilla (obligación de cesión y urbanización), según las determinaciones de dichos planes parciales.

Plan parcial «Poyo de Reva».

— Se introducen modificaciones en los SG de comunicaciones previstas por el P. P.

— Asimismo se modifica el trazado viario paralelo a la carretera en las dos manzanas situadas junta a esta y en localización más al norte, a fin de adecuar los accesos de estas a la nueva rotonda.

— Se realocaliza el suelo con destino comercial privado junta al nuevo acceso principal.

Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P. P., se consideran SG por el presente plan general.

Deberá contribuir, junto con los Suesp «Residencial Reva» y «Reva», a la ejecución de los colectores y depuradora previstos en la zona en el presente plan general (según las determinaciones de los mencionados P. P.).

Deberá contribuir, junto con los Suesp «Reva» y «Residencial Reva», proporcionalmente a su superficie, tal como se establecía en los P. P. correspondientes a la ejecución del SG de comunicaciones comprendido entre la CN-III y el límite con el término de Loriguilla (obligación de cesión y urbanización).

Plan parcial Reva (sector 13 de las N. S.).

Se incorpora en su totalidad con las siguientes modificaciones:

— Alineaciones correspondientes al límite oeste del P. P. según la nueva situación de la rotonda de acceso y trazado de la carretera.

Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P. P., se consideran SG por el presente plan general.

Deberá contribuir, junto con los Suesp «Residencial Reva» y «Poyo de Reva», a la ejecución de los colectores y depuradora previstos en la zona del presente plan general.

Deberá contribuir, junto con los Suesp «Residencial Reva» y «Poyo de Reva», proporcionalmente a su superficie, tal como se establecía en los P. P. correspondientes a la ejecución del SG de comunicaciones comprendido entre la CN-III y el límite con el término de Loriguilla (obligación de cesión y urbanización).

Suspendido parcialmente en la zona del enlace de las autovías A-3 y A-7 (by-pass) con el alcance de un círculo concéntrico de 300 metros de radio, hasta que no se realice el proyecto definitivo de desdoblamiento de la A-7 (by-pass).

Plan parcial «Mas del Oliveral».

Se incorpora en su totalidad con las siguientes modificaciones:

— Relocalización de la zona comercial y apertura de nuevo vial de conexión con el suelo urbano colindante de nueva clasificación, y consiguientemente de la zona destinada a depuradora (zona gasolinera).

Suspendido parcialmente en la zona del enlace de las autovías A-3 y A-7 (by-pass) con el alcance de un círculo concéntrico de 300 metros de radio, hasta que no se realice el proyecto definitivo de desdoblamiento de la A-7 (by-pass).

Anexo II. Fichas de características de desarrollo del plan general en suelo urbanizable programado y no programado.

Se incluyen en el presente anexo las características de los sectores de suelo urbanizable programado, así como los sistemas generales adscritos a cada uno de los dos cuatrienios del programa de actuación del presente plan general.

Asimismo se incluyen las características de las áreas de suelo urbanizable, no programado, los sistemas generales cuya cesión y urbanización debe obligatoriamente ejecutarse por estos, así como otras condiciones necesarias, aunque no necesariamente suficientes, a incluir en las bases de desarrollo del PAU correspondiente.

I. Suelo urbanizable programado.

I.1. Primer cuatrienio.

En el primer cuatrienio se incluyen un total de cuatro sectores, todos ellos residenciales, y sistemas generales destinados a zonas verdes, sanitario e infraestructuras. El aprovechamiento tipo de este primer cuatrienio es de 0,32405 m.²/m.²s. La tabla siguiente da cuenta de las superficies, aprovechamientos, etcétera..., de los cuatro sectores mencionados, así como de las superficies de los sistemas generales adscritos al SUP en este cuatrienio. El aprovechamiento objetivo señalado en la mencionada tabla se refiere al ciento por ciento del aprovechamiento total del sector, en tanto que a la propiedad del suelo corresponde el aprovechamiento subjetivo del aprovechamiento tipo, resultado de aplicar el 85 % del aprovechamiento tipo del cuatrienio sobre la superficie total del sector y el exceso de aprovechamiento es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

En las páginas siguientes se explicitan las superficies de cada uno de los sectores, la densidad máxima en viv/ha admitida y se adjuntan los planos de delimitación de sectores y de SG adscritos a este cuatrienio.

	Sector 2 SANTA ROSA GENIRO	Sector 1 CALVARIO	Sector 4 ESCOLO OESTE	Sector 3 ESCOLO NORTE
Superficie total del sector (M ²)	68.457	276.826	70.762	107.619
Coefficiente de edificabilidad única (M ² /M ² s)	0,25	0,40	0,28	0,28
Edificabilidad Total (M ²)	17.114,25	110.730,40	19.813,36	30.133,32
Factor de Localización	1,10	1,00	1,00	1,00
Factor Tipología	1,15	1,00	1,15	1,15
Coefficiente de aprovechamiento del sector (M ² /M ² s)	0,316	0,400	0,322	0,322
Aprovechamiento Tipo Plan Adscrito (M ² /M ² s)	0,32405	0,32405	0,32405	0,32405
Aprovechamiento Objetivo del sector (M ² s)	21.649,53	110.730,40	22.785,36	34.653,32
Aprovechamiento Subjetivo del sector (M ² s)	18.855,95	76.249,58	19.490,85	29.642,82
Exceso de aprovechamiento (M ² s)	2.793,57	34.480,82	3.294,52	5.010,50
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL PRIMER CUATRIENIO				
SG ZONAS VERDES (H)	27.336			
SG ZONAS VERDES (L)	7.249			
SG ZONAS RED VIARIA	14.030			
SG INFRAESTRUCTURAS (K)	1.111			
SG SANTARIO (M)	10.080			
SG ACCESO ESCOLO	2.300			

1 Sector 1. Santa Rosa centro.

Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y núm. máximo de viviendas.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF EDIF.	COEF. EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M.2	M. MIN. A. m2	NETA	BRUTA	m2		
S1 SANTA ROSA CENTRO	68.457	S/PP >=500	S/PP	0,25	17.114	15	S/PP<= 103
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos							

Se redactará el plan parcial por iniciativa privada durante los tres primeros años del primer cuatrienio. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del primer cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización dentro del primer año del segundo cuatrienio. El incumplimiento de cualquiera de estos plazos supondrá, además de las consecuencias legales establecidas, la posibilidad de la redacción y ejecución de oficio por la Administración de los distintos documentos y obras.

2 Sector 2. Calvario.

Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y núm. máximo de viviendas.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF EDIF.	COEF. EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M.2	M. MIN. A. m2	NETA	BRUTA	m2		
S2 CALVARIO	276.826	S/PP >=200	S/PP	0,4	110.730	30	S/PP<= 830
Uso dominante	Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.						
Usos prohibidos							

Se redactará el plan parcial por iniciativa municipal durante el primer bienio de su ejecución. La equidistribución y el proyecto de urbanización de los terrenos deberán efectuarse durante el primer cuatrienio. El proyecto de urbanización de al menos una de las unidades de ejecución iniciará su ejecución durante el primer año del segundo cuatrienio. No obstante y por lo que respecta a este último aspecto que el plan parcial podrá disponer justificadamente lo contrario.

La ejecución de este plan conllevará la cesión obligatoria y gratuita de la totalidad de los suelos destinados a SG adscritos al primer cuatrienio, con excepción del SG de acceso a Pou d'Escoto.

3 Sector 3. Pou d'Escoto norte.

Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y núm. máximo de viviendas.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF EDIF.	COEF. EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M.2	M. MIN. A. m2	NETA	BRUTA	m2		
S3 POU D'ESCO TO NORTE	107.619	S/PP >=650	S/PP	0,28	30.133	10	S/PP<= 108
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos							

El plan parcial se redactará durante el primer bienio indistintamente por iniciativa municipal o privada, si bien la iniciativa municipal será preferente. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del primer cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización dentro de los dos primeros años del segundo cuatrienio.

La ejecución de este plan conllevará la cesión obligatoria y gratuita de la mitad de los suelos destinados a SG de acceso a Pou d'Escoto.

4 Sector 4. Pou d'Escoto oeste.

Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y núm. máximo de viviendas.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF EDIF.	COEF. EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M.2	M. MIN. A. m2	NETA	BRUTA	m2		
S4 POU D'ESCO TO OESTE	70.762	S/PP >=650	S/PP	0,28	19.813	10	S/PP<= 71
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos							

El plan parcial se redactará durante el primer bienio indistintamente por iniciativa municipal o privada, si bien la iniciativa municipal será preferente. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del primer cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización dentro de los dos primeros años del segundo cuatrienio. Será obligatoria la creación de un vial de conexión según indicaciones del PG.

La ejecución de este plan conllevará la cesión obligatoria y gratuita de la mitad de los suelos destinados a SG de acceso a Pou d'Escoto.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL PRIMER CUATRIENIO	
SG ZONAS VERDES (H)	27.336
SG ZONAS VERDES (L)	7.249
SG ZONAS RED VARA	14.030
SG INFRAESTRUCTURAS (K)	1.111
SG SANTARD (M)	10.080
SG ACCESO ESCOTO	2300

1.2. Segundo cuatrienio.

En el segundo cuatrienio se incluyen un total de tres sectores, todos ellos industriales, no se incluyen sistemas generales. El aprovechamiento tipo de este segundo cuatrienio es de 0,50 M2tc/M2s. La tabla siguiente da cuenta de las superficies, aprovechamientos, etcétera..., de los dos sectores mencionados. El aprovechamiento objetivo señalado en la mencionada tabla se refiere al 100 % del aprovechamiento total del sector, en tanto que a la propiedad del suelo corresponde el aprovechamiento subjetivo del aprovechamiento tipo, resultado de aplicar el 85 % del aprovechamiento tipo del cuatrienio sobre la superficie total del sector y el exceso de aprovechamiento es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

En las páginas siguientes se explicitan las superficies de cada uno de los sectores, el coeficiente de edificabilidad bruta, la parcela mínima y se adjuntan los planos de delimitación de los sectores.

	Sector 5 CEMENTERI	Sector 6 REYLAND
Superficie total del Sector (M ²)	221.259	120.756
Coefficiente de edificabilidad bruta (M ² tc/M ² s)	0,50	0,50
Edificabilidad Total (M ²)	110.629,50	60.378,00
Factor de Localización		
Aprovechamiento Tipo Segundo Cuatrienio (M ² tc/M ² s)		
Aprovechamiento Objetivo del sector (M ² tc)		
Aprovechamiento Subjetivo (M ² tc)	94.035,08	51.321,30
Diferencia de aprovechamiento (M ² tc)		

1 Sector 5. Cementeri.

Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y edificabilidad máxima.

DENOMINACIÓN	S TOTAL M ²	S PARCELA MÍNIMA m ²	COEF. E.D.F. NETA	COEF. E.D.F. BRUTA	E.D.F.C. m ²
CEMENTERI	221.259	S/PP >=1000	S/PP	0,5	110.630
Uso dominante					

Se redactará el plan parcial por iniciativa privada durante los tres primeros años del segundo cuatrienio de ejecución del plan. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del tercer año de ese cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización dentro del cuarto año del segundo cuatrienio.

Suspendido en su totalidad hasta que no se realice un estudio pormenorizado de su urbanización y accesibilidad. (Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de 23 de octubre de 1996).

2 Sector 6. Peyland.

Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y edificabilidad máxima.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.
	M 2	M NIMA m2	NETA	BRUTA	m 2
PEYLAND	120.756	S/PP >=1000	S/PP	0,5	60.378
Uso dominante					
Usos prohibidos					

Se redactará el plan parcial por iniciativa privada durante el primer bienio del segundo cuatrienio de ejecución del plan general. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del tercer año de este cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización antes de la finalización de ese tercer año.

II. Suelo urbanizable no programado.

II.2 Residencial.

La totalidad de los suelos clasificados como suelos urbanizables no programados de uso residencial deberán incorporar en el correspondiente programa la cesión y urbanización obligatoria de 8 m.² de zona verde de SG por vivienda. Dicha superficie de zona verde de SG podrá cederse en cualquiera de las previstas por el presente P. G. siempre que no sean patrimonio público.

1. NPR 1. - La Gavina.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M 2	M NIMA m2	NETA	BRUTA	m2		
NPR1 LA GAVINA	* 188.346	S/PP >=600	S/PP	0,2	37.669	12	S/PP<= 226
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos							
SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA							
8 m 2 de zona verde de SG por vivienda.							

2. NPR 2. Gallipont sur.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M 2	M NIMA m2	NETA	BRUTA	m2		
NPR2 GALLIPONT SUR	92.223	S/PP >=500	S/PP	0,2	18.445	12	S/PP<= 111
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos							
SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA							
8 m 2 de zona verde de SG por vivienda.							

3. NPR 3. Carot.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M 2	M NIMA m2	NETA	BRUTA	m2		
NPR3 CAROT	55.015	S/PP >=500	S/PP	0,2	11.003	12	S/PP<= 66
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos							
SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA							
8 m 2 de zona verde de SG por vivienda.							

4. NPR 4. Els Pous.

DENOMINACIÓN	TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M 2	M N/M A m2	NETA	BRUTA	m2		
NPR4 ELS POUS	154.498	S/PP >=500	S/PP	0,3	46.349	15	S/PP<= 232
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos							
SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA							

5. NPR 5. Mas d'Escoto.

DENOMINACIÓN	TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M 2	M N/M A m2	NETA	BRUTA	m2		
NPR5 MAS DE ESCOTO	34.944	S/PP >=500	S/PP	0,4	13.978	22	S/PP<= 77
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos							
SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN GRATUITA							
SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA							

6. NPR 6. Porxinos.

DENOMINACIÓN	TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.	VIV/HA	Nº VIV.
	M 2	M N/M A m2	NETA	BRUTA	m2		
NPR6 PORXINOS	58.852	S/PP >=500	S/PP	0,3	17.656	15	S/PP<= 88
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos							
SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN OBLIGATORIA							
Sistema general de red viaria							
							4.838 m2
SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA							
8 m2 de zona verde de S G por vivienda.							

II.2 Industrial.

1 NPI 1. Mas de San Antonio.

DENOMINACIÓN	TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.
	M 2	M N/M A m2	NETA	BRUTA	m2
NPI1 MAS DE SAN ANTONIO	141.154	S/PP >=1000	S/PP	0,5	70.577
Uso dominante	Industrial en Polígono II.				
Usos prohibidos					

El correspondiente plan parcial deberá ceder con destino de zona verde de dominio y uso público, como mínimo, la mayor de las superficies siguientes:

- La que resulte por aplicación de las exigencias legales vigentes.
- La grafiada en el interior del área de SUNP NPI 1. (13.491 m.²).

Dicha cesión deberá comprender la totalidad del terreno grafiado en el P. G., con tal uso pormenorizado, en el interior de la mencionada área de SUNP.

El correspondiente plan parcial deberá destinar a equipamiento social de dominio y uso privado, como mínimo, la mayor de las superficies siguientes:

- La que resulte por aplicación de las exigencias legales vigentes.
- La grafiada en el interior del área de SUNP NPI 1. (3.352 m.² s) con tal uso pormenorizado.

2. NPI 2. Poyo.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.
	M ²	MÍNIMA m ²	NETA	BRUTA	m ²
NPI2 POYO	313.744	S/PP >=1000	S/PP	0,5	156.872
Uso dominante	Industrialen Polígono II.				
Usos prohibidos					

Las bases del concurso deberán exigir como condición indispensable para el desarrollo del área la resolución de las comunicaciones con los polígonos industriales colindantes, salvando en al menos dos puntos la barrera que supone el trazado ferroviario, pudiendo admitirse tanto soluciones de paso elevado como enterrado.

3. NPI 3. By-pass.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.
	M ²	MÍNIMA m ²	NETA	BRUTA	m ²
NPI3 BY-PASS	110.201	S/PP >=1000	S/PP	0,5	55.100
Uso dominante	Industrialen Polígono II.				
Usos prohibidos					

4. NPI 4. Bassa.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.
	M ²	MÍNIMA m ²	NETA	BRUTA	m ²
NPI4 BASSA	216.596	S/PP >=1000	S/PP	0,5	108.298
Uso dominante	Industrialen Polígono II.				
Usos prohibidos					

El programa de actuación urbanística deberá incluir como cesión obligatoria y gratuita el SG. de zonas verdes (U) situado al este del área de referencia.

5. NPI 5. Veinat.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF.EDIF.	COEF.EDIF.	EDIFIC.
	M ²	MÍNIMA m ²	NETA	BRUTA	m ²
NPI5 VEINAT	87.973	S/PP >=1000	S/PP	0,5	43.987
Uso dominante	Industrialen Polígono I.				
Usos prohibidos					

Riba-roja de Túria, a cuatro de abril de mil novecientos noventa y siete.—El alcalde, Francisco Tarazona Zaragoza.