Investments, S.L.U., en su centro de trabajo de El Vergel (Alicante), Ctra. Nal. 332, Km. 202, con vigencia para el año 2.011 a 2013. Las partes, a los efectos legales procedentes, hacen constar:

1º. Los valores económicos que tiene el texto firmado el 13 de junio de 2012, son vigentes a partir del 1 de enero de 2012 para los trabajadores a los que les sea de aplicación el convenio colectivo, según se indica a continuación:

2º La revisión económica acordada para el año 2012 es la siguiente:

a) Retribuciones fijas salariales (incluido CAPR)

- Año 2012: La revisión salarial del año 2012 podrá llegar hasta un 0,5 % (como retribución variable y consolidable) de la retribución fija (incluido CAPR) calculado sobre las tablas salariales del año 2010.

La cantidad salarial antes indicada se abonará a cada trabajador de forma proporcional a los días que haya estado en activo durante el año 2012 y se hará efectiva en la nomina del mes de febrero de 2013.

a. El sistema de funcionamiento se basa en el volumen de kilos de expedición del año natural 2012 (equivalente a los kgs. Pedidos y vendidos).

b. Grado de consecución:

KILOS EXPEDICION ANUAL 2012 PRESUPUESTADOS	IMPORTE DE RETRIBUCION VARIABLE
96 %	0,1%
97 %	0,2%
98 %	0,3%
99 %	0,4%
100 % O MÁS	0,5%

b) Retribuciones variables salariales nocturnidad.

- Año 2012: La retribución variable de nocturnidad será revalorizada con un incremento del 2 % sobre los valores vigentes en el año 2010, con efectos de 1 de enero de 2012. Las diferencias económicas que se hayan podido producir en los primeros 6 meses del año 2012, se regularizarán en la nomina de julio de 2012.

c) Resto de conceptos económicos del convenio, salariales, extrasalariales y sociales.

Para el año 2012 se mantendrán en sus mismos valores del año 2010, sin ningún tipo de revisión económica, salvo aquellos que hayan sido expresamente revisados en este acuerdo, los cuales ya están revisados en el texto del convenio colectivo firmado.

d) Cláusula de revisión salarial.

En el año 2012 no será de aplicación la cláusula de revisión salarial.

e) Abono de los conceptos económicos.

Las cantidades que se deban abonar, en aplicación de los anteriores apartados, se abonarán únicamente a los trabajadores que se encuentren de alta en la empresa en el mes en que se deban hacer efectivos los mismos; así como a aquellos trabajadores que sin estar de alta, acreditasen una cantidad de al menos 20 euros.

3. Revisión económica de concretas categorías profesionales en el año 2012.

- Categoría profesional de peón: con efectos de 1 de julio de 2012 desaparece la denominación de dicha categoría, pasándose a denominar las funciones que integraba la misma «ayudante de producción». El valor económico, según valor tablas del año 2010 de la referida categoría profesional, pasará a revalorizarse un 2% con efectos de 1 de enero 2012. Las diferencias económicas que resulten por esta revalorización se abonarán en la nómina de julio de 2012.

En el año 2013 se añadirá un punto porcentual al incremento final que pacten las partes aplicable a los trabajadores que tengan esta categoría profesional.

Dentro del proyecto de grupos profesionales que tiene que realizar la empresa, procederá a tener en cuenta, en caso de que procediese, valorar adecuadamente el nivel económico que le pueda corresponder a las funciones profesionales que pasan a integrarse en esta categoría de «ayudante de producción».

En el texto del convenio colectivo desaparece la categoría de peón y en su lugar se pone la de Ayudante de Producción.

Los valores económicos revalorizados con la anterior cantidad y su nueva denominación ya se encuentran establecidos en el texto del convenio colectivo firmado.

- Categoría Profesional de Especialista: Los trabajadores que venían realizando las funciones profesionales correspondientes a los puestos de trabajo de especialistas maquinistas y paletizadores, con efectos de 1 de enero de 2012 pasarán a ostentar la categoría profesional de Oficial Segunda. Esta categoría profesional pasará a denominarse Oficial 2ª de Producción. Las diferencias económicas que resulten por esta revalorización se abonarán en la nómina de julio de 2012.

En el año 2013 se añadirá un punto porcentual al incremento final que pacten las partes aplicable a los trabajadores que tengan esta categoría profesional.

Dentro del proyecto de grupos profesionales que tiene que realizar la empresa, procederá a tener en cuenta, en caso de que procediese, valorar adecuadamente el nivel económico que le pueda corresponder a las funciones profesionales que pasan a integrarse en esta categoría de oficial segunda producción.

En el texto del convenio colectivo desaparece la categoría de especialista y en su lugar se pone la de Oficial 2ª Producción

La nueva denominación de la categoría ya se encuentra establecida en el texto del convenio colectivo firmado.

Y para que así conste se firma el presente documento en la ciudad y fecha arriba indicada.

1214121

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2012, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

«EXPTE. 21/12. SANET Y NEGRALS.- Plan General. (PL-05/0352)

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Durante la redacción técnica del Plan, el Ayuntamiento de Sanet i Negrals remitió al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante documentación relativa al modelo territorial a efectos del Concierto Previo previsto en el art. 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Dicho trámite fue evacuado por Resolución de la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial de fecha 2 de octubre de 2003, que formuló una serie de consideraciones desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el art. 40 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El Plan General, junto con su Estudio de Impacto Ambiental y Catálogo de Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal, se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 14 de septiembre de 2004, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana nº 4850 de fecha 27 de septiembre de 2004 y en el diario «Información» de 6 de octubre de 2004. Tras la exposición pública en la que se presentaron 25 alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente administrativo municipal, el Plan General fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 14 de enero de 2005.

Por su parte, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 11 de mayo

de 2007, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana nº 5542 de fecha 26 de junio de 2007.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 24 de octubre de 2011, adoptó el acuerdo de suspender la tramitación del Plan General del municipio de Sanet y Negrals, instando al Ayuntamiento la subsanación de determinadas deficiencias.

El Ayuntamiento ha elaborado un texto refundido que recoge las modificaciones introducidas durante la tramitación y las que se derivan de la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 24 de octubre de 2011. Dicho texto refundido ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 2012.

SEGUNDO.- La documentación está integrada por memoria informativa y justificativa, planos de información, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas, planos de ordenación y catálogo de bienes y espacios protegidos. Acompaña Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de necesidades de vivienda protegida y Estudio de Inundabilidad.

TERCERO.- El instrumento de planeamiento vigente en el municipio lo constituyen unas Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de julio de 1988.

La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en la redacción de un Plan General que sustituya a dicho instrumento de planeamiento municipal.

El planeamiento general vigente, clasifica y califica el suelo del término municipal como sigue:

CLASE DE SUELO	ZONA / USO GLOBAL	SUPERFICIES (M2) PARCIALES	TOTALES
URBANO	RESIDENCIAL INTENSIVO	79.509	
	RESIDENCIAL EXTENSIVO	28.171	
	EQUIP. PÚBLICOS, Z. VERDES Y RED VIARIA	44.147	151.827
URBANIZABLE	RESIDENCIAL	132.182	132.185
NO URBANIZABLE	COMÚN	3.441.925	
	PROTECCIÓN	474.100	3.916.025

El suelo urbanizable clasificado es el denominado sector «Montesano», situado al norte del casco urbano, para el que se han aprobado los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión, encontrándose prácticamente finalizadas las obras de urbanización.

El Término Municipal se ve afectado por los siguientes bienes de dominio público y/o patrimoniales:

- Carreteras: CV-729 y CV-731, ambas de titularidad provincial.
- Cauces y barrancos: Rio Girona y los barrancos de la Bolata, de Trullens (o de la Murta), de la Barranquera, del Azagador, de Benihome, de Masils y del Quinto.
- Lugar de Interés Comunitario «Valls de la Marina».
- Yacimientos Arqueológicos: los denominados Penyes Roges I, Penyes Roges II, Villa Romana «Molí Negrals», Tossalet de Pere Antoni, La Corona, Sanet y Els Negrals.

El PATRICOVA no identifica zonas de riesgo de inundación, pero sí prevé una actuación de restauración hidrológico forestal en el río Girona.

Los riesgos potenciales observados en el territorio son básicamente la vulnerabilidad alta a la contaminación de las aguas subterráneas en la mayor parte del municipio así como una pequeña zona al norte del casco urbano que presenta riesgos de desprendimientos.

OBJETIVOS GENERALES DE PLANEAMIENTO Y MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

Según se indica en la documentación remitida por el Ayuntamiento, se ha constatado un incremento en la construcción de viviendas en los últimos años, sobre todo de segunda residencia y residencia turística. Pretende el Ayuntamiento consolidar esta tendencia apostando por la vivienda turística de alta calidad.

Con estas premisas, los elementos básicos del modelo territorial propuesto son los siguientes:

- Creación de un trazado alternativo a las travesías de la carretera CV-729.
- Potenciar la especialización del municipio como zona residencial.
- Solucionar la evacuación de aguas en todo el suelo urbano y urbanizable.
- Proteger el suelo agrícola.
- Proteger les Penyetes Roges, el núcleo histórico de la población y el patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico.
- Crear una reserva para un gran parque público, con suficientes condiciones de accesibilidad.

La Ordenación propuesta clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

El suelo urbano se sujeta fundamentalmente a actuaciones aisladas, y cuenta con una superficie de 156.152 m². Se delimita una unidad de ejecución para su desarrollo mediante actuación integrada, denominadas UE-1, con una superficie de 11.874 m².

Dentro del suelo urbanizable distingue el suelo urbanizable en ejecución, correspondiente a la urbanización «Montesano», con una superficie de 123.666 m², y el suelo urbanizable de nueva clasificación. En este último se delimitan 4 sectores:

- Los denominados Eixample 1 y Eixample 2, con unas superficies de 91.210 m² y 63.055 m² respectivamente, cuya función es completar la trama urbana entre zonas consolidadas del municipio, implantando el uso residencial de media densidad y acogiendo la reserva de edificabilidad para vivienda protegida.
- Los denominados La Bassa y La Lloma, con unas superficies de 16.594 m² y 80.248 m² respectivamente, cuya función es generar una oferta de desarrollo turístico, implantando el uso residencial de baja densidad.

De los cuatro sectores, se ha ordenado pormenorizadamente el sector Eixample 1.

Se clasifican igualmente como urbanizables las dotaciones de la red estructural (parque público de red primaria y equipamiento escolar de red primaria), que se adscriben a los sectores en diferente proporción, conformando 3 áreas de reparto. La superficie total de suelo urbanizable de nueva clasificación es de 288.700 m².

Se delimita un ámbito de suelo no urbanizable común de reserva urbana, con una superficie de 274.283 m², para el que se prevé la posibilidad de su reclasificación estableciendo las condiciones para ello. En particular, la necesidad de que esté ejecutada la urbanización del sector Eixample 1.

Por último, dentro del no urbanizable distingue el no urbanizable común (de uso agropecuario, de reserva urbana y de entornos especiales, entorno del LIC y entorno del cementerio) y el de especial protección (ecológico-paisajística, hidrológica, de infraestructuras y cultural). También se clasifican como suelo no urbanizable los destinados a determinadas infraestructuras de servicio urbano (EDAR y su ampliación, nuevo cementerio, depósito y pozo de agua potable), y el denominado parque natural.

La propuesta clasifica y califica el término municipal según las siguientes cifras:

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M2 (PARCIALES)	SUPERFICIE M2 (TOTALES)
URBANO			156.152
URBANIZABLE	EN EJECUCIÓN	123.666	412.366
	NUEVOS SECTORES	288.700	
NO URBANIZABLE COMÚN	AGROPECUARIO	1.802.846	2.495.018
	RESERVA URBANA	274.283	
	ENTORNOS ESPECIALES	379.693	
	DOTACIONAL	38.196	
NO URBANIZABLE PROTEGIDO	ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA	591.442	793.679
	HIDROLÓGICA	169.	
	DE INFRAESTRUCTURAS	32.832	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			3.857.215

La propuesta conlleva un potencial residencial de 1.782 viviendas, lo que implica un potencial de población de 4.759 habitantes. A fin de dar cumplimiento a la reserva de parque público de la red primaria requerida en el artículo 17 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, se prevén dos zonas verdes de estas características con una superficie total de 28.203 m², suficiente en relación con el potencial de población; y a fin de dar cumplimiento a la reserva de zonas

verdes requerida en el artículo 8 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, a lo anterior se añade la previsión de un ámbito de parque público natural, con una superficie de 34.259 m².

Se establece previsión de reserva de edificabilidad residencial con destino a la promoción de viviendas protegidas por encima del 10 % de la edificabilidad residencial correspondiente a los sectores de suelo urbanizable, lo que equivale a 95 viviendas de estas características. Y recogiéndose esta previsión en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión.

En cuanto a la coherencia con el planeamiento vigente en los municipios colindantes, se advierte lo siguiente:

- En el límite con el municipio de Beniarbeig, la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable común y de protección ecológico paisajística. Beniarbeig cuenta como planeamiento vigente con unas Normas Subsidiarias, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable común y de protección ecológico paisajística.

- En el límite con el municipio de Benidoleig la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable común. Benidoleig cuenta como planeamiento vigente con unas Normas Subsidiarias, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable común.

- En el límite con el municipio de Tormos la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable común. Tormos cuenta como planeamiento vigente con un Plan General, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable común

- En el límite con el municipio de Benimeli, la propuesta clasifica el suelo como urbanizable residencial, no urbanizable común y de protección ecológico paisajística. Benimeli cuenta como planeamiento vigente con unas Normas Subsidiarias, y el ámbito colindante es suelo urbano (en la parte colindante con el suelo no urbanizable), y urbanizable de protección.

CUARTO.- Constan en el expediente los informes de los siguientes organismos y administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran ser afectadas por el Plan General:

- Conselleria de Infraestructuras y Transportes, Oficina del Plan de Carreteras, de fecha 17 de enero de 2006, de carácter favorable.

- Diputación Provincial de Alicante, Área de Infraestructuras, de fecha 26 de mayo de 2008, de carácter favorable condicionado «a que la glorieta de acceso a los sectores 5 y 6 deberá ejecutarse de manera completa con el primero de los sectores que se urbanice».

- Entitat Pública de Sanejament d'Aigües, de fecha 18 de enero de 2006, que informa la viabilidad del tratamiento en la EDAR de Sanet y Negrals, Rafol de Almunia y Benimeli, de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan General siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

«1.- En su día, los Urbanizadores responsables de los desarrollos urbanísticos deberán realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2.- En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que de lugar el P.G.O.U. de referencia deberán cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de La Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave.

3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuarla para el tratamiento del nuevo caudal generado.

4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sanet y Negrals.»

- Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, Dirección General de Régimen Económico, de fecha 25 de enero de 2006, de carácter favorable.

- Conselleria de Cultura y Deporte, Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de fecha 11 de julio de 2008, de carácter favorable.

- Conselleria de Industria, Comercio y Energía, Dirección General de Comercio y Consumo, de fecha 7 de abril de 2003, de carácter favorable.

- Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Dirección General de Ordenación del Territorio, Área de Planificación del Territorio y el Litoral, de fecha 13 de febrero de 2009, acerca de la adecuación de la propuesta a los criterios de ordenación del territorio de la legislación vigente, que en síntesis señala los siguientes aspectos:

- Necesidad de que el ámbito del barranco del Quinto se clasifique como suelo no urbanizable de especial protección hidrológica.

- Necesidad de que el suelo incluido en el parque público natural esté todo él incluido en el LIC «Valls de la Marina».

- Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, de fecha 06 de febrero de 2009, de carácter favorable.

- Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 14 de mayo de 2010, de carácter favorable.

- Ayuntamiento de Benimeli, de fecha 4 de abril de 2006, de carácter favorable.

- Ayuntamiento de Benidoleig, de fecha 4 de abril de 2003, de carácter favorable.

- Ayuntamiento de Tormos, de fecha 2 de julio de 2003, de carácter favorable.

- Ayuntamiento de Beniarbeig, acordado por Pleno en fecha 7 de noviembre de 2008, de carácter favorable.

Asimismo consta en el expediente administrativo que el Ayuntamiento solicitó informe a la Conselleria de Sanidad en fecha 1 de abril de 2003, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

QUINTO.- En fecha 18 de febrero de 2011 la Directora General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda ha dictado Declaración de Impacto Ambiental cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«PRIMERO

Se estima no aceptable, a los efectos ambientales, la ampliación del núcleo urbano al norte y de la urbanización Montesano I más allá de lo estrictamente imprescindible para legalizar las 15 viviendas construidas ilegalmente después de octubre de 1997 (según lo informado en junio de 2003), sin perjuicio del informe del órgano gestor de Red Natura 2000 que concluye dos alternativas para la aprobación o autorización del plan por el órgano promotor o sustantivo. (Ver Anejo 1)

A) El Suelo No Urbanizable de Protección Ecológico Paisajística (NUEP-EP), abarcará la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad ambiental R1 definida en el plano nº 10 del estudio de impacto ambiental de julio de 1998, excluyendo el Suelo Urbano consolidado, en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental de 28 de junio de 1999. (Quedan incluidos en esta clasificación los terrenos de la LIC

de «Les Valls de la Marina», que no es necesario diferenciar en los planos de ordenación).

B) Está protección no se puede disminuir en las cotas bajas de Penyetes Roges, de modo que se limitarán los crecimientos propuestos hacia el norte al borde del suelo urbano-urbanizable consolidado:

– Se permitirán pequeños ajustes en la zona de La Bassa (redelimitando el Suelo Urbano junto al actual cementerio, el Sector 3 «La Bassa» y el ámbito S4-1 del Sector 4 «Eixample 2»), donde la protección alcanzará la curva de nivel de 100 m.s.n.m, considerando los caminos, las construcciones existentes y una adecuada definición de este borde urbano; ello en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental de 28 de junio de 1999.

– Al ser un ámbito colindante a terrenos forestales, para la definición del este borde urbano consolidado se recomienda que se adopten medidas para la prevención del riesgo de incendios forestales, conforme a los criterios que resulten aplicables regulados en el Art. 25 bis (riesgo de incendio forestal) del Decreto 67/2006, ROGTU (Modif. por Decreto 26/2007).

– Se protegerán los terrenos forestales del barranco del Quinto (que se proponen como NUC-E).

SEGUNDO

Se estima aceptable, a los efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, el Plan General de Sanet y Negrals, promovido por el Ayuntamiento de Sanet y Negrals, siempre y cuando se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada y con los condicionantes establecidos a continuación.

1 El Suelo No Urbanizable de Protección Hidráulica (NUEP-H) mantendrá los ámbitos de protección y superficies evaluadas en la DIA de 1999, que no se deben reducir (con anchura aproximada de 15 metros), salvo en el río Gironá que es superior. Estas protecciones deben incluir, además del dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y vegetación de ribera asociada, en tanto en los tramos que atraviesan suelo no urbanizable, como en suelo urbano-urbanizable procurando asociar zonas verdes al cauce. No se estima adecuado prever el encauzamiento de los barrancos (pág. 163 de las NNUU).

2 El trazado reservado para la variante sur de la carretera CV-729, sus enlaces y rotondas, y servidumbres no pueden ocupar SNU de Protección Hidráulica (NUP-H) del barranco de la Bolata y el río Girona (ni su dominio público hidráulico y zonas de servidumbre, ni afectar a la vegetación riparia de estos cauces).

3 La zona al norte del Camí de Massils se debe clasificar como Suelo No Urbanizable Común de Entornos Especiales (NUC-EI) en detrimento del SNU Común de Reserva Urbana (NUC-R).

4 En cuanto a los crecimientos urbanísticos propuestos hacia el oeste, sur y este:

– El Sector 4 «Eixample-2», debe considerar las aguas de escorrentía de la vaguada situada en el límite municipal con Benimeli, que desciende de les Penyetes Roges, ordenando espacios libres que aseguren el paso del agua hasta el barranco de la Bolata.

– El Sector 2 «La Lloma» ordenará zonas verdes a lo largo del margen derecho del barranco del Quinto, dando continuidad a la zona verde y la red viaria ordenada pormenorizadamente por el Sector 1 «Eixample». La zona al oeste del barranco del Quinto procurará zonas verdes y puede contener usos terciarios y dotacionales, con servicios de proximidad a la población que eviten la dependencia y movilidad en vehículo privado.

– Se debe establecer la prevalencia de la gestión del suelo urbano-urbanizable en ejecución del Plan General, para lo que el Ayuntamiento debe determinar condiciones de urbanización y edificación efectiva de los solares vacantes previamente a proponer, en su caso, nuevas reclasificaciones o crecimientos urbanísticos, bajo los criterios del menor impacto sobre el territorio y menor afección a los valores, recursos o riesgos presentes en el territorio.

– Para el suelo urbano no consolidado se acreditará la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y tratamiento, y recogida regular de residuos de todo tipo).

5 En cuanto a las Normas Urbanísticas y la regulación de usos permitidos, compatibles e incompatibles, en suelo no urbanizable común:

– En suelo no urbanizable común de uso agrícola (NUC-A), se limitarán todos aquellos usos y aprovechamientos cuya actividad esté catalogada como «actividad potencialmente contaminante del suelo» por el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

– La Directriz Sexta prohibe la implantación de usos industriales, de todo tipo, mediante su declaración de interés comunitario, en suelo no urbanizable común.

El uso terciario parece un uso propio del suelo urbano-urbanizable; en suelo no urbanizable común debe justificarse su implantación, como así determina la Directriz Sexta.

– En todo caso, se debe garantizar el tratamiento definitivo de las aguas residuales y la recogida selectiva y gestión de residuos de todo tipo.

6 En los objetivos del plan se define el «suelo no urbanizable como aquel que tiene por vocación la transformación de dicho suelo en nuevos suelos urbanizables» (pág. 10 de la Memoria Justificativa). Se definirá conforme a la Ley 10/2004, de Suelo No Urbanizable, como que recoge el art. 10.1.1 de las Normas Urbanísticas (pág. 122).

7 Se modificará la Directriz Sexta de modo que no sean posibles las reclasificaciones en suelo no urbanizable común de uso agrícola (NUC-A).

8 Se modificará la Directriz Décima, de modo que la posibilidad de reclasificar suelo no urbanizable común para el fomento de la actividad turística y hotelera, o para actuaciones singulares de especial relevancia y de interés social, se priorice su implantación en suelo no urbanizable común de reserva urbana (NUC-R) y sólo en caso excepcional en suelo no urbanizable común de uso agrícola (NUC-A) colindante a la carretera CV-729. (Se eliminará esta posibilidad del suelo no urbanizable común de entornos especiales, NUC-EI).

9 La definición de núcleo de población debería ser, como mínimo, la que cumpla con lo establecido en la DT 4ª, apartado 1, de la Ley 10/2004, de Suelo No Urbanizable, sobre núcleos de viviendas consolidadas.

10 Se debe zonificar y ordenar el ámbito afectado a la EDAR (PID-1) con dos zonas (el área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras (PID-2), y el área de servidumbre de protección).

Antes de la programación de los sectores o unidades de ejecución se deberá garantizar la capacidad de la EDAR en la que esté previsto su tratamiento, para tratar incremento de las aguas residuales que se generen, en cantidad y calidad.

11 Se modificará el art. 11.3.4. de las NNUU, sobre Depuración y Vertido, de modo que:

– En lo relativo al núcleo de población y, en su caso, para los núcleos de vivienda consolidada (DT 4ª LSNU) debe resolverse el tratamiento de las aguas residuales, considerando que salvo en el caso de viviendas aisladas en el campo, en que por su lejanía resulte excesivo el coste o una imposibilidad física, todo vertido urbano se debe recoger en colectores de alcantarillado, a poder ser de carácter separativo, cuyo final sea una instalación de tratamiento de dicho vertido (art. 36 del RD 1664/1998, Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar)

– El vertido a la red de alcantarillado municipal se regirá por la Ordenanza de Vertido elaborada a tal efecto (con los límites del Modelo de la Entidad de Saneamiento y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias) y/o por aquellos parámetros más restrictivos para el buen funcionamiento de EDAR que realiza el tratamiento de las aguas residuales.

– Será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares y aisladas, no conectadas a redes

de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos.

– Todo vertido que no pueda conectarse a la red de alcantarillado municipal -y por tanto vierta a cauce público- deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales individual apropiado y con la preceptiva autorización para el vertido de aguas residuales y pluviales que, en su caso, otorga la confederación hidrográfica.

– Los parámetros de vertido admisibles (DBO5 < 25 mg/l, DQO < 125 mg/l y SS < 35 mg/l).

– Estos datos se incorporarán también en el Plan General en el Capítulo Sexto de las NNUU, en los artículos 12.6.1 y siguientes.

12 Se modificará el art. 11.4.1, de las NNUU, sobre abastecimiento de agua, en lo relativo a la legislación aplicable que es el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua para consumo humano, y sus disposiciones.

13 Se modificará el art. 12.6.10 y siguientes, de las NNUU, sobre niveles máximos sonoros, en lo relativo a la legislación aplicable que es la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica, y sus disposiciones. Los sectores «Eixample 1» y Eixample 2" justificarán la adopción de medidas correctoras de impacto acústico.

14 Se modificará el art. 12.6.13 y siguientes, de las NNUU, sobre niveles de emisión a la atmósfera, en lo relativo a la legislación aplicable que es la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y sus disposiciones. La implantación actividades está regulada en la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental.

15 Se debe acreditar que la gestión de los residuos sólidos se ajusta a lo dispuesto en el Plan Zonal de Residuos de la Zona XV del PIR.

16 El cementerio nuevo, PID-8, debe modificar su ordenación de modo que incluya un perímetro de protección de 25 metros calificado como zona dotacional y libre de toda clase de construcciones. La segunda zona de protección de 225 metros se puede eliminar e incluir en el suelo de uso agrícola (NUC-A). Se modificará el art. 12.8.1 de las NNUU.»

En fecha 22 de febrero de 2011, la Directora General de Gestión del Medio Natural emite informe en relación con determinados aspectos de la Declaración de Impacto Ambiental del siguiente tenor:

«1 El punto PRIMERO estima no aceptable la ampliación del núcleo urbano al norte que se fundamenta en el cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental del expediente 2811999-AIA, de 28 de junio de 1999, y en los criterios dados en un informe ambiental emitido en junio de 2003 por el Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental:

- Se adjunta copia del plano n° 10 de unidades ambientales del Estudio de Impacto Ambiental de julio de 1998, que define los terrenos incluidos de la unidad ambiental R1 que cita la DIA de 28 de junio de 1999, que resuelve:

Se adecuará la calificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección a las áreas de muy alta calidad ambiental, es decir, a la totalidad de los terrenos que forman la unidad ambiental R1 (definida en el plano n° 10 del estudio de impacto ambiental fechado en julio) excluyendo el Suelo Urbano consolidado»

- Se adjunta copia del informe del Jefe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, de fecha 23 de junio de 2003, y del plano de Clasificación del Suelo, Plano 0-3, sobre el que se emite dicho informe.

- Para el cumplimiento de este punto PRIMERO se deben incorporar al Plan General simultáneamente las determinaciones de los apartados A y B.

El Anejo 1 de la DIA representa gráficamente las determinaciones del apartado A. Los ámbitos grafiados en verde son terrenos forestales pertenecientes a la unidad ambiental R1 excluyendo en suelo urbano consolidado (según ortofoto de 1997), que se deben conservar y mantener conforme a su propia naturaleza. El ámbito grafiado en rojo es el suelo estrictamente imprescindible para legalizar las 15 viviendas construidas ilegalmente en esa zona.

El apartado B solicita al promotor la delimitación precisa del suelo urbano consolidado del borde urbano norte hasta Benimeli, con el fin de dotar de protección urbanística la totalidad de los terrenos forestales de Penyetes Roges.

2 El punto SEGUNDO estima aceptable las demás determinaciones del Plan General supeditado al cumplimiento de condicionantes. Uno de ellos era:

«El trazado reservado para la variante sur de la carretera CV-729, sus enlaces y rotondas, y servidumbres no pueden ocupar SNU de Protección Hidráulica (NUP-H) del barranco de la Boleta y el río Girona (ni su dominio público hidráulico y zonas de servidumbre, ni afectar a la vegetación riparia de estos cauces)».

Tal y como se establece en los artículos 2 y 6 del Texto refundido de la Ley de Aguas, pertenecen al dominio público hidráulico los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas. Estos cauces se encuentran protegidos por una faja lateral de 5 metros de anchura; que constituye la zona de servidumbre, y por una faja lateral de 100 metros de anchura, que conforma la zona de policía.

La mencionada zona de servidumbre se debe mantener expedita, quedando supeditada la ejecución de cualquier actuación prevista en la zona de policía a la obtención de autorización administrativa por parte del organismo de cuenca tal, y domo se establece en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.(R.D. 849/1986).

Se mantiene la DIA en todos su términos, no estando conformes con lo expresado en la Comisión de 21 de febrero de 2011 por el representante de la Conselleria de Infraestructuras.»

Respecto al último texto refundido elaborado por el Ayuntamiento, en fecha 9 de junio de 2011 desde el Servicio Territorial de Urbanismo se recabó informe al Área de Evaluación Ambiental de esta Conselleria acerca del cumplimiento de las condiciones contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

En fecha 10 de octubre de 2011, el Área de Evaluación Ambiental emite Informe Ambiental en el que se contienen las siguientes consideraciones ambientales:

- «Se revisan las modificaciones que contiene el Texto Refundido, con el fin de informar acerca del cumplimiento de los condicionantes del punto PRIMERO de la DIA:

En los planos de ordenación se modifica la delimitación del suelo de la urbanización Montesano 1, conforme al Anejo 1 que acompaña la DIA, sin perjuicio del informe del órgano gestor de Red Natura 2000.

Se protegen las cotas bajas de Penyetes Roges, que se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Ecológico Paisajística (NUEP-EP), una protección que alcanza la curva de nivel de 100 m.s.n.m. Se protegen los terrenos forestales del barranco del Quinto.

En las fichas de planeamiento de los sectores que definen el borde urbano norte, colindante a suelos forestales de valor, se establece que «la ordenación cumplirá lo establecido en el art. 25.bis del ROGTU, para la prevención del riesgo de incendios forestales, sin que se especifiquen cuáles son las medidas a adoptar; como mínimo, se debería grafiar la franja de 25 metros de anchura de protección y el camino perimetral de 5 metros, que se integrarán en el planeamiento y no afectarán al suelo forestal clasificado como no urbanizable, y la instalación de hidrantes perimetrales.

Las medidas descritas se consideran parcialmente adecuadas a los efectos de la DIA, debiéndose incorporar al Plan las determinaciones no subsanadas sobre prevención de riesgos forestales,

- Respecto a los condicionantes del punto SEGUNDO de la DIA, corresponde al órgano sustantivo el seguimiento y vigilancia de la Declaración de Impacto Ambiental, de fecha 18 de febrero de 2011; así como del contenido de los informes sectoriales emitidos por las administraciones públicas y organismos consultados incorporando al Plan General las medidas resultantes que no entren en contradicción con la DIA.

Sin perjuicio del órgano sustantivo, el órgano ambiental puede verificar el cumplimiento del condicionado de la DIA. Se realizan las siguientes observaciones respecto del contenido del Texto Refundido:

1. El Suelo No Urbanizable de Protección Hidráulica (NUEP-H) debe mantener, sin reducir, los ámbitos de protección y superficies evaluadas en la DIA de 1999. En todos los cauces se mantendrá en una franja de 15 metros; salvo en el río Girona, que es mayor, y en el barranco del Azagador cuando atraviesa suelo urbano, en la que la protección se reduce el cauce existente (art. 12.5.2 del TR).

La Protección Hidráulica del Barranco del Quinto se mantiene en los tramos que atraviesan suelo urbanizable, En las fichas de planeamiento se asocian zonas verdes al cauce.

No se estima adecuado prever «importantes canalizaciones» en suelo urbanizable (Directriz 3 del TR), pues no se justifica la necesidad de prever el encauzamiento de los barrancos, Los cauces y barrancos deben ser objeto de recuperación ambiental y mejora paisajística, manteniendo su naturaleza, integridad anchura, integrándolos en la ordenación sin reducir su ámbito con fines urbanísticos (lucrativos).

Se considera parcialmente subsanado, debiéndose subsanar ante previsiones en cuanto al tratamiento de los cauces y barrancos.

2. El trazado reservado para la variante sur de la carretera CV-729, sus enlaces y rotondas, y servidumbres, se mantienen sin modificaciones. No se considera subsanado.

3. La zona al norte del Camí de Massils se clasifica como Suelo No Urbanizable Común de Entornas Especiales (NUC-EI) en detrimento del SNU Común de Reserva Urbana (NUC-R). Se considera subsanado.

4. En cuanto a los crecimientos urbanísticos propuestos hacia el oeste, sur y este:

- Sector 4 «Eixample-2»: la ficha de planeamiento y gestión condiciona la ordenación de espacios libres que aseguren el paso del agua. Se considera subsanado.

- Sector 2 «La Lloma»: la ficha de planeamiento y gestión condiciona la ordenación zonas verdes a lo largo del barranco del Quinto en continuidad con las del Sector 1. Se considera subsanado.

- En la secuencia de desarrollo espacial y temporal, contenida en las directrices del TR, no se establece la prevalencia de la gestión del suelo urbano-urbanizable determinar condiciones de urbanización y edificación efectiva de los solares vacantes previamente a proponer, en su caso, nuevas reclasificaciones o crecimientos urbanísticos, bajo los criterios del menor impacto sobre el territorio y menor afección a los valores, recursos o riesgos presentes en el territorio. No se considera subsanado.

- No se ha acreditado la dotación de servicios urbanísticos para el suelo urbano. No considera subsanado.

5. En cuanto a la regulación de usos permitidos, compatibles e incompatibles, en suelo no urbanizable común:

- En suelo no urbanizable común de uso agrícola (NUC-A), se limitan todos aquellos usos y aprovechamientos cuya actividad esté catalogada como «actividad potencialmente contaminante del suelo» por el Anexo 1 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (art. 10.2.11 del TR). Se considera subsanado.

- En el suelo no urbanizable común se permiten las actividades terciarias e industriales (art. 10.2.1 del TR), en contra del objetivo de especializar el municipio como zona, renunciando al desarrollo industrial. Sin embargo, la Directriz Sexta del TR prohíbe la implantación de usos industriales, de todo tipo, mediante su declaración de interés comunitario, en suelo no urbanizable común. El uso terciario parece un uso propio del suelo urbano-urbanizable; en suelo no urbanizable común debe justificarse su implantación, como así determinaba la Directriz Sexta. No se considera subsanado.

- Para garantizar el tratamiento definitivo de las aguas residuales se dice que «cuando no se pueda conectar a la red de saneamiento, deberá realizarse mediante sistemas de oxidación total, prohibiéndose las fosas sépticas y los pozos ciegos». La recogida selectiva y gestión de residuos de todo tipo no se regula, ni se especifican medidas a adoptar. Se considera parcialmente subsanado, debiéndose subsanar ante el órgano sustantivo la acreditación de la gestión de los residuos de todo tipo.

6. En los objetivos del Modelo Territorial (art. 1.1.1 del TR) se modifica la consideración del suelo no urbanizable. Se considera subsanado.

7. Se modifica la Directriz Sexta del TR de modo que no son posibles las reclasificaciones en suelo no urbanizable común de uso agrícola (NUC-A) (Se recoge también en el art. 10.2.11 del TR). Se considera subsanado.

8. Se modifica la Directriz Décima del TR, de modo que la implantación de actividad turística y hotelera, o para actuaciones singulares de especial relevancia y de interés social se prioriza en suelo no urbanizable común de reserva urbana (NUC-R) y sólo en caso excepcional en suelo no urbanizable común de uso agrícola (NUC-A) colindante a la carretera CV-729. En ningún caso será posible en suelo no urbanizable común de entornos especiales, (NIUC-E). Se considera subsanado.

9. La definición de núcleo de población considera lo establecido en la DT 4ª de la Ley 10/2004, de Suelo No Urbanizable, sobre núcleos de viviendas consolidadas (art. 10. 1.6 del TR). Se considera subsanado.

10. Se ordena el ámbito PID-1, afectado a la EDAR, y PID-2, de reserva para futuras ampliaciones o mejoras; y un perímetro de 210 metros que afecta a usos residenciales y dotacionales. Las fichas de planeamiento incorporan condiciones de integración y conexión relativas al efectivo saneamiento de los sectores. Se considera parcialmente subsanado, debiéndose subsanar ante el órgano sustantivo la adecuada distancia de la depuradora a usos urbanísticos.

11. Las aguas residuales se regulan en el art. 12,6.2 y siguientes del TR. El Anexo-1 contiene una Ordenanza de Vertido (con los límites del Modelo de la Entidad de Saneamiento y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias). Se considera subsanado.

12. La calidad del agua de boca para abastecimiento se regula en el art. 11.4.1 del TR. Se considera subsanado.

13. Los ruidos se regulan en el art. 12.6.8 del TR. La legislación-aplicable que es la ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica, y sus disposiciones (a corregir en el art. 12.6.10 del TR). No se incorporan previsiones sobre impacto acústico para los sectores «Eixample 1» y «Eixample 2». Se considera parcialmente subsanado, debiéndose subsanar ante el órgano sustantivo la adopción de medidas correctoras de impacto acústico.

14. Los niveles de emisión a la atmósfera y la implantación de actividades se regulan en el art. 12.6.13 del TR. Se considera subsanado.

15. No se acredita la gestión de los residuos sólidos, que se debe ajustar a lo dispuesto en el Plan Zonal de Residuos de la Zona XV del PIR. No se considera subsanado.

16. Las disposiciones relativas al cementerio nuevo, PID-8, se han modificado en cuanto al perímetro de protección de 25 metros y en la regulación del art. 12.8.1 del TR. Se considera subsanado.»

CONSIDERACIONES TECNICO-JURIDICAS.

PRIMERA.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

SEGUNDA.- La documentación puede considerarse completa conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

TERCERA.- Respecto a las condiciones contenidas en determinados informes, que se han transcrito en el antecedente cuarto, cabe señalar lo siguiente:

1.- Respecto a las condiciones contenidas en el informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües de fecha 18 de enero de 2006, la propuesta prevé la reserva de suelo para ampliación de la EDAR, y la Ficha de Planeamiento y Gestión del sector

Eixample 2 prevé que la actuación deberá contribuir a los costes de ampliación de la misma. Y las restantes las condiciones contenidas en el citado informe, que se han transcrito en el antecedente cuarto, se han recogido en las Fichas de Gestión.

2.- Respecto a las condiciones contenidas en el informe de la Diputación Provincial de Alicante debe indicarse que los sectores 5 y 6 han sido excluidos de la propuesta municipal.

3.- Respecto a las consideraciones efectuadas en el informe del Área de Planificación del Territorio y el Litoral, la última documentación remitida por el Ayuntamiento, en fecha 17 de marzo de 2009, clasifica el ámbito del barranco del Quinto como suelo no urbanizable de especial protección hidrológica, y delimita el parque público natural de modo que todo él está incluido en el LIC «Valls de la Marina».

CUARTA.- En relación con el contenido de la parte dispositiva de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 18 de febrero de 2011 que se ha transcrito en el antecedente quinto, y visto el Informe Ambiental de fecha 10 de octubre de 2011 debe indicarse lo siguiente:

Respecto al contenido del apartado primero, el Informe Ambiental de fecha 10 de octubre de 2011 señala que el mismo debe considerarse subsanado a excepción de las determinaciones relativas a la prevención de riesgos forestales.

Respecto al contenido del apartado segundo, debe indicarse lo siguiente:

- Respecto al punto 1, se ha ampliado la clasificación de suelo no urbanizable de protección hidráulica conforme a lo requerido, y se ha eliminado la posibilidad de encauzamiento de los barrancos existentes.
- Respecto al punto 3, se ha clasificado como suelo no urbanizable común de entornos especiales la zona al norte del Camí de Massils, en detrimento del suelo no urbanizable común de reserva urbana.
- Respecto al punto 6, se ha corregido la definición del suelo no urbanizable contenida en la memoria justificativa, conforme a la Ley 10/2004, del suelo no urbanizable.
- Respecto al punto 7, se ha corregido la Directriz Sexta conforme a lo indicado.
- Respecto al punto 8, se ha corregido la Directriz Décima conforme a lo indicado.
- Respecto al punto 9, se ha redactado el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas, que define el núcleo de población, conforme a lo indicado.
- Respecto al punto 10, se recogen como PID-1 las instalaciones de la EDAR existente y como PID-2 el área de reserva para futuras ampliaciones o mejoras. Las Fichas de Gestión de los sectores de suelo urbanizable establecen como condición de integración y conexión, la necesidad de que estén ejecutadas las obras de ampliación de la EDAR. Respecto a la distancia de la depuradora a usos urbanísticos, se ha comprobado que existe una distancia mínima de 50 metros a parcelas calificadas como dotacionales, y de 100 metros a parcelas calificadas como residenciales.
- Respecto al punto 11, se ha modificado la redacción del artículo 11.3.4 de las Normas Urbanísticas conforme a lo indicado. Además, se incluye como anexo la Ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado.
- Respecto al punto 12, se ha modificado la redacción del artículo 11.4.1 de las Normas Urbanísticas conforme a lo indicado.
- Respecto al punto 13, se ha modificado la redacción del artículo 12.6.10 de las Normas Urbanísticas conforme a lo indicado.
- Respecto al punto 14, se ha modificado la redacción del artículo 12.6.13 de las Normas Urbanísticas conforme a lo indicado.
- Respecto al punto 16, se han modificado la ordenación del cementerio existente (PID-4) conforme a lo previsto en la legislación vigente, y se ha modificado el artículo 12.8.1 de las Normas Urbanísticas conforme a lo indicado. Se ha eliminado la previsión del equipamiento denominado PID-8 para la implantación del nuevo cementerio.

QUINTA.- Respecto a las observaciones contenidas en la consideración técnico jurídica quinta del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 24 de octubre de 2011, debe indicarse lo siguiente:

La primera de las observaciones señalaba la necesidad de incluir en las Fichas de Planeamiento y Gestión de los Sectores que definen el borde urbano Norte, colindantes con suelo forestal de valor, a continuación de la obligatoriedad de cumplir en su desarrollo lo dispuesto en el artículo 25 y siguientes del ROGTU, la de grafiar en sus planos de Ordenación la franja de 25 m. de anchura de protección y el camino perimetral de 5 m. que se integrarán en el planeamiento y no afectarán al suelo forestal clasificado como No Urbanizable, así como prever la instalación de hidrantes perimetrales. Al respecto, el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 3 de febrero de 2012 contiene en las Fichas de Planeamiento y Gestión de los sectores S-2 y S-3 las condiciones indicadas.

La segunda de las observaciones señalaba la necesidad de modificar la Directriz Tercera conforme a lo indicado en el Informe Ambiental de fecha 10 de octubre de 2011. Al respecto, el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 3 de febrero de 2012, en su Directriz Tercera, ha eliminado la previsión de los encauzamientos en suelo urbanizable.

La tercera de las observaciones señalaba la necesidad de modificar la Directriz Sexta de modo que se establezca la prevalencia de la gestión del suelo urbano – urbanizable en ejecución de su plan. Al respecto, el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 3 de febrero de 2012, en su Directriz Sexta, contiene la siguiente previsión: «Se priorizará la gestión del suelo urbano, urbanizable en ejecución y urbanizable con carácter previo al desarrollo del suelo no urbanizable»

La cuarta de las observaciones señalaba la necesidad de incorporar Ficha de Planeamiento y Gestión de la UE-1, en la que se recojan las condiciones de conexión e integración. Al respecto, el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 3 de febrero de 2012 incorpora Ficha de Planeamiento y Gestión de la UE-1, en la que se recogen las condiciones de conexión e integración.

La quinta de las observaciones señalaba la necesidad de eliminar las referencias contenidas en las Normas Urbanísticas a la posibilidad de implantación de actividades industriales en suelo no urbanizable: en concreto, las contenidas en los artículos 10.2.1.3 y 10.2.10. Igualmente deberán ajustarse las determinaciones de las Normas Urbanísticas a la Directriz Décima del Texto Refundido, de modo que la implantación de actividades de servicios, turísticas, deportivas, recreativas y de ocio, las actividades terciarias en general, serán aceptables en Suelo No Urbanizable común de reserva urbana (NUC-R) y sólo en caso excepcional en Suelo No Urbanizable común de uso agrícola (NUC-A) colindante con la carretera CV-729. En ningún caso será posible en Suelo No Urbanizable común de entornos especiales (NUC-E). Al respecto, el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 3 de febrero de 2012 modifica los artículos 10.2.1.3 y 10.2.10 de las Normas Urbanísticas en el sentido indicado. Además, se ha modificado la Directriz Décima en el sentido requerido.

La sexta de las observaciones señalaba la necesidad de regular la recogida selectiva y gestión de residuos de todo tipo. Al respecto, el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 3 de febrero de 2012 contiene en el artículo 11.901 de las Normas Urbanísticas la regulación de la recogida selectiva y gestión de residuos.

La séptima de las observaciones señalaba la necesidad de que las Fichas de Gestión de los sectores Eixample 1 y Eixample 2 contengan la condición de que, previamente a su desarrollo, se deberá elaborar un estudio de impacto acústico en el que se justificará la adopción de medidas correctoras de impacto acústico. Al respecto, el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 3 de febrero de 2012 contiene, en las Fichas de Gestión de los sectores Eixample 1 y Eixample 2, la necesidad de que previamente a su desarrollo se elabore un estudio de impacto acústico en el que se justificará la adopción de medidas correctoras de impacto acústico.

La octava de las observaciones señalaba la necesidad de que el Ayuntamiento aportara informe del Consorcio para

el desarrollo de las previsiones del Plan Zonal de Residuos de la Zona XV. Al respecto, consta en el expediente que en fecha 7 de marzo de 2012 el Ayuntamiento recabó informe al Consorcio para el desarrollo de las previsiones del Plan Zonal de Residuos de la Zona XV.

Respecto a esta octava observación, el 18 de abril de 2012, el Ayuntamiento ha presentado documentación subsanatoria de aportando informe del Consorcio para el desarrollo de las previsiones del Plan Zonal de Residuos de la Zona XV de fecha 2 de abril que no plantea objecciones a la aprobación del Plan General.

SEXTA.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se expone en el art. 40 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

SÉPTIMA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver 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 los artículos 38 y 39 por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 8.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente el Plan General del municipio de Sanet y Negrals.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.»

Alicante, 26 de junio de 2012

LA DIRECTORA TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

Fdº: Elisa Díaz González

1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DEUT)

A continuación, se definen las DEUT estableciendo los objetivos fundamentales así como, en su caso, aquellas determinaciones que sean susceptibles de ser modificadas con alternativas que, con los mismos criterios y persiguiendo idénticos objetivos, mejoren la ordenación definida.

El Plan General de Ordenación Urbana de Sanet y Negrals establece las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio municipal (DEUT) siguientes:

Directriz primera.- Especialización residencial del municipio

El Ayuntamiento de Sanet y Negrals ha optado por la especialización como zona residencial, por ser la actividad que mejor se adapta a las características de su territorio, y ha optado por no clasificar suelo con uso industrial.

Por todo ello el Ayuntamiento de Sanet y Negrals ha optado por especializarse en suelo residencial de Calidad, fomentando la calidad del medio la calidad de los servicios y la calidad de las urbanizaciones.

No se permitirán por tanto reclasificaciones de suelo que vayan en contra de dicha directriz.

Directriz segunda.- Trazado de la red viaria estructural.

La red viaria estructural queda definida en los Planos de Ordenación (plano OE-2 Red Primaria de reservas de suelo dotacional). El objetivo fundamental de la misma es el de interrelación entre los distintos sectores y de éstos con la red primaria de dotaciones. A excepción de las carreteras comarcales existentes en el término municipal o de las variantes que se prevean para el tráfico alternativo al paso por el casco urbano, el resto de red viaria estructural no tendrá carácter de vía de tráfico rápido.

La red viaria estructural no puede suprimirse, pero si modificarse siempre que se mantenga la posición y calidad de los trazados y su carácter ordenador y estructurante. Los trazados de las vías de titularidad no municipal se deberán adaptar a los proyectos aprobados por los órganos competentes.

Directriz tercera.- Delimitación del Núcleo Histórico Tradicional.

Se delimita el núcleo histórico tradicional, con la finalidad de conservar las tipologías existentes, la trama viaria, el parcelario y las edificaciones de interés.

Al mismo tiempo se limita el crecimiento en altura de los edificios.

Directriz cuarta.- Criterio de clasificación de suelo urbanizable.

El suelo urbanizable clasificado por el Plan General viene determinado por las previsiones de crecimiento previstas debido por una parte a la demanda turística (suelos extensivos: sectores La Bassa y La Lloma), y por otro al crecimiento de la población local (suelos semi-intensivos: sectores Eixample-1 y Eixample-2) y se estructura mediante el nuevo viario de la Red Primaria, cumpliendo así éste su función vertebradora junto a la reguladora de la clasificación de suelo.

La función territorial que han de cumplir el desarrollo los diferentes sectores respecto del núcleo urbano es la siguiente:

Función - 1. Completar y finalizar la trama urbana entre zonas consolidadas del municipio, prolongando la trama existente en las zonas consolidadas, implantando el uso residencial de media densidad y soportando la reserva de suelo para vivienda de protección pública. Los sectores que han de cumplir dicha función son los sectores: Eixample-1 y Eixample-2.

Función - 2. Generar una oferta de modelo de desarrollo turístico alternativo, vinculado al disfrute del entorno rural y paisajístico, creando áreas urbanizadas de baja densidad de viviendas. Los sectores que ha den cumplir dicha función son: La Bassa y La Lloma.

Directriz quinta.- Criterios de clasificación de suelo no urbanizable.

La clasificación del suelo no urbanizable se lleva a cabo atendiendo las determinaciones establecidas por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

En la categoría de común se incluyen los suelos con menor calidad ambiental; incluyéndose los suelos de mayor calidad ambiental, así como los cauces públicos y la red viaria supramunicipal, como de protección especial.

La especial protección viene dada, por tanto, por la voluntad del planeamiento de preservar de la urbanización y de la implantación de cualquier tipo de actividad o instalación que no sean las previstas por las Normas Urbanísticas expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores de los suelos con mayor valor ecológico del municipio.

Directriz sexta.- Mantenimiento del suelo no urbanizable común.

No se autorizarán en él, en el marco de la legislación autonómica, declaraciones de interés comunitario ordinarias referidas a usos terciarios, turísticos o residenciales que tengan cabida en los suelos ordenados por el Plan; tampoco

se autorizarán en él, en el marco de la legislación autonómica, declaraciones de interés comunitario, de ningún tipo, referidas a usos industriales.

Se priorizará la gestión del suelo urbano, urbanizable en ejecución y urbanizable con carácter previo al desarrollo del suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable común de reserva urbana mantendrá la clasificación del suelo al menos hasta que estén desarrollados todos los sectores del suelo urbanizable a nivel de urbanización y con un grado de consolidación superior al 50 %.

Cumpliendo las circunstancias anteriores, se podrá clasificar como suelo urbanizable el suelo no urbanizable de reserva urbana, con las condiciones siguientes:

- El uso será residencial, dotacional o terciario. La edificabilidad y aprovechamiento tipo no superará la de los sectores colindantes.
- El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado por ejes viarios o de acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la L.R.A.U.
- Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el articulo 55.5 de la L.R.A.U.
- No serán reclasificables como urbanizables, por su especial fragilidad, los suelos clasificados como suelo no urbanizable común de entornos especiales.

No serán reclasificables como urbanizables los suelos calificados como no urbanizable común de uso agropecuario (NUC-A) ni los suelos calificados como no urbanizable común de protección de entornos (NUC-E).

Directriz séptima.- Mantenimiento del suelo de especial protección.

Los suelos no urbanizables de especial protección mantendrán ésta durante la vigencia del Plan General, salvo condicionamientos derivados de la legislación y política urbanística de carácter supramunicipal.

Directriz octava.- Aprovechamiento.

Los aprovechamientos tipo de los suelos urbanizables se mantendrán y sólo serán modificables con el cumplimiento de las imposiciones legales.

Directriz novena.- Prohibición de clasificación de suelo.

Queda prohibida la reclasificación como urbanizable del suelo no urbanizable que haya sido objeto de incendio o de tala indiscriminada de arbolado.

Directriz décima.- Fomento turístico y deportivo.

Como excepción a la directriz sexta, podrá reclasificarse suelo no urbanizable común para fomento de la actividad turística hotelera y deportiva, o para actuaciones singulares de especial relevancia y de interés local, bien aisladamente o en conjunción con el suelo de términos colindantes con las siguientes condiciones:

- Se priorizará su ubicación en suelo no urbanizable común de reserva urbana (NUC-R)
- En casos excepcionales, debidamente justificados, se podrán implantar en suelo no urbanizable común de uso agropecuario (NUC-A) en la zona colindante con la carretera CV-729. En ningún caso se permitirán estas reclasificaciones en suelo no urbanizable común de protección de entornos (NUC-E).
- El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado por ejes viarios o de acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la L.R.A.U.
- Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la L.R.A.U.

Directriz undécima.- Concentración dotacional de la Barranquera.

La zona de concentración de dotaciones (parque público y dotación escolar) no podrá alterarse. Únicamente podrá modificarse la cuantía de su superficie hasta un máximo de un 5% debiendo en este caso establecer las medidas compensatorias que legalmente procedan en los sectores que se desarrollen.

Directriz duodécima.- Criterio de programación de los sectores.

La programación de los diferentes sectores del suelo urbanizable se realizará respetando las siguientes premisas:

Los sectores Eixample-1, Eixample-2 y La Bassa no tienen condiciones para su programación.

El sector La Lloma, no se podrá programar hasta que el sector Eixample-1 esté programado. Sí podrá tramitarse conjuntamente con él.

Directriz décimotercera.- Criterio de modificación de la delimitación de sectores existente.

La modificación de la delimitación de los diferentes sectores del suelo urbanizable se realizará respetando las siguientes reglas:

Los sectores Eixample-2 y La Bassa no admiten modificaciones en su delimitación, excepto los pequeños ajustes, nunca superiores al 5% de la superficie ocasionados por los cambios de escala.

Los sectores Eixample-1 y La Lloma, no admiten modificaciones en su delimitación, excepto los pequeños ajustes, nunca superiores al 5% de la superficie ocasionados por los cambios de escala.

Sí se permite la programación simultánea de dos o mas sectores.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

El Plan General de Sanet y Negrals tiene por objeto la ordenación, transformación y control de la utilización del suelo, incluido su subsuelo y vuelo, de la totalidad del término municipal de Sanet y Negrals, así como la fijación de las facultades del derecho de propiedad del suelo, comprendidas en su ámbito.

El ámbito de actuación del presente Plan General es la totalidad del Término Municipal de Sanet y Negrals.

Artículo 1.1.2. Vigencia del Plan General.

El presente Plan General tendrá vigencia indefinida.

No obstante ello, podrá alterarse su contenido mediante su revisión o por modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyan, con arreglo a las disposiciones que más adelante se citan, y guardando las formalidades exigidas para su formulación.

En el supuesto de aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte alguna de las determinaciones del presente Plan General, éste deberá acomodarse a aquél en los plazos por él establecidos.

Artículo 1.1.3. Ejecutividad y entrada en vigor del Plan General.

El presente Plan General es inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

El Plan General entra plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Artículo 1.1.4. Efectos de la aprobación del Plan General

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

A. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo e informarse del contenido del mismo y obtener copia de ello en el Ayuntamiento.

B. Declaración de utilidad pública, lo que implica, la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

C. Obligatoriedad, lo que comporta el deber del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los administrados. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se concedan al margen del Plan General.

Los edificios, usos o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, cuyas características resultaren disconformes con las determinaciones del mismo, estarán sujetos a lo dispuesto en el Régimen Transitorio de las presentes Normas Urbanísticas, que regulan el régimen de Fuera de Ordenación.

Artículo 1.1.5. Revisión del Plan General

A los diez años de vigencia del Presente Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento si se produjese alguna de las siguientes circunstancias:

A. Cuando las previsiones de los niveles de dotación urbanística exijan una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a la Red Primaria.

B. Cuando algunas circunstancias alteren las hipótesis del Plan General en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo, mercado de la vivienda, etc, de forma que obliguen a modificar las Directrices Definitorias de la Estrategia de la Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (DEUT) del presente Plan General y a la elección de un nuevo modelo territorial.

Artículo 1.1.6. Modificaciones del Plan General.

En general, cuando sea voluntad corporativa, de oficio o a instancia de parte, podrán modificarse alguno o algunos de los elementos del Plan General, guardando las formalidades exigidas legalmente para su formulación.

Se considerarán modificación, aquellas alteraciones o adiciones de los documentos o determinaciones del Plan General que no constituyan supuesto de revisión, según se establece en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan General, por no afectar, salvo de un modo aislado y puntual, a las Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio o a la clasificación del suelo.

No se considerarán modificaciones del Plan General las siguientes actuaciones:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo y que se detallan en el artículo 1.1.9

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de espacios destinados al dominio público.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo y aclaración de aspectos determinados del Plan.

d) Las rectificaciones de los Catálogos producidas por la aprobación de Planes Especiales o nuevos hallazgos arqueológicos.

e) Las determinaciones cuyo objetivo sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable.

Toda alteración de la ordenación establecida por el Plan General que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación. A tal efecto se deberán cumplir las determinaciones del artículo 17 del Anexo del RPCV.

La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere informe previo, favorable, del Consejo Superior de Urbanismo.

Las modificaciones del Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio.

A las modificaciones del Plan General que legalicen actuaciones urbanísticas irregulares se les exigirá informe previo favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación.

Artículo 1.1.7. Documentación del Plan General.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 45 del RPCV, el Plan General se compone de los siguientes documentos:

A) Parte sin eficacia normativa:

a) Documento de información: Memoria y Planos.

b) Memoria justificativa.

B) Parte con eficacia normativa:

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

b) Normas Urbanísticas.

c) Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión.

d) Catálogo.

e) Planos de Ordenación.

Artículo 1.1.8. Interpretación del Plan General.

La interpretación de los documentos que componen el Plan General de Sanet y Negrals corresponde al Ayuntamiento de Sanet y Negrals, y subsidiariamente a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Como disposiciones supletorias para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

En casos de contradicción, real o aparente, entre determinaciones de la documentación de este Plan General, se señalan como documentos de valor prioritario, a efectos de interpretativos, de mayor a menor importancia:

1º Las Directrices Definitorias de la Estrategia de la Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (DEUT).

2º Las determinaciones propias de la red primaria de dotaciones públicas.

3º El catálogo.

4º Las normas urbanísticas

5º Los planos de ordenación - prevaleciendo entre éstos los de escala mayor sobre los de escala más reducida -

6º La memoria justificativa.

7º La memoria informativa

Prevalecerá también lo escrito sobre lo grafiado.

Artículo 1.1.9. Precisión de límites.

Los sectores, unidades de ejecución y cualquier ámbito de actuación, podrá precisarse cuando se trate de ajustes debidos a cambios de escala planimétricos o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a los límites de las propiedades y a la existencia de elementos naturales o artificiales de interés, que lo justifiquen, entendiendo en este caso que no existe modificación del plan.

La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

b) No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

c) No disminuirá la superficie destinada a la red estructural.

d) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (+/- 5%)

e) Cuando uno o varios de los límites hubiera sido precisado explícitamente de modo inequívoco por el Plan General, no se permitirán ajustes posteriores.

Si no se cumplen estas condiciones se entenderá que la precisión de límites supone una modificación de Plan, por lo que deberá tramitarse el instrumento procedente.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 2.1.1. Entes actuantes.

El desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Sanet y Negrals, sin perjuicio de la participación de las personas físicas o jurídicas, u otros órganos de la Administración, con arreglo a los establecido en las presentes normas urbanísticas y a las leyes.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos del Estado, de la Generalitat Valenciana y de la Diputación Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia,

así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 2.1.2. Normas generales.

La Ejecución del Plan General se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que a costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Con objeto de completar las determinaciones del Plan General se elaborarán, según lo previsto en la LRAU y su Reglamento, planes parciales, planes especiales y estudios de detalle.

Cuando no esté prevista para un suelo o sector determinado una de las actuaciones anteriormente señaladas, las determinaciones de las presentes Normas serán de aplicación directa.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General, a fin de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 2.1.3. Desarrollo del suelo urbano y urbanizable en ejecución de su plan.

Las previsiones del Plan General en suelo urbano y urbanizable en ejecución de su plan serán de aplicación inmediata y directa, excepto en el interior de las unidades de ejecución, en que se exigirá la aprobación de los instrumentos urbanísticos que regulen estas Normas.

Artículo 2.1.4. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

En este suelo, el Plan General se desarrollará mediante planes parciales, sin la aprobación definitiva de los cuales no será posible la intervención en dicho suelo.

El ámbito territorial de los planes parciales se corresponderá con el de los sectores delimitados en el Plan General. Se podrán desarrollar varios sectores en un mismo plan parcial.

Artículo 2.1.5. Determinaciones en el Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General en este tipo de suelo son de aplicación inmediata y directa.

Podrán formularse 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 2.1.6. Desarrollo de la Red Primaria

Las previsiones del Plan General, respecto a la Red Primaria se desarrollarán directamente por medio de proyectos de urbanización o proyectos de obras.

Podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la regulación detallada del uso y su protección.

CAPÍTULO SEGUNDO. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 2.2.1. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.

b) Instrumentos de gestión.

c) Instrumentos de ejecución.

Sección primera. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.2.2. Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 2.2.3. Instrumentos de Ordenación diferida del Plan General.

Con objeto de completar las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según prevén la Ley Reguladora de Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y estas Normas: Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, Estudios de Detalle y demás instrumentos de ordenación que, en su caso, se establezca por la legislación aplicable.

Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos citados en el párrafo anterior, la ordenación pormenorizada del Plan General será susceptible de aplicación directa e inmediata, a través de los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes.

Artículo 2.2.4. Fichas particulares de planeamiento y programación.

Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente.

Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas urbanísticas.

Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, será entendida como modificación del Plan General, salvo las variaciones en las superficies, que admitirán los márgenes de error que se puedan derivar de la medición más precisa contenida en el planeamiento de desarrollo. A afectos de limitar el margen de error posible, se establece que la variación por razón de mediciones mas precisas se fija en « 5% de las superficies definidas en las fichas.

Artículo 2.2.5. Función complementaria de las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación.

Las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y en ningún caso menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

Las Ordenanzas tienen un carácter complementario del Plan General.

Artículo 2.2.6. Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales.

El Ayuntamiento promoverá, en el ejercicio de sus competencias, la actualización y mejora del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte de este Plan General, con la elaboración de Catálogos de edificios, construcciones o conjuntos, cuyo interés artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional justifique su inclusión en los mismos.

También promoverá Planes Especiales para la protección de los valores que se dicen en el apartado anterior y para la protección de paisajes, lugares, rincones y otros elementos de interés, aunque en este Plan General no esté expresamente prevista esta protección.

La elaboración del Plan Especial de protección no requerirá la modificación previa o simultánea del Plan General, cuando aquel no afecte a la estructura básica de éste, extremo que se justificará en la Memoria del Plan Especial.

Sección segunda. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 2.2.7. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

La ejecución del Plan General se realizará en uno de estos dos regímenes: mediante Actuaciones Integradas o mediante Actuaciones Aisladas.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación. El Plan prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión con las redes de servicios existentes exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tiene

pendiente la implantación de servicios. En concreto, y sin carácter limitativo, se prevé desarrollar mediante Actuaciones Integradas todos los sectores y Unidades de Ejecución del suelo urbanizable.

Por otra parte, Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándole con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas. El Plan prevé someter al régimen de las Actuaciones Aisladas todos los terrenos incluidos en el suelo urbano que propone, dónde normalmente existen todas las infraestructuras urbanas, bien sean parcelas o solares individuales, incluso aquellos terrenos que se corresponden con manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalente en las que existe una urbanización parcial y donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya es solar, al entender que esta forma de actuación es posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructuras correspondientes. Así mismo, en virtud del artículo anterior, en el suelo urbano y urbanizable se podrá aplicar este régimen si se justifica en la redelimitación de la Unidad de Ejecución, que la edificación existente (normalmente sometida al régimen de Propiedad Horizontal) tiene todos los servicios con las características adecuadas al Plan, y que su inclusión o extracción de la misma contribuye a alcanzar los objetivos del Programa con más facilidad.

Artículo 2.2.8. Delimitación de las Unidades de Ejecución.

Cuando no estuviese contenida dicha delimitación en el presente Plan General, se realizará al amparo de lo establecido en el artículo 33 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

La modificación de las unidades de ejecución, cuando proceda, se ajustará al procedimiento del artículo 33 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.2.9. Parcelaciones urbanísticas.

Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables. Se incluye también la regularización de parcelas, consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines.

Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Sección tercera. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Artículo 2.2.10. Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General se realizará mediante proyectos técnicos que por su objeto, se agruparán en las siguientes clases:

A. Proyectos de urbanización
B. Otras actuaciones urbanísticas
C. Proyectos de edificación
D. Proyectos de actividades e instalaciones.

Se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto al autor del proyecto.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnicos que sean competentes por relación al objeto y características de lo proyectado y visados por sus correspondientes colegios profesionales.

Artículo 2.2.7. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto llevar a la práctica el planeamiento general. No podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación.

No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de la obra.

Comprenderán como mínimo los documentos descritos en el artículo 140 del RPCV.

Contemplarán como mínimo las obras definidas en el artículo 141 del RPCV.

Artículo 2.2.8. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Se entienden por otras actividades urbanísticas aquellas otras no incluidas en las obras de edificación o en las obras de urbanización, que afecten el uso del suelo o subsuelo. Se incluirán en este apartado las obras provisionales tales como vallado de solares, apertura de zanjas, instalación de andamios, apeos, etc. Y las obras definitivas de pequeña envergadura y riesgo como, plantaciones, movimiento de tierra no afectos a obras de urbanización ni de edificación, construcción de pozos y fosas, acondicionamiento de los espacios libres de las parcelas, vallados de terrenos, vados para el acceso de vehículos, etc.

Como mínimo contendrán estos proyectos, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente y presupuesto.

Artículo 2.2.9. Proyectos de edificación.

Las obras de edificación se integrarán en uno de los siguientes grupos:

A) Obras de conservación o reparación.
B) Obras de rehabilitación o restauración
C) Obras de demolición
D) Obras de nueva edificación.

Artículo 2.2.10. Obras de conservación o reparación.

Son las que tienen por objeto el mantenimiento o consolidación de un edificio, sin pretender alterar su configuración exterior ni interior.

Como mínimo contendrán estos proyectos, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente y presupuesto.

Artículo 2.2.11. Obras de rehabilitación o restauración.

Son las que tienen por objeto reponer o devolver al edificio sus características originales, recuperando su configuración interior o exterior, así como los materiales, colores, texturas, etc.

Se incluirán dentro de este tipo de obras las de modernización y las de reforma.

Como mínimo contendrán estos proyectos, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente y presupuesto.

Artículo 2.2.12. Obras de demolición.

Su finalidad es el enderrocamiento total o parcial de una edificación.

Como mínimo contendrán estos proyectos testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler, planos de planta, alzados y secciones del estado actual del edifico, memoria descriptiva y justificativa, con descripción del sistema de derribo previsto y medidas de seguridad a adoptar y presupuesto.

Artículo 2.2.13. Obras de nueva edificación.

Su finalidad es la construcción de nuevos edificios, partiendo de solares sin ninguna preexistencia. Se incluyen en este apartado a todos los efectos, las edificaciones prefabricadas realizadas con cualquier tipo de material.

Los proyectos que desarrollen obras de nueva planta contendrán la siguiente documentación: planos de situación referidos al planeamiento vigente, planos de plantas, secciones, alzados, y demás planos necesarios para definir la forma, estructura e instalaciones del edificio; memoria informativa y justificativa, pliegos de condiciones, mediciones y presupuesto.

Artículo 2.2.14. Proyectos de actividades e instalaciones.

Se entienden por proyectos de actividades o instalaciones, los que tienen por objeto definir los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precise un local, para el desarrollo de una determinada actividad

Estos proyectos se redactarán por facultativo competente, y cumplirán, en su caso, las especificaciones de las Leyes Autonómicas vigentes sobre Actividades y sobre Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

Contendrán como mínimo la siguiente documentación: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

Artículo 2.3.1. Licencias urbanísticas.

Están sujetos a la previa obtención de la licencia urbanística, que otorgará el Ayuntamiento de Sanet y Negrals, los actos especificados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las condiciones naturales del terreno.

La sujeción a licencia urbanística regirá para las personas o entidades privadas, y para las administraciones públicas distintas al Ayuntamiento de Sanet y Negrals, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en la legislación.

Artículo 2.3.2. Clasificación de las licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas podrán ser de alguno de los siguientes tipos:

A. Licencias de parcelación

B. Licencias de obras.

C. Licencias de actividades e instalaciones.

Sección primera. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

Artículo 2.3.3. Licencias de parcelación.

Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística; las licencias de parcelación urbanística se concederán en base a un proyecto que además de la documentación gráfica necesaria, justifique el cumplimiento de los artículos 82 y 83 de la LRAU.

Igualmente estará sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación agraria; las licencias de parcelación agraria se concederán en base a un proyecto que además de la documentación gráfica necesaria, justifique el cumplimiento de la parcela mínima agrícola y otras disposiciones de aplicación.

Las solicitudes se deberán acompañar de copia simple reciente expedida por el Registro de la Propiedad del Título de Propiedad, plano de situación actual y plano de situación de la parcelación solicitada a escala adecuada, y nunca inferior a 1:1000.

Sección segunda. LICENCIAS DE OBRAS.

Artículo 2.3.4. Licencias de obras de urbanización.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas, con el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización correspondiente. Dicha autorización estará condicionada al otorgamiento previo de la escritura de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento, de la propiedad de las áreas verdes, espacios libres, zonas de cesión obligatoria, etc., que hayan sido calificadas de uso o dominio público.

En el caso de obras de urbanización que no necesitasen proyecto de urbanización, y las de conservación y mantenimiento, se tramitarán como las licencias de edificación.

Artículo 2.3.5. Licencias de obras de edificación.

1.- Obras Mayores. Se definen como obras mayores las obras de nueva edificación (incluyendo las instalaciones industriales y las ampliaciones de edificaciones existentes), las obras de demolición y las obras de rehabilitación o restauración.

Para la concesión de la licencia a dichas obras, además del cumplimiento, de los proyectos, de la normativa vigente técnica, dimensional, de uso, etc, se exigirán los siguientes requisitos:

A. La parcela deberá tener la calificación de solar, regulado en el artículo 5.1.9 de estas Normas.

B. No obstante lo anterior podrá otorgarse la licencia cuando falten algunos de los elementos de urbanización descritos y se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de garantías en la forma que se determina en el artículo 73.2 de la LRAU.

C. Se adjuntará al proyecto de edificación, cuando corresponda, la documentación completa de las obras de urbanización a realizar para dotar a la parcela de las condiciones exigidas en el apartado a).

D. La parcela deberá tener formalizadas las cargas urbanísticas que el planeamiento le haya asignado.

E. Se deberá haber obtenido previamente la licencia de actividad, si el uso así lo exige, o cuantas autorizaciones sectoriales se precisen (Confederación Hidrográfica, Diputación, etc).

F. Designación de los técnicos competentes encargados de la Dirección Facultativa, y aceptación de éstos.

G. Liquidación y abono de las tasas municipales.

2.- Obras Menores. Serán obras menores las no incluidas en el apartado anterior. Se autorizarán, previa solicitud al respecto donde se concrete el emplazamiento, la clase de obras a realizar y se cumplimente la documentación exigida por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Artículo 2.3.6. Caducidad de las licencias.

Las licencias se declararán caducadas, a todos los efectos, por el mero hecho de la finalización de los plazos que a continuación se señalan, salvo las prórrogas que se pudieran conceder:

A. Cuando transcurran seis meses desde las concesión de la licencia sin que hayan comenzado las obras que en ella se amparan.

B. Cuando durante el transcurso de la obra, amparada por la licencia, se realice una interrupción en la misma de más de seis meses

C. Cuando transcurra el plazo establecido en la petición de licencia de obras, siempre que haya sido aceptado por la Administración.

D. El plazo de finalización de las obras se fija en 18 meses salvo pacto contrario entre la Administración y el promotor de las obras; no obstante, y antes de que caduquen los respectivos plazos se podrá solicitar prórroga de la licencia.

Artículo 2.3.7. Licencias en Suelo Urbanizable.

El suelo urbanizable, hasta que no se haya realizado la urbanización en desarrollo del correspondiente plan parcial y se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, se considerará a efectos de la concesión de licencias, como suelo no urbanizable común.

Una vez realizada la urbanización, y aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, se considerará, a efectos de la concesión de licencias, como suelo urbano.

Artículo 2.3.8. Licencias en Suelo No Urbanizable.

En el suelo no urbanizable, la concesión de licencias se ajustará a lo especificado en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable

Artículo 2.3.9. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Cuando se trate de llevar a cabo cualquier proyecto de edificación, deberá solicitarse previamente el señalamiento de las alineaciones y rasantes correspondientes al solar en que pretenda localizarse la edificación.

Una vez efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo. Se notificará al solicitante para que se persone con el técnico competente, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia, salvo que con anterioridad se hubiese pedido un aplazamiento por motivo justificado.

Artículo 2.3.10. Cédula de habitabilidad.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, destinada al uso de vivienda, y antes de proceder a su puesta en uso, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad, de conformidad con lo que disponga la normativa aplicable.

Antes de concederse la Cédula de Habitabilidad, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

La edificación estará totalmente terminada, incluso en su aspecto exterior.

Las obras de urbanización, inclusive las zonas verdes, que le afecten estarán terminadas y listas para su funcionamiento y uso.

Serán repuestos o reparados los bienes públicos que como consecuencia de las obras hayan resultado deteriorados.

El entorno de la obra estará limpio de escombros y otros materiales o restos de las obras.

Artículo 2.3.11. Licencia de apertura.

Se requerirá licencia para la apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el Término Municipal, debiendo

los titulares solicitarla, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o epígrafes de tributos municipales, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad.

Antes de concederse las licencias de apertura, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

La edificación estará totalmente terminada, incluso en su aspecto exterior.

Las obras de urbanización, inclusive las zonas verdes, que le afecten estarán terminadas y listas para su funcionamiento y uso.

Serán repuestos o reparados los bienes públicos que como consecuencia de las obras hayan resultado deteriorados.

El entorno de la obra estará limpio de escombros y otros materiales o restos de las obras.

Artículo 2.3.12. Acometidas.

Para efectuar los enganches a las redes de servicio de agua potable, alcantarillado, electricidad o gas, será preciso:

Si se trata de la primera utilización u ocupación del edificio, deberá obtenerse previamente la Cédula de Habitabilidad expedida por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.10. de estas Normas.

Si se trata de edificios previamente ocupados o utilizados legalmente, deberá obtenerse Cédula de Habitabilidad de segunda ocupación; o, cuando se trate de locales o construcciones no destinados a vivienda, solicitar la correspondiente autorización municipal de acometida.

Sección tercera. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

Artículo 2.3.13. Licencias de actividades e instalaciones.

Se requerirá este tipo de licencias para la apertura y funcionamiento de cualquier tipo de actividad.

Las actividades, a efectos de la tramitación de la licencia se clasifican en:

A. Actividades calificadas

B. Actividades inocuas.

En ambos casos, además de la normativa incluida en estas Normas, les será de aplicación toda la normativa estatal o autonómica vigente.

TÍTULO TERCERO. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO. LOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3.1.1. Ordenación estructural y Ordenación pormenorizada.

Las determinaciones que integran la ordenación urbanística del Plan General se dividen en: Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.

La Ordenación Estructural sirve para dotar de coherencia global a la ordenación urbanística, integrando en un conjunto armónico las diversas determinaciones correspondientes a cada parte del territorio. Los Planes de desarrollo que establezcan, identifiquen o modifiquen la Ordenación Estructural serán aprobados (definitivamente) por los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

La ordenación pormenorizada contiene una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción. Los Planes que definan o modifiquen la ordenación Pormenorizada serán aprobados por el Ayuntamiento.

Artículo 3.1.2. Niveles de ordenación e instrumentos de planeamiento.

El Plan General establece la ordenación estructural para todo el término municipal y, también, la ordenación pormenorizada de parte de él.

Los Planes Parciales y de Reforma Interior establecerán la ordenación pormenorizada para el sector correspondiente, aunque pueden modificar algunas determinaciones de la Ordenación Estructural cuando sean Planes de mejora de alcance modificativo del Plan General.

Los Planes Especiales pueden establecer tanto determinaciones de la Ordenación Estructural como de la Pormenorizada.

Las determinaciones de los Catálogos de Bienes y espacios Protegidos se consideran siempre Ordenación Estructural.

Los Estudios de Detalle sólo establecen y desarrollan ordenación pormenorizada.

Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas regulan el proceso de ejecución de cualesquiera determinaciones de la ordenación urbanística, siempre las de la Ordenación Pormenorizada y, cuando ello sea preciso, también de la Estructural.

CAPÍTULO SEGUNDO. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 3.2.1. Elementos integrantes de la Ordenación estructural.

La Ordenación estructural está formada por las siguientes determinaciones:

A) Directrices definitorias de al estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

B) Clasificación del suelo.

C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14 de la LRAU, sea de aplicación.

D) Ordenación del suelo no urbanizable.

E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posible tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.

I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

J) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

Sección primera. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 3.2.2. Clasificación del suelo

El término municipal de Sanet y Negrals, a efectos urbanísticos, queda clasificado en las siguientes categorías de suelo:

A. El suelo urbano. Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, tal como se definen en el artículo 6 de la L.R.A.U. Excepcionalmente se clasifican suelo urbano sujeto a Actuaciones Integradas conforme al art. 10.2. RPCV.

Se delimita en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título Sexto de estas Normas.

B. El suelo urbanizable en ejecución de su plan. Se ha incluido dentro de esta clasificación el sector Montesano, que aunque se halla aprobado definitivamente, se encuentra aún en fase de ejecución de la urbanización.

Está constituido por terrenos en que se está llevando a cabo una actuación sistemática de gestión urbanística y de ejecución de la obra urbanizadora, como desarrollo de un planeamiento parcial (plan parcial Montesano), anteriormente aprobado, actuación que, sin perjuicio de las alteraciones contempladas en el presente Plan General se respeta hasta su culminación, en el plazo, en su caso aprobado.

Se delimita en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título Séptimo de estas Normas.

C. El suelo urbanizable. Son clasificados como suelo urbanizable:

a) Los terrenos en los que está previsto su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Integradas, tal como se definen en el artículo 6 y concordantes de la L.R.A.U.

b) Los que incluye en sectores de Planeamiento Parcial.

c)Las reservas de suelo de la Red Primaria que no se incluyen en ningún Sector pero que el Plan clasifica como suelo urbanizable.

El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el artículo 10 de la L.R.A.U., y en el Título II, Capítulo I y II y artículos 8 a 12 del RPCV.

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo no urbanizable.

El suelo urbanizable no pormenorizado precisa ser desarrollado a través de los correspondientes Planes Parciales.

Se delimita en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título Octavo de estas Normas.

D. El suelo no urbanizable. Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el Plan clasifica como tales en atención a sus valores naturales, histórico artísticos y medioambientales por lo que precisan medidas de especial protección o que ya las tienen consecuencia de legislaciones de carácter sectorial. Igualmente, constituyen el suelo no urbanizable los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido, los que conforme a la estrategia territorial adoptada deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo y los que simplemente no han sido objeto de clasificación como suelo urbano o urbanizable. El Plan puede prever y ordenar reservas de suelo dotacional en suelo no urbanizable cuando sea conveniente para el mejor servicio público, pero la ejecución de infraestructuras de finalidad urbanizadora, en esta clase de suelo, quedará restringida a los casos previstos por la Ndel Suelo no Urbanizable de la Generalitat y sujeta a los requisitos que en ella se establezcan. La mera calificación de reservas de terreno con destino dotacional en suelo no urbanizable no comporta su reclasificación. .

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen tres categorías:

A) El suelo no urbanizable común (NUC)

A.1. De uso agropecuario (NUC-A)

A.2. De entornos especiales (NUC-E)

A.3. De reserva urbana (NUC-R)

B) El suelo de especial protección (NUEP)

B.1. De protección ecológico-paisajística (NUEP-E)

B.2. De protección hidrológica (NUEP-H)

B.3. De protección cultural (NUEP-C)

B.4. De protección de infraestructuras (NUEP-I)

C) Dotacional. (DOT)

Se delimita en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título Noveno de estas Normas.

Sección segunda. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.2.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

El planeamiento divide el territorio municipal en zonas y subzonas de ordenación urbanística. A cada una de ellas le asigna una normativa de edificación, parcelación y uso global del suelo. Dichas zonas se regulan en los Títulos correspondientes a las distintas clases de suelo de estas Normas y son las siguientes:

ZONA 1. NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)

ZONA 2. AMPLIACIÓN DEL CASCO. (ACA)

Subzona 2.1. Ampliación del casco «Urbana» (ACA-1)

Subzona 2.2. Ampliación del casco sector 1 «Eixample-1» (ACA-2)

ZONA 3. EDIFICACIÓN ADOSADA. (ADO)

Subzona 3.1. Residencial adosada «Urbana» (ADO-1)

Subzona 3.2. Residencial adosada «Montesano» (ADO-2)

Subzona 3.3. Residencial adosada sector 4 «Eixample-2» (ADO-3)

ZONA 4. EDIFICACIÓN AISLADA. (AIS)

Subzona 4.1. Residencial aislada «casco» (AIS-1)

Subzona 4.2. Residencial aislada «Montesano» (AIS-2)

Subzona 4.3. Residencial aislada sectores 2 «La Lloma» y 3 «La Bassa»,(AIS-3)

ZONA 5. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (NUEP)

Subzona 5.1. De Protección Hidrológica, (NUEP-H).

Subzona 5.2. De Protección Ecológico-Paisajística, (NUEP-E)

Subzona 5.3. De Protección Cultural, (NUEP-C)

Subzona 5.4. De Protección de Infraestructuras, (NUEP-I)

ZONA 6. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (NUC)

Subzona 6.1. De Uso Agropecuario, (NUC-A).

Subzona 6.2. De Entornos Especiales. (NUC-E).

Subzona 6.3. De Reserva Urbana. (NUC-R).

ZONA-7. SUELO NO URBANIZABLE DOTACIONAL (DOT)

Artículo 3.2.4. Condiciones comunes a todas las zonas de Ordenación Urbanística.

A) Las condiciones que se establecen en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de Ordenación Estructural y en las normas generales.

B) Las condiciones particulares de zonas de la Ordenación Estructural pueden modificar las generales establecidas para el ambiente concreto.

C) El aprovechamiento objetivo de los sectores con ordenación pormenorizada fijado en este Plan General, no podrán aumentarse mediante P.R.I. o P.P.

D) Los sectores son el ámbito propio de los P.P. y de los P.R.I., se delimitan en el plano correspondiente de Ordenación Estructural. Caso de que no estuvieran grafiados los ámbitos correspondientes se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de la L.R.A.U. de forma justificada.

E) Los estándares de calidad urbanística que se establecen en la Ordenación pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos. Los P.P. y los P.R.I. únicamente podrán alterar los estándares previstos en el Plan General para atribuir más superficie dotacional o disminuirla con un límite máximo del 5 %.

F) En los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, los estándares de calidad urbanística que fija el Plan General tendrán carácter de mínimos, debiendo cumplirse lo que disponga la legislación aplicable y estos mínimos al momento de su ordenación y programación.

G) En cualquiera de las zonas se entiende permitido el uso dotacional con la condición de adaptación a las tipologías establecidas en cada zona y con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

H) Los sectores con uso global Residencial deberán contar como mínimo con un 6 % del aprovechamiento lucrativo destinado a uso terciario.

I) Los sectores sin ordenación pormenorizada, deberán respetar los criterios de adecuación viaria que con carácter indicativo se grafíen en los planos de Ordenación pormenorizada si bien se permitirán alteraciones de dichos criterios siempre que la ordenación pormenorizada aumente de superficie total destinada a dotacional viario.

Sección tercera. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.2.5. Zonas y categorías de S.N.U.

La regulación de zonas en el Suelo No Urbanizable viene establecida en el Título Noveno de estas Normas Urbanísticas y en líneas generales se distingue:

Categorías del suelo no urbanizable común:

De uso agropecuario(NUC-A).

De entornos especiales (NUC-E).

De reserva urbana (NUC-R).

Categorías del suelo no urbanizable de especial protección.

De protección ecológico-paisajística. (NUEP-E).

De protección hidrológica (NUEP-H).

De protección cultural (NUEP-C).

De protección de infraestructuras (NUEP-I)

Igualmente se regulan en el Título Noveno las condiciones de uso y edificación en cada una de las zonas citadas.

Sección cuarta. DELIMITACIÓN DE SECTORES.

Artículo 3.2.6. Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

El suelo urbanizable pendiente de ordenación pormenorizada se divide en sectores por el Plan General; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales.

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

Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.

Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.

Sección quinta. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Artículo 3.2.7. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

El Plan General, en todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no Municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora.

Los anteriores bienes y las disposiciones para su protección se concretan en el Capítulo cuarto del Título undécimo de estas Normas Urbanísticas.

Sección sexta. OBJETIVOS A CONSIDERAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 3.2.8 . Determinaciones de la Ordenación Estructural relativas a la redacción de Planes Parciales.

Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial, las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:

A) Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad.

B) Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.

C) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.

D) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.

E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.

F) Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada.

G) Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

H) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas Normas y condiciones se establecen para cada Plan Parcial en la correspondiente ficha de planeamiento y programación, y/o con carácter general para todos ellos en las Ordenanzas Municipales que pueda aprobar el Ayuntamiento.

CAPÍTULO TERCERO. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 3.3.1. Elementos integrantes de la Ordenación Pormenorizada.

La Ordenación Pormenorizada está compuesta por las siguientes determinaciones:

A) Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público.

B) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.

C) Fijación de alineaciones y rasantes.

D) Concreción de los usos o destinos urbanísticos y las edificaciones previsibles en cada terreno, dentro de la definición global de los mismos establecida por la Ordenación Estructural para el sector o área.

E) Ordenación de los volúmenes y alturas construibles sobre o bajo rasante, bien sea mediante distribución sobre parcela neta o parámetros geométricos envolventes del volumen edificable o mediante definición gráfica de éstos últimos

F) Determinación de la normativa reguladora de la edificación aplicable dentro de las opciones globales previstas en la ordenación estructural, para el sector o área.

Forma parte de la ordenación pormenorizada la reglamentación detallada mediante Ordenanzas del uso pormenorizado y condiciones higiénico - sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno, respetando el aprovechamiento y las bases tipológicas impuestas por la Ordenación Estructural.

G) Otras determinaciones análogas.

CAPÍTULO CUARTO. LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS.

Artículo 3.4.1. Las Redes Primaria y Secundaria de dotaciones públicas.

El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas se configuran como conjunto integrado de espacios dotacionales, cuyos elementos se estructuran comunicados y coordinados entre sí.

Artículo 3.4.2. La Red Primaria de reservas de suelo dotacional. Función en el sistema de planeamiento.

El establecimiento de la Red primaria, tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La Red Primaria servirá para equilibrar, cohesionar e integrar las diversas partes del territorio y de la ciudad, evitando incompatibilidades funcionales entre los distintos planes que desarrollen el General.

La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural. Se incluyen en ella las reservas de suelo para dotaciones públicas cuya ubicación mejor conviene al Plan General y, en concreto, las siguientes:

1. Parques públicos en la proporción mínima exigible.

2. Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

3. Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

4. Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.

5. Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

La Red Primaria de dotaciones públicas está conformada por las siguientes dotaciones:

A. DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

A.1. REDES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

V.1. Carretera Comarcal CV-729 de Sagra a puente de Vergel. Dicha carretera atraviesa el término municipal de Oeste a Este. Esta carretera es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo actualmente su explotación a la Diputación de Alicante. El ancho de sus zonas de servidumbre es de 18 m. La anchura de la vía es de 8 m. La Diputación de Alicante, ha impuesto en el informe emitido al Plan, que la anchura de las zonas de servidumbre entre los puntos kilométricos 4,5 y 5 sea de 30 metros a ambos lados de la carretera en previsión de posibles ampliaciones.

V.2. Carretera Comarcal CV-731 de Ondara a Orba. Dicha carretera atraviesa el término municipal de Este a Sur. Esta carretera es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo actualmente su explotación a la Diputación de Alicante. El ancho de sus zonas de servidumbre es de 18 m. La anchura de la vía es de 8 m

A.2. SERVICIOS:

PID-1. EDAR mancomunada de Sanet, Benimeli y Rafol de Almunia. (1.258 m2)

PID-2. Ampliación de la EDAR. (2.293 m2) (en proyecto)
B. DE CARÁCTER LOCAL.
B.1. REDES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:
B.1.1. Vías urbanas
Viales de separación entre sectores (en proyecto)
B.1.2. Caminos rurales
Camí de Benidoleig
Camí Salero
Camí del Azagador
Camí del Molí
Camí de Tormos a Ondara
Camí del Basalet
Camí de Masils
B.2. SERVICIOS:
PID-4. Cementerio (1.474 m2)
PID-5. Depósito de agua potable (538 m2)
PID-6. Depósito de agua potable (784 m2)
PID-7. Pozo de Agua potable «La Costera» (200 m2)
PID-3. Pozo de almacenamiento aguas residuales para riego (1.079 m2)
PID-10. Pozo de Agua potable «Les Peinetes» (400 m2)
PID-11. Pozo de Agua potable «La Montañeta» (400 m2)
B.3. PARQUES PÚBLICOS
PQL-1. Parque Público Barranquera (25.093 m2) (en proyecto)
PQL-2. Parque Público Cementerio (3.110 m2) (en proyecto)
PNL. Parque Público Penyetes Roges (34.259 m2) (en proyecto)
B.4. EQUIPAMIENTOS.
PED-1. Reserva para centros docentes (12.500 m2) (en proyecto)
PED-2. Colegio Público La Muntanyeta (Consellería de Educación) (193 m2)
Artículo 3.4.3. Red Secundaria.
La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que entre ambas integran la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.
La Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada; determina la configuración del modelo de parcelación y separa los espacios dotacionales de destino público de los que tienen destino privado.
La Red Secundaria de dotaciones públicas está conformada por las siguientes dotaciones:

CLASE DE SUELO	DOTACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2S) PARCIALES	SUPERFICIE (M2S) TOTALES
SUELO URBANO	ZONAS VERDES	SJL-2 (PL. MELCHOR MUT)	174	571
		SJL-3 (CEMENTERIO)	397	
	EQUIPAMIENTOS	SCD-1(IGLESIA SANTA ANA)	311	5.616
		SAD-1 (AYUNTAMIENTO)	109	
		SED-1 (CENTRO SOCIAL)	193	
		SED-1 (POLIDEPORTIVO)	5.404	
	VIARIO	SRV+SAV	24.011	24.011
TOTALES SUELO URBANO	30.599			
SUELO URBANIZABLE	EQUIPAMIENTOS	SCD-2 (CAPILLA)	350	423
EN EJECUCIÓN DE SU PLAN		SID-1 (C.T.)	73	
	VIARIO	SRV+SAV	28.624	28.624
TOTALES SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN				29.047

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
CAPÍTULO PRIMERO. DEFINICIÓN DE LOS USOS.
Artículo 4.1.1. Regulación de usos.
El Plan General define de forma detallada los usos a que puedan ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizables en ejecución de su plan.
En las áreas de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, señalan el uso global de cada sector y, en su caso, los usos complementarios. Además, fijan la proporción admisible de usos compatibles, que no podrá rebasar el 50 % del total del techo edificable, límite éste que se entenderá como máximo en ausencia de su determinación concreta.
En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.
Artículo 4.1.2. Usos admisibles y usos prohibidos.
Se entiende por uso admisible aquel cuya implantación es permitida por el Plan General. Los espacios adscritos a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no es permitida por el Plan General.
Artículo 4.1.3. Usos provisionales.
Se consideran usos provisionales los que, no estando prohibidos por el Plan General, se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del planeamiento.
Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba con las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.
La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará. Sólo podrán renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de sistema de jardines y zonas verdes.
Artículo 4.1.4. Usos fuera de ordenación.
Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resulten disconformes con el mismo, se considerarán como fuera de ordenación.
Artículo 4.1.5. Desarrollo de la regulación de usos.
En el suelo urbano y en el urbanizable en ejecución de su plan, mediante una ordenanza específica se pueden hacer más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.
Asimismo los Planes de Reforma Interior pueden: restringir las localizaciones y características de los usos; prohibir usos admitidos por el Plan y admitir usos no contemplados por el Plan siempre que sean compatibles con los establecidos por éste.
En el suelo urbanizable sin la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales regularán detalladamente los usos admitidos.
En general, los Planes Especiales de protección pueden establecer limitaciones de usos.
Artículo 4.1.6. Clasificación.
Los usos contemplados en este Plan General se clasifican globalmente en:
A) Residencial.
B) Industrial.
C) Terciario.
D) Dotacional.
Artículo 5.1.7. Limitación.
Solamente podrán instalarse en suelo ordenado las actividades, clasificadas o no, que por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras, resultasen inocuas según lo dispuesto en la vigente legislación de Actividades Calificadas.
CAPÍTULO SEGUNDO. USO RESIDENCIAL.
Artículo 4.2.1. Definición y clasificación.
El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen las siguientes clases:
A).- Vivienda familiar: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas, individual o colectivamente o formando núcleo familiar, con independencia de la relación de parentesco.
Por su organización estructural y tipología se distinguen dos categorías:
a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso exclusivo desde el espacio exterior.
b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico aplicable en función de beneficios estatales o autonómicos, se distinguen otras dos categorías independientes de las anteriores:

- Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente estando sujeta a los condicionantes derivados de aquélla.

- Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen especifico derivado de la protección estatal o autonómica.

B).- Residencia comunitaria: cuando se destina al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia o similar, incluidas casas de huéspedes.

Artículo 4.2.1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva planta.

Las Viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Artículo 4.2.3. Condiciones de habitabilidad, diseño y calidad.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Aprobada por Decreto 286/1.997 de 25 de noviembre del Gobierno Valenciano y cuantos reglamentos de desarrollo de la misma se aprueben.

Artículo 4.2.4. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, sin perjuicio de lo que pueden disponer las normas particulares de cada zona. Tal condición únicamente será obligatoria a las parcelas que, en el momento de la entrada en vigor del Plan General, se les pueda inscribir un rectángulo de 15 x 20 metros. Las parcelas de menor dimensión resultado de parcelaciones, segregaciones, etc., formalizadas en escritura pública con fecha posterior deberán cumplir asimismo la dotación de aparcamiento. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 m. y deberán cumplirse las condiciones que, para los aparcamientos de V.P.O. establezcan las normas de habitabilidad, diseño y calidad señalada en el artículo anterior.

Artículo 4.2.5. Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje. La normativa complementaria a aplicar a los edificios destinados a residencia comunitaria será la que en cada momento establezca la Generalitat Valenciana para los usos hoteleros y alojamientos temporales.

CAPÍTULO TERCERO. USO INDUSTRIAL.

Artículo 4.3.1. Definición y clases.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos. Comprende las siguientes categorías:

a) Producción industrial: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económica y espacialmente ligadas a la principal (epígrafes 13, 22, 24, 25, 961 y rúbricas 3, 4 y 5 completas de la C.N.A.E.).

b) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica (epígrafes 61, 62, 63, 645, 754, 85 y 92 de la C.N.A.E.).

c) Restauración de bienes de consumo: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial (epígrafes 67 y 971 de la C.N.A.E.).

d) Producción artesanal y artística: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala (epígrafe 966 de la C.N.A.E. y las comprendidas en las rúbricas 3 y 4 que por su carácter lo sean).

En relación con esta clasificación y a los efectos de su localización espacial, se consideran cuatro tipos de situación:

1. Construcción aislada (a/b): Ocupando toda una parcela en zona de uso característico.

2. Nave-almacén (a/b/c): Ocupando todo o parte de un edificio en zona de uso característico.

3. Local de trabajo (a/b/c): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.

4. Taller doméstico (c/d): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular de la actividad, o en planta baja.

Artículo 4.3.2. Condiciones comunes.

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas, de dotación, funcionamiento, etc., aplicables a los usos y actividades industriales.

Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas serán aplicables las siguientes determinaciones:

1. Regulación técnica: Las características técnicas de las actividades contempladas, en relación con su situación, no sobrepasarán los valores del siguiente cuadro:

SITUACIÓN.	POTENCIA MECÁNICA.	NIVEL SONORO.	EMISIÓN.
1	POTENCIA ILIMITADA.	D-70/80 N-50/80	1, 5/2, 5/20
2	400 KW (0,100 KW/M2).	D-45/75 N-35/70	1, 0/2, 0/5
3	15 KW (0,075 KW/M2).	D-40/60 N-30/45	0, 5/1, 5/1, 5
4	15 KW. (0,59 KW/M2).	D-35/55 N-0/0	0, 0/1, 0/1

NIVEL SONORO Día – Exterior / interior. Noche – Exterior / Interior.

EMISIÓN GASEOSA I. Ringelmann: Finc. / Arranque / Emisión (Kg/hora).

2. Dotación de aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie y fracción superior a cincuenta (50), a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

3. Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de producción y/o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

4. Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

Artículo 4.3.3. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración o cambio de uso.

Las presentes Normas, así como las regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva creación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

CAPÍTULO CUARTO. USO TERCIARIO.

Artículo 4.4.1. Definición y clasificación.

El uso terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Comercio: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo (epígrafes 641 a 648, 972, 973 y 979 de la C.N.A.E.).

B) Oficinas: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares. También se incluyen funciones secundarias ligadas a otras actividades que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

C) Hostelería: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Se consideran dos categorías:

a) Servicio de cafetería (epígrafes 651 y 653 de la C.N.A.E.)

b) Servicio de hospedaje (epígrafe 66 de la C.N.A.E., excepto el 669.1)

D) Reunión: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de proporcionar recreo y diversión de carácter esencialmente no cultural. Se consideran dos categorías:

a) Recreativo (epígrafe 969 de la C.N.A.E.).

b) De espectáculos (epígrafe 652 de la C.N.A.E.).

En relación con esta clasificación y a los efectos de localización espacial, se consideran tres tipos de situación:

1. Edificio exclusivo (A/B/C/D): Ocupando todo un edificio en zona de uso compatible.

2. Local de negocio (A/B/C/D): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.

3. Despacho doméstico (A/B): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular.

Artículo 4.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los usos terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de obra nueva.

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas, de dotación, funcionamiento, etc., aplicables a los usos y actividades económico-terciarias.

Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas serán aplicables las determinaciones de los artículos siguientes.

Artículo 4.4.3. Condiciones del comercio.

Dimensiones: En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Circulación interior: En todos los locales comerciales los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual al resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Pasajes comerciales: Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Almacenamiento de productos alimentarios: Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10 %) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

Condiciones de autorización: Para la concesión de licencia municipal a establecimientos clasificados como «gran superficie de venta al detall», será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización de la Conselleria de Industria y Comercio.

Se considerará, e, todo caso un establecimiento de «gran superficie comercial» aquel que tenga una superficie dedicada a la venta igual o superior a 600 m2 de superficie útil de sala de ventas.

Lo anterior afecta igualmente a los «establecimientos colectivos» que superen tales dimensiones, entendiendo como tales «aquellos integrados por un conjunto de locales de venta, situado o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente.

Las Ordenanzas Municipales que puedan aprobarse incorporarán las prescripciones anteriores relativas a autorizaciones y licencias.

Artículo 4.4.4. Condiciones de las oficinas.

Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

Aseos: Los locales destinados a oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

Artículo 4.4.5. Condiciones del hospedaje.

Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a un (1) metro.

Aseos: Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil.

Aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultase número mayor.

Artículo 4.4.6. Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento de General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y/o legislación autonómica aplicable.

CAPÍTULO QUINTO. USO DOTACIONAL.

Sección primera. DEFINICIONES

Artículo 4.5.1. Definición y clases.

El uso Dotacional es el referido al conjunto de actividades, tanto públicas como privadas, que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.

Se consideran cuatro grandes grupos dotacionales en razón de la naturaleza de su función global: Viario, Jardines y Zonas Verdes, Equipamientos e Infraestructuras.

Las dotaciones públicas, atendiendo al uso al que se destinen, son calificadas por el Plan como:

- ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES: (JL y QL)
- RED VIARIA:
Viario (RV)
Aparcamiento (AV)
- EQUIPAMIENTOS:
Educativo-cultural (ED)
Deportivo-recreativo (RD)
Asistencial (TD)
Administrativo-Institucional (AD)
Infraestructuras-servicio urbano: (ID)

Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitan diferenciando cada uno de los usos antes especificados. Este Plan y los instrumentos de desarrollo del mismo identificarán cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior, precedidas de la letra P si es dotación de la Red Primaria, y precedidas de la letra S si es de la Secundaria. La red viaria no señalizada y no incluida en los planos de red primaria como tal, se entenderá incluida en la secundaria.

Sección segunda. USO DOTACIONAL VIARIO.

Artículo 4.5.2. Definición.

El sistema viario comprende los espacios que se destinan, por este Plan General, a ser utilizados para el tránsito de vehículos y personas. Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos, los arcenes, los lugares de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y las reservas para ampliación de viales existentes.

Artículo 4.5.3. Desarrollo.

Las líneas que delimitan la red viaria estructurante en los planos de ordenación indican la magnitud y disposición de suelo reservado por ésta.

Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.

Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria estructural establecida en el Plan General. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación y resolver el enlace de la red primaria con la secundaria. En suelo urbano y urbanizable pormenorizado estas precisiones podrán hacerse también mediante Estudios de Detalle o Planes de Reforma Interior.

Las modificaciones de la red viaria primaria que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones del Plan General.

Artículo 4.5.4. Publicidad.

Hasta que no se apruebe por el Ayuntamiento de Sanet y Negrals una Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, no se permitirá la instalación de carteles publicitarios en el ámbito territorial de aplicación de este Plan General, ni siquiera encarados a las vías públicas.

Sólo serán admisibles los rótulos en fachada referidos a la actividad que se desarrolla en cada local o edificio, siempre que no se contradiga lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

Artículo 4.5.5. Vialidad peatonal.

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos. Su anchura mínima será de tres (3) metros para las de nueva creación. En cada caso, el Ayuntamiento decidirá las calles que tendrán la consideración de viario peatonal.

Artículo 4.5.6. Vialidad rodada.

En los supuestos no especificados en el artículo anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.

Condiciones de calidad relativas a la nueva Red Viaria.

La definición de la Red Viaria, tendrá en consideración las magnitudes del tráfico previsto y un modelo viable de circulación, así como las relaciones con el sistema de transporte. Los proyectos de urbanización adoptarán las medidas exigibles para facilitar la accesibilidad y tránsito de personas discapacitadas.

Condiciones de calidad relativas al Viario (RV).

La red viaria de cada sector debe quedar jerarquizada en calles de diversas categorías (según ancho de vía). En el Capítulo Segundo del Título Décimo se establecen las condiciones de la Red Viaria.

El planeamiento de desarrollo diferenciará claramente las calzadas de las aceras y las vías peatonales de las susceptibles de tránsito rodado. En vías públicas de nueva creación que sean susceptibles de tránsito rodado:

A) Las calzadas han de permitir, al menos, el cruce o adelantamiento entre un vehículo de emergencias y un autobús de transporte público y además tener previstas y satisfechas las necesidades de aparcamiento, ya sea mediante un carril- como mínimo- adicional respecto a los exigibles para circular, o bien, mediante previsión equivalente de aparcamientos públicos funcionalmente conectados a la vía (en dársenas anexas, subsuelo público u otras soluciones análogas)

B) Las aceras han de servir tanto como elemento de separación entre las parcelas y las calzadas como de vía de tránsito peatonal en condiciones adecuadas. Su anchura y forma permitirá, en calles de nueva creación, la circulación paralela o cruzada de tres o más peatones, uno de ellos en silla de ruedas, así como la plantación de arbolado o la instalación de elementos de mobiliario urbano. El ancho no será nunca inferior a 1,50 metros.

Condiciones de calidad relativas a los aparcamientos (AV)

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán establecidas por el planeamiento de desarrollo, en su normativa urbanística, según las necesidades de cada zona.

Sección tercera. USO DOTACIONAL DE JARDINES Y ZONAS VERDES.

Artículo 4.5.7. Definición.

Comprende los terrenos de uso y dominio público destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la población.

Artículo 5.5.8. Usos y condiciones.

Se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, entre las que se encuentran las de carácter deportivo y recreativo y el aparcamiento de vehículos en el subsuelo cuando ello no suponga la pérdida de arbolado existente.

La ordenación de los jardines y zonas verdes públicas se hará de acuerdo con las características naturales del término municipal y procurará adecuarse al entorno en el que se ubiquen.

En aquellas áreas de jardín urbano cuya superficie sea superior a 1.500 m2, se admiten edificaciones e instalaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público, así como las infraestructuras técnicas existentes en la actualidad (C.T., etc.), que cumplan las siguientes condiciones:

a) El total de las edificaciones de cada jardín urbano no ocupará más del 5 % de la superficie total.

b) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 5 metros.

c) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al arbolado y asoleamiento del jardín.

El diseño de los jardines y zonas verdes, teniendo en cuenta en su composición el criterio de economía de mantenimiento, se basará en los siguientes elementos básicos:

a) Zonas de recreo infantil, equipadas con mobiliario lúdico y áreas de arena.

b) Zonas de juegos libres, formadas por campos de juegos y deportes informales.

c) Zonas de estancia, acondicionadas para el reposo y el recreo pasivo.

d) Zonas de plantación, integradas por espacios vegetales y ornamentales.

e) Zonas de ornato, constituidas por elementos como pérgolas, estanques, fuentes, esculturas, escalinatas, templetes, etc.

Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes de instrumentos de desarrollo del Plan General.

Las Zonas verdes y espacios libres públicos, para su cómputo, deberán:

A) Poseer condiciones apropiadas para la implantación de especies vegetales.

B) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

C) Tener conformación apta para servir al esparcimiento ciudadano, además de ser útiles para desahogo de la edificación circundante.

D) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

E) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria sin utilidad intrínseca como área de estancia y paseo público.

F) Sólo se destinarán, sobre rasante, a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.

G) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

H) La superficie mínima será de 1.000 m2.

Sección Cuarta. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 4.5.9. Definición y régimen.

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos de formación, asistencia y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos. El suelo adscrito a este sistema será, en ejecución del Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado.

No obstante, los equipamientos existentes de titularidad privada, mientras estén destinados al uso previsto, continuarán en régimen de propiedad privada.

Artículo 5.5.10. Clases.

El sistema de comprende las siguientes clases:

- Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad. A estos efectos, se incluyen también en esta clase los edificios religiosos.

- Deportivo-recreativo (RD): recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos y ocio.

- Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

- Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales o militares.

Artículo 4.5.11. Condiciones de la edificación.

La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propios de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.

En suelo urbano y urbanizable en ejecución de su plan, deberán respetarse los parámetros de edificación de la zona en la que se encuentra el equipamiento. En particular, las condiciones de edificación para las parcelas de uso Educativo-Cultural, serán las siguientes:

Edificabilidad de la parcela: 1 m2t/m2s

Nº de plantas: III

Altura máxima de cornisa: 12 m

Retranqueos a lindes/fachadas: No se regulan

Nº de aparcamientos: Igual al número de unidades docentes.

Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle o Plan Especial en su caso, que respetando los criterios expuestos en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen o la modificación de los parámetros urbanísticos aplicables.

Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la Administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si esta existe. Caso de no disponer de ella se aplicarán los parámetros de edificación que correspondan al tipo de la ordenación de la zona con la posibilidad de modificación mediante lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 4.5.12. Concesiones para equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del Plan General será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente.

Esta concesión que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

Condiciones de calidad relativas a los equipamientos.

En todo sector que cuente con más de 8.000 m2t edificables de uso residencial debe haber al menos un parcela reservada a equipamiento. El emplazamiento de estas parcelas dentro de cada sector debe justificar que se ha escogido el punto más idóneo para el servicio y un entorno urbano acorde con su destino.

Asimismo, las dimensiones de cada una de las reservas con destino a equipamiento habrán de ser suficientes para su función, debiéndose ponderar las exigencias de la reglamentación sectorial respecto a la formación de unidades completas para ello.

Sección quinta. USO DOTACIONAL PARA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

Artículo 4.5.13. Definición.

El uso Dotacional para las infraestructuras y servicios urbanos es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana. (ID)

Artículo 4.5.14. Contenido y clasificación.

El presente Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.

Se distinguen las siguientes clases de infraestructuras de servicios:

a) Abastecimiento de aguas: que comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución del agua.

b) Saneamiento, que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

c) Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.

d) Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

e) Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

Artículo 4.5.15. Condiciones de uso y funcionales.

Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del municipio.

Artículo 4.5.16. Condiciones específicas de los residuos sólidos.

A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado y desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras.

b) Residuos de escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación.

c) Residuos orgánicos: aquellos procedentes de las actividades domésticas y asimilables que no sean reciclables ni contaminantes.

d) Residuos industriales: aquellos procedentes de las actividades industriales y similares.

e) Residuos de recogida selectiva: aquellos que pueden ser reutilizados (vidrio, papel, cartón, plástico, metal, etc.) y los que conviene separar por sus efectos contaminantes (pilas, aceites, etc.).

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de cada clase se determinarán por el Ayuntamiento de Sanet y Negrals en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos y obtención de rellenos, previa aprobación del correspondiente proyecto por el órgano competente de la Generalitat Valenciana.

Se procurará fomentar entre la población la recogida selectiva de los residuos sólidos, facilitando información al respecto y disponiendo de los contenedores adecuados para ello.

Con el fin de facilitar la futura recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, en los viales de nueva urbanización se reservará suelo para la ubicación de contenedores de, al menos, tres tipos de residuos.

CAPÍTULO SEXTO. USO DE APARCAMIENTO.

Sección séptima. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO.

Artículo 4.6.1. Condiciones de los aparcamientos en los Planes Parciales.

En todo Plan Parcial de uso residencial o turístico debe haber más de una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación, fuera de la superficie estrictamente viaria.

La situación de estas plazas, fuera de la superficie susceptible de utilización viaria, deben realizarse dentro de las parcelas o en zonas de aparcamiento delimitadas específicamente por el Plan y pueden ser públicas o privadas.

Para Planes Parciales de usos distintos a los expresados, en tanto en cuanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las reservas serán análogas a las exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 4.6.2. Condiciones de los aparcamientos en los edificios.

Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en los espacios libres de las parcelas, en el subsuelo de los patios de manzana, o en edificio independiente.

Con carácter general se eximirá de esta dotación a las parcelas existentes de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un circulo de 15 metros de diámetro.

Dónde así lo prescriba el Plan, se ajardinará obligatoriamente la cubierta de los aparcamientos.

Respecto de las condiciones de diseño de los aparcamientos se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Artículo 4.6.3. Previsión de los aparcamientos en los edificios.

En edificios de vivienda colectiva o plurifamiliar se reservará una plaza cada 100 metros cuadrados construidos, y como mínimo una por vivienda.

En edificios de vivienda unifamiliar dos plazas por vivienda.

En edificios destinados a oficinas y almacenamiento y producción), una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil dedicadas a oficinas o despachos, o a almacenes, talleres o industrias.

En usos terciarios, cuando su superficie exceda de 400 metros cuadrados, una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.

En los usos turísticos, una plaza por cada cuatro habitaciones o por cada dos apartamentos.

Para el resto de los usos no especificados y susceptibles de pública concurrencia, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En suelo urbano con tipología de edificación cerrada, la obligatoriedad de previsión de aparcamientos en los edificios se limita a una sola planta de sótano, aunque no se alcance el número mínimo de plazas requerido para los usos a que se destine conforme a los párrafos anteriores

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO PRIMERO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.

Sección primera: PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.

Artículo 5.1.1. Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 5.1.2. Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m.).

Artículo 5.1.3. Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 5.1.4. Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo 5.1.5. Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo 5.1.6. Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.).

Sección segunda: PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA

Artículo 5.1.7. Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 5.1.8. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 5.1.9. Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 5.1.10. Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 5.1.11. Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 5.1.12. Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo 5.1.13. Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 5.1.14. Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m.)

Artículo 5.1.15. Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

Artículo 5.1.16. Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (E).

Sección tercera. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 5.1.17. Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 5.1.18. Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Artículo 5.1.19. Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Artículo 5.1.20. Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 5.1.21. Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

Artículo 5.1.22. Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 5.1.23. Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m.).

Artículo 5.1.24. Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m.).

Sección cuarta: PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.1.25. Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 5.1.26. Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo 5.1.27. Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 5.1.28. Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 5.1.29. Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 5.1.30. Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m2u).

Artículo 5.1.31. Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m3).

Artículo 5.1.32. Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 5.1.33. Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t /m2s).

Artículo 5.1.34. Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t /m2s).

Sección quinta. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5.1.35. Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

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

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la

rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 5.1.36. Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 5.1.37. Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.35 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 5.1.38. Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 5.1.39. Planta baja

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

Artículo 5.1.40. Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 5.1.41. Planta ático

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Artículo 5.1.42. Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 5.1.29 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 5.1.43. Entreplanta

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Artículo 5.1.44. Sótano

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo 5.1.45. Semisótano

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

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

Artículo 5.1.46. Soportal

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Artículo 5.1.47. Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo 5.1.48. Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m.).

Artículo 5.1.49. Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta. Se expresa en metros (m.).

Artículo 5.1.50. Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 5.1.51. Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 5.1.52. Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 5.1.53. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 5.1.54. Patios de luces y ventilación

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

CAPITULO SEGUNDO. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Sección primera: SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Artículo 5.2.1. Sistemas de ordenación

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Artículo 5.2.2. Clases

Se distinguen tres clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

Artículo 5.2.3. Ordenación por alineación de calle

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Artículo 5.2.4. Ordenación por edificación aislada

El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Artículo 5.2.5. Ordenación por definición volumétrica

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

Sección segunda: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 5.2.6. Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Artículo 5.2.7. Manzana compacta

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Artículo 5.2.8. Manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

Artículo 6.2.9. Bloque exento

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

Artículo 5.2.10. Bloque adosado

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

Artículo 5.2.11. Volumen específico

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

Artículo 5.2.12. Volumen contenedor

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

Sección tercera: USOS GLOBALES

Artículo 5.2.13. Usos globales

Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

A los efectos del presente Reglamento, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

Artículo 5.2.14. Uso residencial

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Artículo 5.2.15. Uso industrial

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Artículo 6.2.16. Uso terciario

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Sección cuarta: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 5.2.17. Zona de ordenación urbanística

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Artículo 5.2.18. Configuración de las zonas de ordenación urbanística

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

Artículo 5.2.19. Relación de zonas de ordenación urbanística

La combinación de las 3 variables urbanísticas mencionadas en el artículo anterior, particularizada para Sanet y Negrals da como resultado la configuración de las siguientes zonas de ordenación urbanística:

RESIDENCIAL UNITARIO MANZANA COMPACTA (NUH)

RESIDENCIAL MÚLTIPLE MANZANA COMPACTA (ACA-1 y ACA-2)

RESIDENCIAL MÚLTIPLE VOLUMEN ESPECÍFICO (ADO-1 y ADO-2))

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE AISLADO (AIS-1, AIS-2 y AIS-3)

Artículo 5.2.20. Parámetros urbanísticos

Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, los parámetros urbanísticos definidos con carácter general pueden ser de tres tipos: necesarios, opcionales e incompatibles.

La interrelación entre las zonas de ordenación urbanística y los parámetros urbanísticos, considerando los tipos enunciados en el apartado anterior, se refleja en la Tabla 2 del Anexo I del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

La regulación mínima de una determinada zona de ordenación urbanística deberá contener los parámetros considerados necesarios en la Tabla indicada en el apartado anterior. Esta regulación mínima podrá completarse con la incorporación voluntaria de los parámetros considerados de carácter opcional. Salvo excepciones debidamente justificadas, no se podrán incluir los parámetros urbanísticos considerados en principio incompatibles con una determinada zona de ordenación urbanística.

CAPITULO TERCERO. ZONAS TIPO

Artículo 5.3.1. Zonas de ordenación desarrolladas

1. Las presentes Ordenanzas desarrollan la regulación correspondiente a cuatro zonas de ordenación que denominamos Zonas Tipo.

2. Las Zonas Tipo desarrolladas son:

NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)

AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)

VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)

3. La regulación de cada una de las Zonas Tipo se define mediante un texto normativo (recogido en el articulado de los Capítulos Sexto y Séptimo)

Artículo 5.3.2. Aplicación de la regulación correspondiente a las Zonas Tipo

Los planes podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas que delimiten mediante la remisión a la regulación contenida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana para las Zonas Tipo, concretando los parámetros tipológicos definitorios de la zona especificados en la correspondiente Ficha de Zona, así como aquellos parámetros adicionales que el Plan considere oportuno establecer.

La adopción por el Plan de la reglamentación de una Zona Tipo, no excusará la redacción de ordenanzas para regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, resultado de la propia individualidad de la zona. Estas ordenanzas deberán regular, entre otros, aspectos

relativos al tipo de cubierta y, en su caso, pendiente de faldones, elementos salientes, construcciones permitidas por encima de las alturas máximas, composición de fachada, materiales y acabados exteriores y otras cuestiones similares.

CAPITULO CUARTO. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

Artículo 5.4.1. Definición.

Son condiciones higiénicas y de calidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas. A estos efectos se considerará como parte integrante de estas ordenanzas, y de aplicación plena, el texto refundido que desarrolla las «Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana» (Orden de 22 de Abril de 1.991), o cualquier otro que las sustituya.

CAPITULO QUINTO. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 5.5.1. Introducción.

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en la construcción de la ciudad, con el fin de obtener los mejores resultados en la imagen urbana.

Artículo 5.5.2. Condiciones generales.

El Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva, para la imagen y función de la ciudad, en base a la calidad de la imagen urbana y a un análisis razonado de los proyectos presentados.

Estas exigencias afectarán prioritariamente a aquellos edificios situados en lugares preferentes, por su especial relevancia en la imagen urbana. En caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de fachadas, de cubiertas, de ritmo y dimensión de los huecos, de los materiales empleados, del modo en que se utilicen, a su calidad, color, etc.

En las zonas ya edificadas, y en particular en las zonas sometidas a protección, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del espacio urbano en que hayan de emplazarse.

Artículo 5.5.3. Fachadas.

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre en zonas objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las existentes.

Las composición de la fachada, en cuanto a proporción de macizos y huecos, dimensiones de los huecos, etc, deberá justificarse en función de las características tipológicas de la edificación 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 tendrán el mismo tratamiento en cuanto a composición, materiales, etc, que la principal.

Artículo 5.5.4. Medianeras

Las nuevas construcciones que dejen paños medianeros al descubierto deberán tratarlos de modo que su aspecto y acabados estén en consonancia con la fachada principal.

CAPITULO SEXTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 5.6.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y de los servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de las instalaciones (incluyendo en este apartado las instalaciones en sí, las máquinas y los locales que ocupen éstas, y el espacio ocupado por las instalaciones), para el buen funcionamiento de los edificios y los locales en función de su uso.

Artículo 5.6.2. Instalaciones

Toda vivienda contará como mínimo con las siguientes instalaciones:

A. Red interior de suministro de agua fría y caliente, con sistema de calentamiento individual o colectivo; todo ello de acuerdo con las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores.

El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo según la norma básica vigente, en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo. Quedará asegurada la independencia del usuario, de forma que pueda acceder a la red general sin servidumbre

B. Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos.; todo ello de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente. Quedará asegurada la independencia del usuario, de forma que pueda acceder a la red general sin servidumbre

C. Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos. Quedará asegurada la independencia del usuario, de forma que pueda acceder a la red general sin servidumbre

D. Redes interiores de antena de TV y teléfono; en edificios de más de una vivienda, existirá, además, una instalación de interfonía para comunicar estas viviendas con el acceso al edificio. Quedará asegurada la independencia del usuario, de forma que pueda acceder a la red general sin servidumbre

Artículo 5.6.3. Equipos y aparatos.

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, aseo y baño) dispondrán de los siguientes equipos o aparatos:

- Cocina: un fregadero con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico. Espacio para cocina, horno y frigorífico.
- Lavadero: deberá existir un espacio para lavadora de ropa o para lavadero, con toma de agua, desagüe y conexión eléctrica.
- Baño: un inodoro con suministro de agua y evacuación con cierre hidráulico; un lavabo, un bidé y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico.
- Aseo: un inodoro y un lavabo en las misma condiciones anteriores.

Deberá existir una solución arquitectónica que garantice el tendido de la ropa al ambiente exterior protegido de las vistas desde el exterior del edificio.

Artículo 5.6.4. Acabados superficiales

Los cuartos húmedos, antes citados, irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El revestimiento del área de cocción será además incombustible.

CAPITULO SÉPTIMO. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Artículo 5.7.1. Introducción.

Las condiciones de seguridad a exigir en los edificios se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas.

Artículo 6.7.2. Estabilidad.

El edificio será estructuralmente estable, no estando afectado por deslizamientos del conjunto, giros o hundimientos que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceros, o bien afecte a los edificios colindantes

Artículo 5.7.3. Seguridad contra el robo.

En el diseño y construcción del edificio se adoptarán las soluciones arquitectónicas adecuadas que dificulten el acceso al mismo de personas no autorizadas que puedan constituir un riesgo tanto para el edificio como para sus usuarios o enseres.

La solución adoptada será compatible con la fácil evacuación del edificio en caso de emergencia.

Artículo 5.7.4. Seguridad contra la caída.

Los huecos de ventana cuya altura sobre el pavimento de la vivienda o espacios comunes sea inferior a 0,90 m estarán protegidos por vidrio armado o de seguridad, paneles o barandillas hasta la altura de 0,90 m desde el pavimento, y resistirán un empuje horizontal de 100 kg/ml aplicado en su parte superior.

En elementos comunes de edificios de más de una vivienda, los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0,70 m, escaleras, rampas, etc, estarán protegidos por barandillas de las siguientes características:

- Altura mínima: 0,90 m en el interior del edificio (escaleras, rampas) y 1,00 m en el exterior (balcones, terrazas, etc)
- Resistencia: deberán resistir un empuje horizontal aplicado en su parte superior de 100 Kg/ml
- Diseño: No permitir el paso entre sus huecos de una esfera de diámetro mayor de 0,12 m ni ser escalable.

Artículo 5.7.5. Seguridad contra el fuego.

El edificio cumplirá las condiciones de protección contra incendios especificadas en la NBE-CPI vigente.

Artículo 5.7.6. Seguridad contra el rayo.

Los edificios dispondrán de pararrayos en las condiciones determinadas por la normativa vigente, según los criterios de diseño y cálculo de la NTE-IPP.

Artículo 5.7.7. Seguridad contra riesgos en las instalaciones

Las instalaciones del edificio contarán con las suficientes medidas de seguridad en cuanto a su ubicación, disposición, accesibilidad, compartimentación, etc, reflejadas en sus normativas específicas y en las normas básicas correspondientes.

CAPITULO OCTAVO. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES AUXILIARES

Artículo 5.8.1. Definición.

Se define como edificación auxiliar, la definida en el artículo 5.1.52 de las presentes Normas Urbanísticas. Se incluyen en esta categoría las siguientes edificaciones:

Vallados Muros de contención
Garajes Pérgolas
Porches Paelleros
Lavaderos Tendederos
Barbacoas Piscinas
Frontones Pistas de tenis
Aljibes Casetas para butano
Depósitos para GLP

Les serán de aplicación las condiciones que se establecen a continuación, a todas aquellas edificaciones secundarias independientes del edificio principal, y a aquellas que estando adosadas al edificio principal se tramiten en expediente separado; en los demás casos les será de aplicación la normativa correspondiente al edificio que ostente el uso principal.

Dichas edificaciones contarán a efectos del cómputo de la edificabilidad y de la ocupación de parcela como superficie edificada siempre que estén cerradas y cubiertas

Artículo 5.8.2. Vallados y cerramientos de parcelas

Para la ejecución de los vallados de las parcelas se respetarán las siguientes condiciones:

A. La parte ciega de los mismos tendrá una altura máxima de 1,10 m de altura. En caso de existir desnivel en el terreno, el basamento macizo podrá escalonarse hasta alcanzar una altura máxima de 1,50 m.

B. El resto hasta una altura máxima de 1,80 m se podrá realizar con elementos calados o setos verdes.

C. Se autoriza la potenciación de la entrada a la parcela mediante la construcción de portalones o similares, en el plano de fachada, siempre que no sobrepasen una altura máxima de 3,00 m, y una anchura máxima de 3,50 m.

D. Cualquier tipo de puerta que se utilice tendrá su apertura de modo que no invada el espacio público.

Artículo 5.8.3. Muros de contención

Cuando se realicen muros para la contención de tierras en el límite de la parcela, o interiores a ella cuya altura sea superior a 2 metros, se utilizará la piedra natural, como los márgenes típicos; en cualquier caso se podrá sustituir la piedra natural por un chapado de piedra.

Cualquier muro de contención que rebase los 2.5 metros se tendrá que abancalar a partir de esta altura, siendo la anchura del abancalamiento de 1,5 metros, como mínimo.

Artículo 5.8.4. Garajes.

Se define como garaje, la construcción cerrada destinada a delimitar y cubrir el espacio de aparcamiento de vehículos. A éstos, les será de aplicación la normativa del edificio correspondiente al uso principal de la parcela

Garajes empotrados. Cuando la diferencia de cotas entre la rasante natural del terreno y la calle, permita la construcción de cocheras empotradas, por quedar el techo de éstas a menos de 1,00 m sobre el nivel natural del terreno, entonces se permitirá que se adosen a los lindes.

Artículo 5.8.5. Pérgolas.

Se definen como tales las construcciones no cerradas, destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento de las personas o el resguardo de los vehículos.

Su construcción se realizará mediante pilares o columnas, y en ningún caso mediante muros de carga; la cubrición se realizará mediante cañizos o elementos vegetales o similares, y en ningún caso será de fibrocemento, chapa metálica o plástico. Se retranquearán un mínimo de 1,50 m de los lindes de la parcela; su altura máxima será de 2,50 m; su superficie máxima será de 30 m2.

Artículo 5.8.6. Porches.

Se consideran como tales las construcciones abiertas al menos en un 50 % de su perímetro y cuya cubrición se realice mediante elementos de obra, cubiertas inclinadas, azoteas, etc.

Les será de aplicación la normativa del edificio correspondiente al uso principal de la parcela.

Artículo 5.8.7. Paelleros, lavaderos, tendederos y similares.

Se consideran como tales las construcciones no cerradas destinadas a los usos que su propio nombre indica.

Cuando se realicen sin cubierta, y los muros utilizados en su construcción no sobrepasen la altura de 1,80 m se separarán 1,00 m de los lindes de parcela y 3,00 m del lindero frontal.

En los demás casos, se asimilarán a las pérgolas o a los porches, en función de su cubrición y cerramiento.

Artículo 5.8.8. Barbacoas.

Cumplirán las condiciones del artículo 5.8.7.

Artículo 5.8.9. Piscinas.

Piscina empotrada. Se define así la que tiene el vaso empotrado en el terreno, no sobrepasando en ningún punto más de un metro sobre éste.

La distancia a lindes de parcela y a la alineación de la calle de la lámina de agua será de 1,5 metros.

Piscina elevada. Se define así la que no es empotrada.

La distancia a lindes de parcela desde el vaso de la piscina será de 3 metros.

Casetas de depuración. Tanto si son empotradas como si son elevadas, se ajustarán a lo indicado para las piscinas empotradas o elevadas, respectivamente.

Pozo filtrante. Las aguas procedentes de la limpieza de los filtros de los equipos de depuración de las piscinas, deberán evacuarse a través de un pozo filtrante construido ex-profeso, quedando terminantemente prohibido vaciarlas a la red de alcantarillado.

Artículo 5.8.10. Frontones y pistas de tenis.

Cumplirán las siguientes condiciones:

Los paramentos opacos de los frontones se tratarán adecuadamente mediante acabados similares a los de la edificación principal.

Tanto los paramentos opacos como las vallas metálicas, que delimitan este tipo de instalaciones deportivas, habrán de retranquearse como mínimo su propia altura respecto a los lindes de la parcela y alineación oficial de calle.

Artículo 5.8.11. Aljibes.

Se consideran como tales las construcciones para almacenamiento de agua para el servicio de la vivienda.

Su tratamiento será el mismo que el dado a las piscinas.

Artículo 5.8.12. Casetas para butano o GLP

Su instalación y distancias se regularán por la normativa sectorial correspondiente.

Se podrán ubicar sobre la fachada de la parcela siempre que su longitud sea inferior a 1,8 m y su altura sea inferior a 2,20 m.

Artículo 5.8.13. Depósitos de GLP

Su instalación y distancias se regularán por la normativa sectorial correspondiente.

TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6.1.1. Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística.

A) Las condiciones particulares o específicas de cada zona de la ordenación estructural pueden modificar las condiciones generales establecidas para su ámbito.

B) Los usos permitidos (admisibles o limitados) en una zona, implican correspondencia con la tipología del contenedor del uso global de la zona.

C) Las condiciones establecidas en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de ordenación estructural y en las normas generales.

D) Los estándares de calidad urbanística establecida en la Ordenación Pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos.

E) El uso de aparcamiento y dotacional se permiten en todas las zonas con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y ordenanzas, adaptándose a las tipologías establecidas en cada zona de ordenación.

F) Los usos dotacionales privados se regularán por la ordenación pormenorizada.

CAPITULO 2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 6.2.1. Delimitación de Unidades de Ejecución.

La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no estuviese señalada en el presente Plan General, se realizará según lo establecido en el artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana

La modificación de la delimitación de Unidades de Ejecución, cuando proceda, se ajustará también a lo establecido en el artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana.

Aquellas Unidades de Ejecución que se delimiten con posterioridad deberán justificar aprovechamientos idénticos al área de reparto de la zona de ordenación en que se ubiquen.

Las características de las diferentes Unidades de Ejecución del suelo urbano se contienen en los planos, en las fichas de gestión de las Unidades de Ejecución y en el Anexo-3 de las presentes Normas.

Artículo 6.2.2. Delimitación de áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo

1. Suelo urbano residencial sin urbanización consolidada.

Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifica así porque:

a) Aun habiendo estado previamente urbanizado se halle en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana.

b) Configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

Este tipo de suelo se ha incluido en Unidades de Ejecución, sin adscripción de dotaciones de la Red Primaria.

Se ha delimitado una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, que está incluida en el área de reparto AR-5

El área de reparto AR-5 está formada por la Unidad de Ejecución UE-1 del Suelo Urbano, correspondiente a la zona de ordenación AIS. Su aprovechamiento tipo es de 0,329163 m2t/m2s.

2. Suelo urbano residencial consolidado por la urbanización.

El suelo urbano residencial consolidado por la urbanización (todo aquel suelo urbano no incluido en unidades de ejecución) estará sujeto al régimen de las actuaciones aisladas; las áreas de reparto se delimitarán por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 55.2.C de la LUV.

Artículo 6.2.3. Aprovechamientos susceptibles de apropiación

En el Suelo Urbano, en todos los casos, el aprovechamiento patrimonializable será el 100 % del previsto por el planeamiento.

TÍTULO SÉPTIMO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN DE SU PLAN.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Definición

Constituyen el Suelo Urbanizable en Ejecución de su Plan, los terrenos del Sector Montesano que por haberse desarrollado ya el Plan Parcial, el proyecto de Urbanización, la reparcelación, las cesiones, y parte de la urbanización no se puede considerar como suelo urbanizable; aunque por otra parte, al no tener todos los servicios, tampoco se puede calificar como suelo urbano.

La delimitación del Suelo Urbanizable en Ejecución de su Plan se ha establecido en los Planos de Ordenación del Presente Plan General.

Artículo 7.1.2. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable en Ejecución de su Plan

Al haberse realizado completamente la gestión de dicho suelo, serán a todos los efectos, los mismos que los de los propietarios de Suelo Urbano

Artículo 7.1.3. Condiciones previas necesarias para la edificación

El suelo Urbanizable en Ejecución de su Plan no podrá ser edificado hasta que no reúna las siguientes condiciones:

A. Que esté totalmente ejecutada la urbanización del Sector

B. Que esté formalizada la totalidad de las cesiones obligatorias.

Asimismo será necesario que el terreno adquiera la condición de solar, según se define en el artículo establece en el artículo 5.1.19 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 7.1.4. Edificación previa a la condición de solar.

Cuando no se cumplan alguna de las condiciones establecidas en el artículo anterior, podrá concederse la licencia siempre que se cumplan, simultáneamente, las siguientes condiciones:

A. Se garantice la edificación y urbanización simultáneas, de modo que a la terminación del edificio, la parcela reúna las condiciones de solar.

B. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no se concluyan las obras de urbanización.

C. Se deposite fianza por el importe de la totalidad de las obras de urbanización correspondientes a la parcela.

CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 7.2.1. Determinaciones particulares del Sector Montesano

El único sector incluido en esta clasificación de suelo es el Sector Montesano que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente; las determinaciones particulares aplicables a dicho sector serán las especificadas en su correspondiente Plan Parcial (cuyas ordenanzas le son de aplicación), proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.

CAPITULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN DE SU PLAN

Artículo 7.3.1. Introducción.

Dado que en dicho suelo ya se ha realizado la gestión, no procede la delimitación de unidades de ejecución, ni el establecimiento de sistemas de ejecución.

Artículo 7.3.2. Delimitación de áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo

En Suelo Urbanizable en Ejecución de su Plan, no se delimitarán áreas de reparto, por estar completamente gestionado.

Artículo 7.3.3. Aprovechamientos susceptibles de apropiación

Los aprovechamientos susceptibles de apropiación, en Suelo Urbanizable en Ejecución de su Plan, son iguales al 100 % del previsto por el presentes Plan General a la parcela.

Artículo 7.3.4. Cesiones vinculadas al desarrollo del planeamiento.

En este tipo de suelo ya se han realizado todas las cesiones exigibles, así como el aprovechamiento correspondiente a la Administración.

TÍTULO OCTAVO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. Definición, finalidad y tipos.

Se clasifica como Suelo Urbanizable el suelo que al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 del RPCV cumplan alguna de las siguientes condiciones:

A) Los terrenos cuyo desarrollo, basado en el modelo territorial propuesto, se prevea realizar mediante actuaciones integradas conforme a los criterios establecidos en el artículo 103 del citado Reglamento.

B) Los suelos dotacionales que, no estando incluidos en ningún sector o unidad de ejecución, el Plan, en desarrollo del Modelo Territorial propuesto considere que merecen la clasificación de suelo urbanizable.

El suelo urbanizable se clasifica en:

1.- Suelo urbanizable, que es todo aquel que es apto para servir de soporte al desarrollo turístico y de segunda residencia, o a las ampliaciones del casco urbano. Así se delimitan 2 sectores de uso residencial semi-intensivo: los sectores Eixample-1 y Eixample-2; y dos sectores de uso residencial extensivo: los sectores La Lloma y La Bassa.

2.- Suelo dotacional, el suelo dotacional destinado a red primaria educativo-cultural PED-1, y el destinado a parque público PQL-1, por su ubicación, se clasifican también como suelo urbanizable, a pesar de no estar incluido en ningún sector.

Artículo 8.1.2. Régimen urbanístico y obras autorizables.

La Clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa Programación de los mismos. El aprovechamiento urbanístico que corresponde a sus titulares es el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluyan.

En tanto no se desarrollen los Programas de Actuación Integrada, no podrán autorizarse obras de nueva planta que no den cumplimiento, simultáneamente, a las siguientes Leyes y Disposiciones::

C Ley 10/2004 de la Generalitat valenciana, sobre suelo no urbanizable.

C Disposiciones que respecto de la edificación en el Suelo No Urbanizable Común de uso agropecuario se especifica en la sección segunda del Capítulo segundo del Título noveno de estas Normas Urbanísticas.

C Determinaciones respecto de los usos autorizables que se especifican en la Ficha de Planeamiento del sector correspondiente.

C No ocupar suelo que esté previsto de uso dotacional en la ordenación estructural del Plan o en la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento en trámite.

En las obras de reparación o reforma en suelo urbanizable que no cuente con programa aprobado, se estará a lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la LRAU.

Se podrán otorgar licencias para obras o usos provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento de dichas licencias requiere informe previo favorable de la Consellería competente en materia de Urbanismo.

Artículo 8.1.3. Régimen para las parcelaciones o segregaciones.

Previamente a la programación de los sectores se podrán autorizar las segregaciones de parcelas, de modo que los lotes resultantes sean de superficie no inferior a «Smin» (en m2) con objeto de que puedan generar una parcela mínima en el subsecuente proceso reparcelatorio.

Esta cifra cautelar se obtendrá del siguiente modo:

Smin = 20.000 / Iviv

Siendo « Imin» la intensidad de viviendas del sector, en viviendas por hectárea.

CAPÍTULO SEGUNDO. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 8.2.1. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

La totalidad del suelo urbanizable incluido en el Plan se encuadra en tres áreas de reparto:

- El sector residencial semiintensivo con ordenación pormenorizada sector-1 Eixample-1 constituye el área de reparto AR-1;
- El sector residencial semiintensivo no ordenado pormenorizadamente sector-4 Eixample-2 constituye el área de reparto AR-2;
- Los sectores residenciales de baja densidad sin ordenación pormenorizada Sector-2 La Lloma y Sector-3 La Bassa constituyen el área de reparto AR-3.

A dichas áreas de reparto se les asignará como red primaria adscrita la totalidad de los parques públicos PQL-1 «La Barranquera»,y PQL-2 «cementerio», así como el parque natural PNL « Penyes Roges», la reserva para centros docentes PED-1 y la reserva para infraestructuras PID-2.

En resumen las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable son las siguientes:

ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TIPO M2T/M2S	SECTORES QUE INCLUYE
AR-1	0,363485	SECTOR-1 «EIXAMPLE-1»
AR-2	0,307013	SECTOR-4 «EIXAMPLE-2»
AR-3	0,242812	SECTOR-2 «LA LLOMA»
		SECTOR-3 «LA BASSA»

CAPÍTULO TERCERO. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 8.3.1. Delimitación de los sectores de suelo urbanizable.

La delimitación de los sectores del suelo urbanizable se contiene en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Para su delimitación se cumplirá también los dispuesto en el artículo 3.2.6. de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.3.2. Determinaciones para la ordenación de los sectores de suelo urbanizable. Fichas de planeamiento.

La determinaciones de la ordenación estructural que habrá de mantener la ordenación pormenorizada de los sectores que carecen de ella, se contiene en la ficha de planeamiento de cada uno de ellos. Se adjuntan en el Apartado nº 3 del presente Documento Normativo del Plan General de Sanet y Negrals.

Los elementos de la red viaria pertenecientes a la red estructural que se sitúen dentro de la delimitación de alguno de los sectores, computarán dicha superficie como red secundaria propia del sector a cuyo cargo se urbanizarán.

Los parques públicos pertenecientes a la red estructural que se adscriban a alguno de los sectores, deberán urbanizarse a su cargo.

La ordenación pormenorizada de cada sector deberá reservar al uso global estipulado en su ficha de planeamiento, con carácter mínimo, los porcentajes que se especifican en la tabla siguiente, según el tipo de uso global.

USO GLOBAL	PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD DESTINADA AL USO GLOBAL RESPECTO DEL TOTAL	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO NETO DESTINADO AL USO GLOBAL RESPECTO DEL LUCRATIVO TOTAL
RESIDENCIAL	50	50

Se cumplirán las determinaciones del artículo 3.2.4. de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.3.2. Determinaciones para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable. Fichas de gestión.

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable, junto con el suelo dotacional adscrito, constituyen inicialmente el ámbito de una actuación integrada.

La situación de cada una de ellas respecto a la secuencia lógica del Plan, sus condiciones de conexión e integración, la posibilitar de delimitar Unidades de Ejecución, y el Aprovechamiento Tipo que les corresponde, se explicitan en las fichas de Gestión de cada una de dichas Actuaciones Integradas. Se adjuntan en el Apartado nº 3 del presente Documento Normativo del Plan General de Sanet y Negrals, junto con la ficha de planeamiento del mismo ámbito.

TÍTULO NOVENO. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO PRIMERO. ZONA-1 NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)

Artículo 9.1.1. Ámbito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de zonas de ordenación urbanística con la denominación NUH

Responde a la tipología de edificación entre medianeras con edificación en toda la parcela, y sistema de ordenación por alineación de calle.

Su uso característico es el residencial unitario en manzana compacta.

Artículo 9.1.2. Parcela mínima

1.- En lo ya edificado, se establece como parcela mínima la resultante de la parcelación existente en la zona; no se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

2.- En nuevas parcelaciones, se considerará como parcela inferior a la mínima, aquélla que no pueda albergar la vivienda definida como mínima.

Artículo 9.1.3. Parcela máxima.

1.- En lo ya edificado, únicamente se permitirá la agrupación de más de dos parcelas consecutivas, de la parcelación existente, siempre que exista una referencia arquitectónica en el paramento exterior a la preexistencia de las unidades parcelarias mencionadas, sin perjuicio de que la nueva edificación constituya interiormente una única unidad funcional.

2.- En nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán frentes de fachada no superiores a los 15 m; en caso de parcelas en esquina se admite que uno de los lados alcance los 25 m.

Artículo 9.1.4. Posición respecto a las alineaciones.

Las parcelas se ajustarán a las alineaciones existentes reflejadas en el plano correspondiente.

Artículo 9.1.5. Fondo edificable.

No se fija.

Artículo 9.1.6. Superficie ocupable

Se permite la ocupación de toda la parcela, sin menoscabo del cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigibles.

Artículo 9.1.7. Edificabilidad.

La resultante de las demás condiciones.

Artículo 9.1.8. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la Zona 1 siendo sus características las siguientes:

Nº de plantas: II

Altura reguladora 7,50 m

Altura total 9,50 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura libre de planta será:

Planta baja: 3,50 m

Planta de piso: 2,70 m.

Planta de sótano: 2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

5.- En caso de abuhardillarse la última planta y siempre que la inclinación de la cubierta se refleje interiormente se permitirá una altura libre en el paramento exterior de 2,20 m

6.- Excepcionalmente, en los edificios de dos plantas que tengan la tipología tradicional de vivienda única en planta baja y primera se permitirá la construcción de cambras abuhardilladas, siempre que queden dentro de los 7,5 m de altura reguladora y cumplan las condiciones de cubierta de esta zona. No precisarán cumplir las condiciones del apartado anterior al no tener la consideración de planta. Las cambras no podrán destinarse al uso de vivienda.

Artículo 9.1.9. Voladizos.

Se admite rebasar la alineación con balcones, hasta los siguientes salientes máximos:

Ancho de calle Saliente

Menos de 6,00 m 0,30 m

De 6,00 a 10,00 m 0,50 m

Más de 10 m 0,75 m

No se permitirán los miradores o salientes cerrados.

Artículo 9.1.10. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Sobre la altura reguladora, y hasta alcanzar la altura total permitida solamente se autorizarán:

A. La vertiente del tejado con una pendiente máxima del 30 %

B. Casetones de escalera o ascensor

Cualquier elemento que sobresalga de la pendiente del tejado sólo podrá ubicarse a más de 3,00 m del lindero frontal.

Artículo 9.1.11. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 9.1.12. Condiciones estéticas.

1.- Condiciones generales. En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes, para lo cual es conveniente utilizar los invariantes compositivos y tipologías que los formaron.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno.

Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas,

armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos,

zócalos, etc).

Todo los parámetros exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

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:

- el espesor máximo de los cuerpos volados no excederá de 12 cm.

- la altura mínima de los cuerpos volados, sobre la acera, será de 3,00 m

- El balcón podrá ser corrido únicamente en la primera planta (respetando retranqueos de 60 cm a los lindes laterales); en el resto de plantas deberá ser discontinuo, con un vuelo máximo igual a la mitad del de la planta primera, dejando mochetas entre dos cuerpos volados de tamaño superior a 1/3 del hueco.

- No se permite el cerramiento de los balcones y cuerpos volados con obra de fábrica. El cerramiento será con cerrajería.

4.- Cubiertas: Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo de 30% que se cubrirá con teja árabe color ocre o tostado, o de recuperación de iguales características, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 50 centímetros.

Se pondrá especial cuidado en alinear la colección de canalones para la recogida de aguas, prohibiéndose las bajantes exentas por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de conductos sobre la vía pública, debiendo por tanto ir embebidos en el parámetro de fachada, pudiendo ser vistos siempre que se realicen en materiales tradicionales como la fundición en planta baja y de zinc en planta pisos.

Se permiten las terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

- la cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada a vial público

- la superficie de la terraza será del 50 %, como máximo, de la superficie en planta de la cubierta

5.- Huecos de fachada: en todos los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal, estando como mínimo en proporción 3/2; los huecos de dimensión igual o inferior a 1,00 m podrán ser cuadrados.

6.- Tratamiento de fachada: Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de mármol, alicatados, terrazos o piedras naturales pulidas, revestimientos o revocos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares, chapas metálicas o de aluminio.

La carpintería será de madera barnizada o lacada, o de cualquier otro material, pero con colores no metálicos u otros efectos similares; asimismo se prohíbe la utilización de barandillas de aluminio.

7.- Tratamiento de plantas bajas:

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales o viviendas en planta baja conservarán las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los paños ciegos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical, tomado de los modelos antiguos.

8.- Tratamiento de planta pisos:

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso de alcancen formas apaisadas excepto que se disponga huecos ovalados en última planta.

No se permitirán huecos de anchura superior a 1,35 m.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas

9.- Condiciones de los derribos:

En el proyecto de derribo se especificarán las plantas, alzados y secciones del edificio acotadas y con fotos de todas sus fachadas.

10.- Protección de la imagen urbana:

El órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.

Excepciones a la norma: podrán aceptarse soluciones que no cumplan las presentes condiciones estéticas, siempre que se presente un proyecto en el que se justifique, adecuadamente, la integración urbana.

Artículo 9.1.13. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en manzana compacta.

Usos compatibles: Industrial: «c» y «d» en P.B. y sótano.

Terciario:

Comercio: en planta baja y sótano.

Oficinas: en edificio exclusivo de uso terciario.

Sanitario-asistencial: en plantas bajas y en edificio exclusivo

Usos Prohibidos: Los restantes

CAPÍTULO SEGUNDO. ZONA-2 AMPLIACIÓN DEL CASCO (ACA)

Sección Primera. Subzona 2.1 Edificación en manzana cerrada densa (ACA-1)

Artículo 9.2.1. Ámbito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de zonas de ordenación urbanística con la denominación ACA-1

Responde a la tipología de edificación entre medianeras con edificación en toda la parcela, y sistema de ordenación por alineación de calle.

Su uso característico es el residencial múltiple en manzana compacta.

Artículo 9.2.2. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima la parcela que no reúna todas las siguientes características:

A. podrá albergar la edificación de una vivienda mínima (según se define en la Normativa de Habitabilidad de las Viviendas de la Comunidad Valenciana).

B. la superficie será superior o igual a 60 m2

C. el frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 6 m

D. se podrá inscribir en ella un círculo de 6 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 9.2.3. Parcela máxima.

No se fija

Artículo 9.2.4. Posición respecto a las alineaciones.

La edificación deberá construirse con su frente de fachada sobre la alineación exterior ajustándose a los planos de alineaciones correspondientes.

Artículo 9.2.5. Fondo edificable.

No se fija.

Artículo 9.2.6. Superficie ocupable

Se permite la ocupación de toda la parcela, sin menoscabo del cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigibles.

Artículo 9.2.7. Edificabilidad.

La resultante de las demás condiciones.

Artículo 9.2.8. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la Zona 2 siendo sus características las siguientes:

Nº de plantas: II

Altura reguladora 7,50 m

Altura total 9,50 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura libre de planta será:

Planta baja: 3,50 m

Planta de piso: 2,70 m.

Planta de sótano: 2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

5.- En caso de abuhardillarse la última planta y siempre que la inclinación de la cubierta se refleje interiormente se permitirá una altura libre en el paramento exterior de 2,20 m

6.- Excepcionalmente, en los edificios de dos plantas que tengan la tipología tradicional de vivienda única en planta baja y primera se permitirá la construcción de cambras abuhardilladas, siempre que queden dentro de los 7,5 m de altura reguladora y cumplan las condiciones de cubierta de esta zona. No precisarán cumplir las condiciones del apartado anterior al no tener la consideración de planta. Las cambras no podrán destinarse al uso de vivienda.

Artículo 9.2.9. Voladizos.

Se admite rebasar la alineación con balcones, hasta los siguientes salientes máximos:

Ancho de calle Saliente

Menos de 6,00 m 0,30 m

De 6,00 a 10,00 m 0,50 m

Más de 10 m 0,75 m

No se permitirán los miradores o salientes cerrados.

Artículo 9.2.10. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Sobre la altura reguladora, y hasta alcanzar la altura total permitida solamente se autorizarán:

A. La vertiente del tejado con una pendiente máxima del 30 %

B. Casetones de escalera o ascensor

Cualquier elemento que sobresalga de la pendiente del tejado sólo podrá ubicarse a más de 3,00 m del lindero frontal.

Artículo 9.2.11. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 9.2.12. Condiciones estéticas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 9.2.13. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en manzana compacta.

Usos compatibles: Industrial: «c» y «d» en P.B. y sótano.

Terciario:

Comercio: en planta baja y sótano.

Oficinas: en edificio exclusivo de uso terciario.

Sanitario-asistencial: en plantas bajas y en edificio exclusivo

Usos Prohibidos: Los restantes

Sección Segunda. Subzona 2.2. Edificación en manzana cerrada densa (ACA-2)

Artículo 9.2.14. Ámbito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de zonas de ordenación urbanística con la denominación ACA-2

Responde a la tipología de edificación entre medianeras con edificación en toda la parcela, y sistema de ordenación por alineación de calle.

Su uso característico es el residencial múltiple en manzana compacta.

Artículo 9.2.15. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima la parcela que no reúna todas las siguientes características:

A. la superficie será superior o igual a 90 m2

C. el frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 6 m

D. se podrá inscribir en ella un círculo de 6 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 9.2.16. Parcela máxima.

No se fija

Artículo 9.2.17. Posición respecto a las alineaciones.

La edificación deberá construirse con su frente de fachada sobre la alineación exterior ajustándose a los planos de alineaciones correspondientes.

Artículo 9.2.18. Fondo edificable.

No se fija.

Artículo 9.2.19. Superficie ocupable

Se permite la ocupación de toda la parcela, sin menoscabo del cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigibles.

Artículo 9.2.20. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 1,4052 m2t/m2s

Artículo 9.2.21. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la Zona 2 siendo sus características las siguientes:

Nº de plantas: II

Altura reguladora 7,50 m

Altura total 9,50 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura libre de planta será:

Planta baja: 3,50 m

Planta de piso: 2,70 m.

Planta de sótano: 2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

5.- En caso de abuhardillarse la última planta y siempre que la inclinación de la cubierta se refleje interiormente se permitirá una altura libre en el paramento exterior de 2,20 m

6.- Excepcionalmente, en los edificios de dos plantas que tengan la tipología tradicional de vivienda única en planta baja y primera se permitirá la construcción de cambras abuhardilladas, siempre que queden dentro de los 7,5 m de altura reguladora y cumplan las condiciones de cubierta de esta zona. No precisarán cumplir las condiciones del apartado anterior al no tener la consideración de planta. Las cambras no podrán destinarse al uso de vivienda.

Artículo 9.2.22. Voladizos.

Se admite rebasar la alineación con balcones, hasta los siguientes salientes máximos:

Ancho de calle Saliente

Menos de 6,00 m 0,30 m

De 6,00 a 10,00 m 0,50 m

Más de 10 m 0,75 m

No se permitirán los miradores o salientes cerrados.

Artículo 9.2.23. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Sobre la altura reguladora, y hasta alcanzar la altura total permitida solamente se autorizarán:

A. La vertiente del tejado con una pendiente máxima del 30 %

B. Casetones de escalera o ascensor

Cualquier elemento que sobresalga de la pendiente del tejado sólo podrá ubicarse a más de 3,00 m del lindero frontal.

Artículo 9.2.24. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 9.2.25. Condiciones estéticas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 9.2.26. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en manzana compacta.

Usos compatibles: Industrial: «c» y «d» en P.B. y sótano.

Terciario:

Comercio: en planta baja y sótano.

Oficinas: en edificio exclusivo de uso terciario.

Sanitario-asistencial: en plantas bajas y en edificio exclusivo

Usos Prohibidos: Los restantes

CAPÍTULO TERCERO. ZONA 3. RESIDENCIAL ADOSADA (ADO)

Sección Primera. Subzona 3.1. Residencial Adosada Urbana (ADO-1)

Artículo 9.3.1. Ámbito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de zonas de ordenación urbanística con la denominación ADO-1

Responde a la tipología de edificación unifamiliar adosada. Sistema de ordenación por definición volumétrica.

Su uso característico es el residencial multiple en fila.

Mediante Estudio de Detalle o Proyecto de obras por manzana completa se podrá pasar de tipología en bloque adosado a bloque aislado, con parcela mínima de 400 m2, con 10 m de fachada, que tendrá muros retranqueados a lindes laterales de 3 m y a frontal obligatorio de 3 m., con igual coeficiente de ocupación.

Artículo 9.3.2. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima toda parcela que no reúna todas las siguientes características:

A. podrá albergar la edificación de una vivienda mínima (según se define en la Normativa de Habitabilidad de las Viviendas de la Comunidad Valenciana)

B. la superficie será superior o igual a 60 m2

C. el frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 6 m

D. se podrá inscribir en ella un circulo de 6 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 9.3.3. Posición respecto a las alineaciones.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m de la alineación oficial, destinando dicho espacio para uso de aparcamiento privado o ajardinamiento; en caso de retranqueos superiores a 3,00 m, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el tratamiento de fachada a las medianeras colindantes.

Artículo 9.3.4. Fondo edificable.

Se establece un fondo edificable máximo de 17,00 m en todas las plantas, según se define en el artículo correspondiente.

Artículo 9.3.5. Superficie ocupable

Plantas sobre rasante: 65 %

Planta sótano: la totalidad de la parcela.

Artículo 9.3.6. Edificabilidad.

La edificabilidad se expresa como resultado de la aplicación de las demás condiciones.

Artículo 9.3.7. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la Subzona 3.2. siendo sus características las siguientes:

Nº de plantas: II

Altura reguladora 7,00 m

Altura total 9,00 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura libre de planta será:

Planta baja: 2,50 m

Planta de piso: 2,50 m.

Planta de sótano: 2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

Artículo 9.3.8. Voladizos.

Se permite rebasar la alineación, determinada por el retranqueo obligatorio, con balcones, miradores o cuerpos cerrados, hasta un saliente máximo de 0,80 m, ocupando un máximo del 50 % de la longitud de la fachada; en caso de edificaciones en esquina se permite acumular todo el vuelo en una de sus caras.

Artículo 9.3.9. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 9.3.10. Condiciones estéticas.

Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Artículo 9.3.11. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en fila.

Residencial adosada

Usos compatibles: Residencial:

Unifamiliar

Industrial: «c» y «d» en P.B. y sótano.

Terciario:

Comercio: en planta baja y sótano.
Oficinas: en edificio exclusivo de uso terciario.
Sanitario-asistencial: en plantas bajas y en edificio exclusivo
Usos Prohibidos: Los restantes
Sección Segunda. Subzona 3.2. Residencial Adosada «Montesano» (ADO-2)
Artículo 9.3.12. Ámbito y uso característico.
Abarca las áreas señaladas en el plano de zonas de ordenación urbanística con la denominación ADO-2
Responde a la tipología de bloque adosado con uso residencial semi intensiva agrupada según se define en las ordenanzas del Plan Parcial «Montesano»: viviendas adosadas, con jardín privado en la parte delantera y trasera.
Su uso característico es el residencial múltiple en vivienda unifamiliar adosada. Sistema de ordenación por definición volumétrica. Se permite también la edificación aislada con las condiciones señaladas para la subzona 4.1. Residencial Aislada «Montesano».
Artículo 9.3.13. Parcela mínima
1.- Se considerará parcela inferior a la mínima aquélla parcela que no reúna todas las siguientes características:
A. La superficie será superior o igual a 125 m2 por unidad de vivienda.
B. El frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 4,5 m por vivienda.
C. Se podrá inscribir en ella un círculo de 4,5 m de diámetro
2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.
3.- En zonas consolidadas se mantendrá la posibilidad de edificación en parcelas residuales (parcelas comprendidas entre otras edificadas, sin posibilidad de agrupación para formar una parcela superior a la mínima) inferiores a la mínima, respetando las restantes normas de edificación.
4.- Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.
Artículo 9.3.14. Separación a lindes.
Las edificaciones principales, así como los cuerpos volados (excepto aleros de cubierta inclinada hasta un saliente máximo de 0,60 m) mantendrán la siguiente separación mínima respecto a fachadas y linderos
Separación a linde frontal o fachada: 3,00 m
Separación a lindes: 3,00 m
Artículo 9.3.15. Superficie ocupable
La ocupación máxima de la parcela será del 40%.
Artículo 9.3.16. Edificabilidad.
La edificabilidad neta de la parcela se fija en 0,40 m2/m2.
No computará, a efectos de la edificabilidad, las plantas de sótano o semisótano.
Si computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, los espacios vivideros situados bajo cubierta, cuando su altura libre sea superior a 1,40 m
Artículo 9.3.17. Altura de la edificación.
1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la Subzona 3.2. siendo sus características las siguientes:
Nº de plantas: II
Altura reguladora 7,00 m
Altura total 9,00 m
2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas
3.-La altura libre de planta será:
Planta baja: 2,50 m
Planta de piso: 2,50 m.
Planta de sótano: 2,40 m
4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.
Artículo 9.3.18. Condiciones higiénicas.
Las definidas con carácter general.
Artículo 9.3.19. Condiciones estéticas.
Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.
Artículo 9.3.20. Condiciones complementarias para la edificación de viviendas pareadas, agrupadas o en hilera
Cuando se agrupen dos o más parcelas para su edificación conjunta, o cuando se realicen más de una vivienda por parcela, se seguirán además de los artículos precedentes de este capítulo, las siguientes determinaciones:
1.- La edificabilidad y ocupación de suelo, totales, no podrán superar la suma de los que les corresponderían de aplicar a cada parcela sus índices correspondientes.
2.- No podrán formarse hileras de más de cuatro viviendas; la mínima separación entre dos hileras consecutivas en línea será de 5 m.
Artículo 9.3.21. Condiciones de uso.
Uso característico: Residencial en fila.
Residencial adosada
Usos compatibles: Residencial:
Unifamiliar
Industrial: «c» y «d» en P.B. y sótano.
Terciario:
Comercio: en planta baja y sótano.
Oficinas: en edificio exclusivo de uso terciario.
Sanitario-asistencial: en plantas bajas y en edificio exclusivo
Usos Prohibidos: Los restantes
CAPÍTULO CUARTO. ZONA 4. RESIDENCIAL AISLADA (AIS)
Sección Primera. Subzona 4.1. Residencial Aislada Urbana (AIS-1)
Artículo 9.4.1. Ámbito y uso característico.
Abarca las áreas señaladas en el plano de zonas de ordenación urbanística con la denominación AIS-1
Responde a la tipología de bloque aislado con uso residencial. Sistema de ordenación edificación aislada.
Su uso característico es el residencial unitario en vivienda unifamiliar aislada.
Artículo 9.4.2. Parcela mínima
1.- Se considerará parcela inferior a la mínima aquélla parcela que no reúna todas las siguientes características:
A. La superficie será superior o igual a 800 m2.
B. El frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 15 m.
C. Se podrá inscribir en ella un círculo de 20 m de diámetro
2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.
3.- En zonas consolidadas se mantendrá la posibilidad de edificación en parcelas residuales (parcelas comprendidas entre otras edificadas, sin posibilidad de agrupación para formar una parcela superior a la mínima) inferiores a la mínima, respetando las restantes normas de edificación.
4.- Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.
5. Se permitirá una única vivienda por parcela mínima.
Artículo 9.4.3. Separación a lindes.
Las edificaciones principales, así como los cuerpos volados (excepto aleros de cubierta inclinada hasta un saliente máximo de 0,60 m) mantendrán la siguiente separación mínima respecto a fachadas y linderos
Separación a linde frontal o fachada: 3,00 m
Separación a lindes: 3,00 m
Artículo 9.4.4. Superficie ocupable
La ocupación máxima de la parcela será del 30%.
Artículo 9.4.5. Edificabilidad.
La edificabilidad neta de la parcela se fija en 0,20 m2/m2.
No computará, a efectos de la edificabilidad, las plantas de sótano o semisótano.
Si computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, los espacios vivideros situados bajo cubierta, cuando su altura libre sea superior a 1,40 m
Artículo 9.4.6. Altura de la edificación.
1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la Subzona 3.2. siendo sus características las siguientes:
Nº de plantas: II
Altura reguladora 7,00 m
Altura total 9,00 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura libre de planta será:

Planta baja: 2,50 m

Planta de piso: 2,50 m.

Planta de sótano: 2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

Artículo 9.4.7. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 9.4.8. Condiciones estéticas.

Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Se plantará al menos un árbol por cada 400 m2 de parcela o fracción. Las características de dichos árboles serán:

Porte: Altura mínima 3 m

Especie: Pino, Carrasca, Algarrobo u Olivo.

Los demás árboles que se planten en la parcela, en su caso, podrán ser de cualquier otra especie o características.

Artículo 9.4.9. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial unifamiliar

Usos compatibles:

Terciario:

Oficinas: en edificio exclusivo de uso terciario.

Sanitario-asistencial: en edificio exclusivo

Usos Prohibidos: Los restantes

Sección Segunda. Subzona 4.1. Residencial Aislada «Montesano» (AIS-2)

Artículo 9.4.10. Ámbito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de zonas de ordenación urbanística con la denominación AIS-2

Responde a la tipología de bloque aislado con uso residencial según se define en las ordenanzas del Plan Parcial «Montesano». Sistema de ordenación edificación aislada.

Su uso característico es el residencial unitario en vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 9.4.11. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima aquélla parcela que no reúna todas las siguientes características:

A. La superficie será superior o igual a 800 m2.

B. El frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 15 m.

C. Se podrá inscribir en ella un círculo de 20 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

3.- En zonas consolidadas se mantendrá la posibilidad de edificación en parcelas residuales (parcelas comprendidas entre otras edificadas, sin posibilidad de agrupación para formar una parcela superior a la mínima) inferiores a la mínima, respetando las restantes normas de edificación.

4.- Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Se permitirá una única vivienda por parcela mínima.

Artículo 9.4.12. Separación a lindes.

Las edificaciones principales, así como los cuerpos volados (excepto aleros de cubierta inclinada hasta un saliente máximo de 0,60 m) mantendrán la siguiente separación mínima respecto a fachadas y linderos

Separación a linde frontal o fachada: 3,00 m

Separación a lindes: 3,00 m

Artículo 9.4.13. Superficie ocupable

La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

Artículo 9.4.14. Edificabilidad.

La edificabilidad neta de la parcela se fija en 0,20 m2/m2.

No computará, a efectos de la edificabilidad, las plantas de sótano o semisótano.

Si computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, los espacios vivideros situados bajo cubierta, cuando su altura libre sea superior a 1,40 m

Artículo 9.4.15. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la Subzona 3.2. siendo sus características las siguientes:

Nº de plantas: II

Altura reguladora 7,00 m

Altura total 9,00 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura libre de planta será:

Planta baja: 2,50 m

Planta de piso: 2,50 m.

Planta de sótano: 2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

Artículo 9.4.16. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 9.4.17. Condiciones estéticas.

Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Se plantará al menos un árbol por cada 400 m2 de parcela o fracción. Las características de dichos árboles serán:

Porte: Altura mínima 3 m

Especie: Pino, Carrasca, Algarrobo u Olivo.

Los demás árboles que se planten en la parcela, en su caso, podrán ser de cualquier otra especie o características.

Artículo 9.4.18. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial unifamiliar

Usos compatibles:

Terciario:

Oficinas: en edificio exclusivo de uso terciario.

Sanitario-asistencial: en edificio exclusivo

Usos Prohibidos: Los restantes

TÍTULO DÉCIMO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 10.1.1. Definición, finalidad y tipos.

El suelo no urbanizable comprende los terrenos delimitados por este Plan General como áreas que deben salvaguardarse del proceso de desarrollo urbano y no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Se diferencian tres tipos de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable de especial protección (NUEP)

b) Suelo no urbanizable común. (NUC)

c) Suelo no urbanizable dotacional (NUD)

El suelo no urbanizable de especial protección constituye la ZONA-5, y se subdivide en las siguientes subzonas:

Subzona 5.1 Suelo no urbanizable de protección hidrológica (NUEP-H).

Subzona 5.2 Suelo no urbanizable de protección ecológico paisajística (NUEP-P).

Subzona 5.3 Suelo no urbanizable de protección cultural (NUEP-C)

Subzona 5.4 Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (NUEP-I).

El suelo no urbanizable común constituye la ZONA-6, y se subdivide en las siguientes subzonas:

Subzona 6.1.Suelo no urbanizable común de uso agropecuario (NUC-A).

Subzona 6.2 Suelo no urbanizable común de entornos especiales (NUC-E).

Subzona 6.3 Suelo no urbanizable común de reserva urbana (NUC-R).

El suelo no urbanizable dotacional constituye la ZONA-7. En el se ubican las principales dotaciones públicas: el parque de les Penyetes Roges y la reserva de suelo para la ampliación de la depuradora.

Artículo 10.1.2. Facultades y deberes.

Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable tendrán las facultades y deberes establecidas por los artículos 7 y 8 de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana o legislación vigente en cada momento.

El Ayuntamiento de Sanet y Negrals velará por la efectividad y el cumplimiento de los anteriores deberes, en su caso, mediante las pertinentes órdenes de ejecución, sin perjuicio de las ayudas que los propietarios puedan obtener de otras administraciones.

Artículo 10.1.3. Régimen urbanístico.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza.

Sin perjuicio de las medidas de protección previstas en este Plan General, cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, históricos, naturales o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de cualquier actividad o intervención sobre ellos, en tanto se apruebe o se rechace la necesaria modificación del planeamiento. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de los órganos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento de Sanet y Negrals.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su régimen, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Artículo 10.1.4. Desarrollo del Plan General.

Las determinaciones que contiene este Plan General para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del Plan General, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.

El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:

a) La protección de espacios forestales.

b) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.

c) La adecuación de las vías rurales.

d) La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre.

Artículo 10.1.5. Vías rurales.

No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este Plan General.

Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles deberá tener especial cuidado con las condiciones paisajísticas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50 %, ni la alteración sustancial del arbolado.

Artículo 10.1.6. Reutilización y rehabilitación de edificios y construcciones tradicionales anteriores.

Con carácter general, sin ningún otro requisito añadido para favorecer su recuperación, en todo el suelo no urbanizable se admite la reutilización de las construcciones tradicionales preexistentes para vivienda o usos relacionados con el disfrute del entorno y el turismo rural, no pudiéndose alterar la estructura de la edificación y debiéndose utilizar materiales adecuados a la tipología tradicional de las edificaciones.

A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos para su visado, documentación fotográfica y croquis del estado actual del edificio objeto de la reutilización o rehabilitación.

Artículo 10.1.7. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de aceras.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunes para el uso de los habitantes o usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir alguna parcela las condiciones que estas Normas establecen para la categoría de suelo.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen, además de aplicar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable, quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

Las solicitudes de licencia de parcelación rústica y cuantas tengan una finalidad distinta de las previstas en este Plan General, se presentarán acompañadas del pertinente proyecto, estudio o justificación agrícola, forestal, ganadero, cinegético o análogo y deberán ser informadas, con carácter preceptivo, por la Consellería competente en materia de agricultura. A los efectos de la autorización de actos de división o segregación de fincas rústicas, deberá cumplirse lo establecido por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004 sobre suelo no urbanizable. Igualmente estarán sujetas a cuantas condiciones establezcan en su caso las Ordenanzas correspondientes

Artículo 10.1.8. Núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

Objetivamente se considera que no se constituye un núcleo de población si se cumplen simultáneamente las condiciones siguientes:

- La parcela vinculada a la vivienda es de superficie superior o igual a 10.000 m2.
- En un círculo de 200 m de diámetro, con centro en cualquier punto de la vivienda que se proyecta, no existen más de tres viviendas, incluyendo la proyectada.
- la distancia entre viviendas es mayor o igual a 25 metros.
- No existen más de diez viviendas (incluyendo la proyectada) dentro de un círculo de cien metros de radio.

CAPITULO SEGUNDO. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. (NUC)

Artículo 10.2.1. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.

En el suelo no urbanizable común, salvo las limitaciones particulares de zona, podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurran por este suelo, siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 29 de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

2. Con las limitaciones que señala este Plan y la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación y para las obras de acometida a la red de suministro de agua potable, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Vivienda aislada y familiar, cuando no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población.

b) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal.

c) Invernaderos, viveros, granjas y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o para la conservación del medio natural.

d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

e) Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

3. Mediante su declaración de interés comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Actividades mineras y extractivas no señaladas en el número anterior.

b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

Artículo 10.2.2. Declaración de interés comunitario.

Las actividades señaladas anteriormente que necesitan la previa declaración de su interés comunitario, mediante el procedimiento ordinario, estarán sujetas a la regulación establecida la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Para la atribución de los usos o aprovechamientos que conlleva la declaración de interés comunitario, cuya decisión corresponde a la Administración de la Generalitat, será requisito imprescindible que se haya emitido previamente informe municipal favorable.

En cualquier caso, una vez declarado el interés comunitario será necesaria la obtención de la correspondiente licencia municipal para poder iniciar las obras previstas. La solicitud de licencia municipal irá acompañada del documento original de la declaración de interés comunitario así como del proyecto técnico de la actuación, instalación y/o obra a realizar.

Artículo 10.2.3. Vivienda familiar.

Las edificaciones o instalaciones prefabricadas que vayan a ser destinadas a vivienda familiar aislada, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Parcela mínima con superficie igual o mayor de 10.000 m2 por vivienda.

b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

c) Separación mínima de 100 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 10 metros.

d) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o como mínimo 20 metros.

e) Altura máxima de 7 metros en dos plantas.

f) Ocupación máxima por las construcciones del 2 por 100 de la superficie de la parcela.

g) Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero, forestal o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y su destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que pueda producir la actuación. La depuración de los vertidos, cuando no pueda conectarse a la red de saneamiento, deberá realizarse mediante sistemas de oxidación total, prohibiéndose las fosas sépticas y los pozos ciegos.

i) Justificación de la no formación de núcleo de población.

j) Superficie construida máxima: 300 m2.

Las edificaciones existentes, legalmente construidas, podrán ser objeto de reformas y ampliaciones aunque no se alcance la superficie de la parcela antes señalada y siempre que no se rebasen los siguientes parámetros: superficie máxima construida 200 m2, altura máxima dos plantas, separación mínima a linderos 10 metros.

Artículo 10.2.4. Almacenes vinculados a la explotación agrícola, ganadera o forestal.

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Parcela mínima con superficie igual o mayor de 5.000 m2.

b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

c) Separación mínima de 100 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 10 metros.

d) Altura reguladora inferior a 2,5 m; altura máxima de 3,5 metros en una única planta.

e) Ocupación máxima por las construcciones del 2 por 100 de la superficie de la parcela.

f) Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero, forestal o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

g) Superficie construida máxima: 16 m2.

Las edificaciones existentes, legalmente construidas, podrán ser objeto de reformas y ampliaciones aunque no se alcance la superficie de la parcela antes señalada y siempre que no se rebasen los anteriores parámetros.

Mediante informe favorable de la Consellería de Agricultura podrá eximirse, por necesidades de la actividad agraria, de las limitaciones anteriores.

Artículo 10.2.5. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas,

forestales o cinegéticas.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobados para la ordenación de la actividad correspondiente. Todo lo anterior deberá acreditarse mediante informe de la Consellería de Agricultura, previo a la concesión de la licencia municipal.

Cuando dichas instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se cumplirán los requisitos del artículo 10.2.4.

Mediante informe favorable de la Consellería de Agricultura podrá eximirse, por necesidades de la actividad agraria, de las limitaciones anteriores.

Artículo 10.2.6. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.

1. Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los cuales temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o cualquier tipo de roca. Estas actividades siempre tienen carácter provisional y temporal.

2. La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) Las que se deriven de la legislación minera.

b) Declaración de impacto ambiental favorable.

c) Autorización de la Comisión de Calificación de Actividades.

d) Compromiso del titular de la explotación de realizar los trabajos de restauración que se exijan en las autorizaciones minera o de actividades calificadas y declaración de impacto ambiental, con prestación de las garantías que resulten precisas.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento de todos los puntos anteriores cuando considere que la realización de las actividades extractivas pueda afectar la morfología, el paisaje y el ambiente del lugar.

4. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

Artículo 10.2.7. Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente.

2. Los servicios que no estén expresamente previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.

3. En todo caso las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

Artículo 10.2.8. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas,

deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su interés comunitario. Para ello deberá darse cumplimiento a lo establecido por la Ley 10/2004 o legislación vigente en cada momento y a lo estipulado en estas Normas.

Las condiciones de la edificación que se permita serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

A) Hotel y asimilados:

- Parcela mínima de dos hectáreas.
- Altura máxima de tres plantas y diez metros.
- Ocupación por las edificaciones del 15 % del total de la parcela.
- Edificabilidad máxima 0,30 m2t/m2s.
- Más de un 40% de la parcela debe plantarse con arbolado de especies autóctonas.
- Se deberá aportar al patrimonio público de suelo una parcela de una superficie superior al 25 % de la parcela afectada por la DIC, de suelo protegido no productivo.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio:

- Parcela mínima de dos hectáreas.
- Ocupación por las edificaciones del 2 % del total de la parcela.
- Más de un 40% de la parcela debe plantarse con arbolado de especies autóctonas.
- Se deberá aportar al patrimonio público de suelo una parcela de una superficie superior al 25 % de la parcela afectada por la DIC, de suelo protegido no productivo.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

C) Campamentos de turismo o similares:

- Las mismas condiciones exigidas para el apartado B).

D) Talleres, restauración, artesanía y productos de la comarca:

- Mismas condiciones exigidas para vivienda familiar.

E) Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, servicios funerarios y cementerio:

- Las que determine la regulación sectorial. Cuando ésta no exista se exigirán las mismas condiciones establecidas para vivienda familiar.

F) Depósitos:

- Las mismas condiciones exigidas para los apartados B) y C), salvo cuando se trate de depósitos de redes y suministros de servicios públicos, que se regirán por lo señalado en la letra G.

G) Redes de suministros y comunicaciones:

- Será de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

Cuando la implantación de actuaciones antes citadas, supongan la recuperación y/o rehabilitación del patrimonio edificado, podrá eximirse de las condiciones destacadas anteriormente.

En todos los casos, la depuración de los vertidos, cuando no pueda conectarse a la red de saneamiento, deberá realizarse mediante sistemas de oxidación total, prohibiéndose las fosas sépticas y los pozos ciegos.

Artículo 10.2.9. Actividades mineras.

La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras, requiere la declaración de interés comunitario por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en los términos y condiciones establecidos por la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Sección primera. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE USO AGROPECUARIO (NUC-A)

Artículo 10.2.10. Generalidades.

El suelo no urbanizable común de uso agropecuario tiene la finalidad de servir de soporte al cultivo tradicional de la zona, y como tal deberá preservarse de aquellas actividades que puedan impedir dicha función.

A tal efecto en él se limitarán todos aquellos usos y aprovechamientos cuya actividad esté catalogada como actividad «potencialmente contaminante del suelo» por el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

En esta clase de suelo no se permiten reclasificaciones de suelo.

Artículo 10.2.11. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en el suelo no urbanizable común de uso agropecuario.

En el suelo no urbanizable común de uso agropecuario (NUC-A), únicamente podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurran por este suelo, siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 29 de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

2. Con las limitaciones que señala este Plan y la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación y para las obras de acometida a la red de suministro de agua potable, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Vivienda aislada y familiar, cuando no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población.

b) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal.

c) Invernaderos, viveros, granjas y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o para la conservación del medio natural.

d) Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

3. Mediante su declaración de interés comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias. Sólo en caso excepcional y lindando con la carretera CV-729.

Sección segunda. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE ENTORNOS ESPECIALES. (NUC-E)

Artículo 10.2.12. Generalidades.

El suelo no urbanizable común de entornos especiales tiene la finalidad de regular las condiciones de la edificación y los usos en los entornos de los siguientes suelo protegidos:

a) Suelo de protección del entorno del LIC «Valls de la Marina» (SNUC-E1)

b) Suelo de protección del entorno de la EDAR (SNUC-E2)

En esta clase de suelo no se permiten reclasificaciones de suelo

Artículo 10.2.13. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en el entorno especial E1.

En el suelo no urbanizable de entornos especiales E1 (NUC-E1), únicamente podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurran por este suelo, siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 29 de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

2. Con las limitaciones que señala este Plan y la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación y para las obras de acometida a la red de suministro de agua potable, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Vivienda aislada y familiar, cuando no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población.

b) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal.

c) Invernaderos, viveros, granjas y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o para la conservación del medio natural.

d) Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Artículo 10.2.14. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en el entorno especial E2.

En el suelo no urbanizable de entornos especiales E2 (NUC-E2), únicamente podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes

a) Instalaciones de servicios técnicos para las infraestructuras urbanísticas.

b) Explotaciones agropecuarias.

c) No se admiten actividades sujetas a declaración de interés comunitario en este tipo de suelo, excepto para las actividades del apartado G del artículo 10.2.8 de estas ordenanzas.

Sección tercera. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE RESERVA URBANA. (NUC-R)

Artículo 10.2.15. Generalidades.

El suelo no urbanizable común de reserva urbana tiene la finalidad de servir de soporte a las futuras ampliaciones del suelo urbano, y como tal deberá preservarse de aquellas actividades que puedan impedir dicha función.

Las condiciones de las edificaciones y usos permitidos en esta clase de suelo serán los definidos para el Suelo No Urbanizable de uso Agropecuario.

En esta clase de suelo sí se permiten reclasificaciones de suelo

Artículo 10.2.16. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en el suelo no urbanizable común de reserva urbana.

En el suelo no urbanizable común de reserva urbana (NUC-R), únicamente podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Con las limitaciones que señala este Plan y la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación y para las obras de acometida a la red de suministro de agua potable, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

A) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal y con carácter provisional.

2. Mediante su declaración de interés comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

CAPÍTULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Sección primera. PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (NUEP-H)

Artículo 10.3.1. Régimen del suelo no urbanizable de protección hidrológica.

Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con lo establecido por el artículo 4.1 a) de la Ley 10/2004, entendiendo por tal el definido en la Ley de Aguas.

Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas.

Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.

No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.

Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 m.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 metros de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.

El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.

Todos los cauces públicos del término municipal se entiende que conservan su clasificación de suelo de especial protección incluso en los tramos que coinciden con sectores de suelo urbanizable. El desarrollo de dichos sectores respetará el dominio público, que se establece para dichos tramos en 5,00 m y que deberá clasificarse como suelo de especial protección y las zonas de servidumbre paralelas al cauce y de 5,00 m a cada lado, que podrán destinarse a zonas verdes, viales o dotaciones, o cualquier otro uso público no lucrativo que no merme dicha servidumbre (total 15 m de anchura).

Sección segunda. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA. (NUEP-P)

Artículo 10.3.2. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección ecológico paisajística.

Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección y no necesiten el desmonte de terrenos y la tala de arbolado. Se permitirá también la continuación de las explotaciones agrícolas existentes, pero no se permitirán roturaciones y tala de arbolado para nuevas explotaciones agrícolas.

Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

Son usos prohibidos los restantes. En concreto, quedan prohibidas las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles. Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través. Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.

En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras.

Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación, sin aumento de volumen, de edificaciones tradicionales existentes.

Cuando el uso existente sea el de producción agropecuaria tradicional, se permitirá la rehabilitación de edificaciones ligadas con dichos usos en los términos establecidos en el artículo 9.2.5 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.3.3. Repoblación forestal.

Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas de suelo no urbanizable de protección ecológica y paisajística que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices del órgano autonómico con competencias en la materia.

Sección tercera. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL. (NUEP-C).

Artículo 10.3.4. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección cultural

Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial. Es uso permitido el de producción agrícola y restantes usos tradicionales existentes.

En esta clase de suelo no se permitirá ningún tipo de edificaciones. Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.

Las excavaciones arqueológicas estarán siempre promovidas o autorizadas por los órganos competentes en la materia.

La delimitación en planos se considera indicativa, estando en cualquier caso a las prescripciones que se deriven del órgano autonómico competente en la materia.

Estos suelos están afectados a las Normas de Protección Arqueológica que dispone el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan General.

Sección cuarta. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (NUEP-I).

Artículo 10.3.5. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

Es uso característico de esta categoría es el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las estructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo (salvo especificación en contrario). Esta protección viene regulada e impuesta por la normativa sectorial correspondiente.

Los usos permitidos son los derivados de la normativa sectorial correspondiente.

Los usos prohibidos son los derivados de la normativa sectorial correspondiente.

CAPITULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS VALLADOS, CAMINOS RURALES, SENDAS, ETC.

Artículo 10.4.1. Caminos rurales.

Todas las vías de comunicación existentes en el Suelo No Urbanizable que no pertenezcan a particulares u a otras Administraciones, se denominarán caminos rurales, y son del dominio público.

A los efectos de los artículos de este capítulo, las acequias y taludes de los caminos se consideran como parte integrante de los mismos.

Tienen la consideración de caminos rurales de uso público los siguientes:

Camí de Benidoleig
Camí Salero
Camí del Azagador
Camí del Molí
Camí de Tormos a Ondara
Camí del Basalet
Camí de Masils

Artículo 10.4.2. Sendas.

Se definen como sendas, las servidumbres de paso comunal de finca a finca; serán de uso exclusivo de los interesados en las mismas.

Artículo 10.4.3. Setos y vallados.

No podrán realizarse vallas ni setos a menos de un metro de los caminos rurales ni de las sendas.

Dicha disposición no regirá para los caminos citados en el artículo 11.4.1 de estas ordenanzas, en los que las vallas y los setos se realizarán de modo que se preserven los anchos allí citados.

Las vallas podrán realizarse en el linde de las fincas si este no es contiguo a senda o camino; los setos se deberán separar veinte centímetros (0,20 m) de dicha linde.

La altura máxima permitida en cercados y vallas no vegetales es de 1.50 m; en setos vegetales se autoriza hasta una altura de 2,00 m. Para conseguir más altura habrá que retranquearse tanto como se eleve por encima de las citadas alturas máximas.

Si se pusieran hileras de piedra u otro material en las lindes de las sendas, o se levantase pared o margen, no podrá tener más de treinta centímetros de altura.

Artículo 10.4.4. Distancia a caminos o sendas de las plantaciones.

Las plantaciones de vides, setos, aromos y demás arbustos guardarán una separación de los caminos igual, al menos a la establecida en el artículo anterior.

Los cañaverales y árboles se plantarán como mínimo a cuatro metros y cincuenta y tres centímetros (4,53 m) de la linde de los caminos.

Artículo 10.4.5. Distancia a lindes de vecinos de las plantaciones.

Las vides de cepa o parral de cualquier clase se plantarán a una distancia mínima de un metro y treinta y siete centímetros (1,37 m) del linde.

Los granados, morales manzanos albaricoqueros, almendros, ciruelos, perales cerezos y demás árboles frutales que hayan de cultivarse a todo vuelo, excepto la higuera, se plantarán a una distancia mínima de tres metros y sesenta y dos centímetros (3,62 m) del linde.

Los naranjos se plantarán a una distancia mínima de dos metros y ochenta y tres centímetros (2,83 m) del linde.

Los olivos, higueras, nogales, palmeras, algarrobos, chopos, olmos, eucaliptus y demás clases de árboles altos, ya de adorno, ya de utilidad y aprovechamiento, se plantarán a una distancia mínima de cuatro metros y cincuenta y tres centímetros (4,53 m) del linde.

Los cedros, cipreses, yutas, nopales y demás que se les dé forma arbustiva, destinados a seto, se plantarán a una distancia mínima de veinte centímetros (0,20 m) del linde; y se recortarán para que no invadan la propiedad vecina. La altura máxima de estos setos será la establecida en el artículo 10.4.3.

Los setos vivos de aromos solo podrá formarse a dos metros (2,00 m) de la linde; los cañares o cañaverales a cuatro metros y siete centímetros (4,07 m) de la linde.

Artículo 10.4.6. Distancia a lindes de zanjas y excavaciones.

Las zanjas o excavaciones que se realicen en el suelo no urbanizable guardarán una distancia mínima a linde, camino o senda, al menos igual a un metro y en ningún caso inferior a la profundidad de las mismas.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de este artículo las zanjas que se realicen para el vallado de las parcelas, y cuya profundidad sea inferior a cincuenta centímetros.

TÍTULO DÉCIMOPRIMERO. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1. Aplicación.

Las presentes condiciones de urbanización serán de aplicación a los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización,

Planes Especiales y cualquier otro tipo de documento que se realice en desarrollo del presente Plan General, en cualquier tipo de suelo.

En los programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, los proyectos de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 30.1 de la LRAU, incluirán las obras de conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

Artículo 11.1.2. Autorizaciones.

Tanto las infraestructuras de Ordenación Primaria, como las de Ordenación Secundaria incluidas en proyectos de urbanización, etc, requerirán para su desarrollo, autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones correspondientes de otros organismos.

La solicitud de licencia se acompañará del correspondiente proyecto técnico.

Artículo 11.1.3. Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Toda obra pública de urbanización exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la publicación de ésta en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Artículo 11.1.4. Documentación de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización contendrán como mínimo la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras, indicando plazos de ejecución.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle de las diferentes obras a realizar

d) Cálculos justificativos de las soluciones técnicas adoptadas

e) Pliegos de condiciones.

f) Mediciones.

g) Cuadros de precios

h) Presupuesto.

i) Autorizaciones, cuando proceda, de los diferentes organismos autonómicos o estatales implicados (MOPU, COPUT, Confederación Hidrográfica, Diputación, etc.), o propietarios externos o internos al ámbito cuando se creen servidumbres.

j) Aprobación de los proyectos por parte de las empresas adjudicatarias de servicios, cuando proceda.

Artículo 11.1.5. Obras de Urbanización cuyo desarrollo técnico ha de contemplar el Proyecto de Urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

A) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.

B) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

C) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

D) Red de distribución de energía eléctrica.

E) Red de alumbrado público.

E) Red de telefonía.

F) Jardinería y mobiliario urbano en el sistema de espacios libres.

2.- Se incluirán en el Proyecto de Urbanización las obras de gasificación cuando así lo imponga el correspondiente Plan o Programa.

3.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

4. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las condiciones que vengan impuestas por las condiciones de conexión e integración en la Cédula de Urbanización y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

5.- Incluirán una partida del 1% como mínimo para la realización de los ensayos y comprobaciones que durante la ejecución de las obras consideren oportunos los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 11.1.6. Requisitos finales para la recepción de las obras.

Las obras de urbanización de promoción privada, para su recepción por parte del Ayuntamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

El Director Facultativo de las obras, será de un técnico competente, y en principio, salvo comunicación oficial en contra, se supone que es el autor del proyecto. Será el único interlocutor válido con el Ayuntamiento a efectos de cuestiones técnicas y posibles reformas o variaciones de la obra.

Antes de comenzar las obras, y con antelación suficiente, se notificarán por escrito a este departamento la fecha de inicio de las mismas, que se ajustarán en Plazo al del proyecto y no podrán ser paralizadas o ralentizadas.

Si por cualquier causa, el promotor parara o ralentizara las obras, lo comunicará por escrito, justificándolo y avisará posteriormente de la reanudación.

Existirá siempre en obra y a disposición de los técnicos municipales, un ejemplar del proyecto.

Se realizarán los ensayos y catas pertinentes y los que se puedan solicitar para un mejor control de la ejecución de las obras.

Estarán localizadas y protegidas las bases del replanteo, a efectos de comprobación municipal.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Las obras deben estar completamente acabadas, y los servicios (agua potable, alcantarillado, alumbrado, etc.) probados y puestos en funcionamiento antes de la recepción de las mismas.

Se facilitarán al Ayuntamiento los planos definitivos de la obra, en los que se indique el trazado definitivo de los servicios, así como la ubicación y cota de las acometidas de los servicios. También se facilitarán al Ayuntamiento planos del replanteo definitivo de las parcelas.

CAPITULO SEGUNDO. RED VIARIA.

Artículo 11.2.1. Tipos de vías.

En función del nivel de tráfico se distinguen los siguientes tipos de vías:

A. Vías principales. Son aquellas que conectan el territorio planeado con la red de carreteras nacionales, provinciales o municipales, o con otros territorios ya planeados y urbanizados. En los tramos en que ésta discurra fuera del Suelo Urbano, le serán de aplicación las Normas de Protección señaladas en el Capítulo cuarto del Título undécimo de estas Normas Urbanísticas. El ancho de estas vías estará comprendido entre 15,00 y 19,00 m.

B. Vías primarias. Son las que facilitan el acceso a los diversos sectores, así como los ramales principales de distribución en cada sector. El ancho de estas vías estará comprendido entre 11,00 y 14,00 m.

C. Vías secundarias. Son las de tráfico interior de los sectores. Su anchura estará comprendida entre 8,00 y 10,00 m. Cuando terminen en «cul de sac», y den acceso a menos de 8 viviendas, se permitirá un ancho mínimo de 6 m, pero deberán terminar en una rotonda con un diámetro mínimo de 13 m.

D. Vías peatonales. Deberán planearse de forma que queden separadas del tráfico de vehículos. Su ancho mínimo será de 3 m. Tendrán las características de las aceras.

Las secciones transversales se establecerán de acuerdo con la función de la vía, debiendo inspirarse de las que figuran en el cuadro siguiente:

TIPO DE VIA	CALZADA	ACERA O C.P.	APARCAMIENTO	TOTAL
V-1	9,00	5,00	5,00	19,00
VIAS PRINCIPALES	9,00	4,50	2,50	16,00
	9,00	6,00	—	15,00
V-2	6,00	5,00	3,00	14,00
VIAS PRIMARIAS	6,00	3,50	2,50	12,00
	5,00	3,00	2,50	11,00
V-3	4,50	3,00	2,50	10,00
VIAS SECUNDARIAS	6,00	3,00	—	9,00
V-P		3		3
VIAS PEATONALES	—		—	
P.C				2,5
PISTAS CICLISTAS	2X1,25	—	—	

Dichas determinaciones tendrán el carácter de mínimos, por lo que podrán variarse siempre que ello comporte una mejora de la capacidad del viario.

En todas las vías de nuevo trazado y salvo justificación expresa del ancho mínimo de la acera será de 1,5 mts.

El ancho mínimo de las vías de la red secundaria de nueva construcción será de 9 m.

Artículo 11.2.2. Condiciones del trazado.

Las vías cumplirán las especificaciones y recomendaciones dictadas por la Dirección General de Carreteras.

El diseño de la red viaria, se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa aplicable.

Los planes parciales podrán, justificadamente, prever vías de coexistencia y vías de carril bici, con las características y secciones adecuadas al uso.

Artículo 11.2.3. Diseño del firme.

Para el diseño del firme se seguirán las especificaciones del PG3 y de las Instrucciones 6.1-I.C y 6.2-I.C. del MOPU, justificándose en el correspondiente proyecto de urbanización la solución adoptada en función del tipo de vía, intensidad y naturaleza del tráfico, etc.

Las aceras se situarán a una cota de + 15 cm sobre el nivel de la calzada.

Cualquier elección referente al tipo y espesor del pavimento deberá ser razonablemente justificada en el Proyecto de Urbanización.

La sección tipo de viales (dimensiones de aceras y calzada), así como el pavimento de las aceras, será definido en casa caso, por los Servicios Técnicos Municipales en función del uso para el tráfico de la calle, entorno, etc.

Es obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzadas, aceras, pistas de bicicletas, arcenes y aparcamientos.

Artículo 11.2.4. Aparcamientos

En lo que no esté regulado por el por el RPCV, se seguirán las siguientes prescripciones, para el cálculo de la dotación mínima de aparcamientos en el interior de las respectivas parcelas:

Uso residencial: 1 plaza por cada vivienda, apartamento o estudio con un mínimo de 1 por cada 100 m2 construidos.

Uso industrial: 1 plaza por cada 100 m2 construidos o cada 5 empleados como mínimo.

Uso terciario:

Hospedaje: 1 plaza por cada 5 plazas hoteleras con un mínimo de 1 por cada 100 m2 construidos.

Comercial: 1 plaza por cada 50 m2 construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.

Oficinas: 1 plaza por cada 50 m2 construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.

Recreativos: 1 plaza por cada 10 m2 de superficie tanto exterior como interior, casos de terrazas descubiertas.

Uso dotacional:

Deportivo recreativo: 1 plaza por cada 50 m2 construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.

Educativo cultural: 1 plaza por cada 50 m2 construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.

Administrativo institucional: 1 plaza por cada 50 m2 construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.

Sanitario asistencial: 1 plaza por cada 50 m2 construidos o por cada 5 ocupantes calculados

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 2,20 x 4,50 m. Al menos un 2% de las plazas de aparcamiento serán para minusválidos y su dimensión será de 3,50 x 4,50 m.

CAPITULO TERCERO. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Artículo 11.3.1. Condiciones de diseño

1.- Sistema: El sistema de alcantarillado a utilizar es el separativo, mediante la construcción de redes independientes para las aguas fecales y las pluviales.

Se preverán acometidas a todas las parcelas anticipando su ejecución a la del firme de calzada.

2.- Trazado: La canalización se realizará siempre enterrada por zonas de dominio público, pudiéndose colocar bajo aceras si éstas tienen más de 2,50 m de ancho.

El trazado del viario favorecerá la evacuación natural de las aguas de escorrentía, evitando la formación de puntos bajos y vertidos a propiedades colindantes que alteren las condiciones iniciales de la actuación.

Artículo 11.3.2. Condiciones de cálculo

Velocidad: máxima 5 m/s; mínima 0'3 m/s; de cálculo 3 m/s.

Pendientes mínimas: La pendiente no será inferior al 5 por mil.

Sección mínima del conducto: Será circular de 30 cm de diámetro; a partir de 1,20 cm se utilizarán secciones ovoides.

Pozos de registro: Se colocará un pozo de registro visitable en cada uno de los lugares donde se produzcan cambios de sección, pendientes o dirección y siempre a una distancia no mayor de 50 metros. Asimismo se colocarán pozos de registro en todos los entronques de las acometidas de las parcelas a la red general.

Profundidad mínima: La profundidad mínima de la arista superior del conducto será de 1,00 m, debiendo justificarse que las cargas exteriores no afecten a las conducciones.

Caudal de cálculo: La red de fecales se dimensionará para caudales medios iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 160 litros por habitante; el caudal instantáneo se tomará cuatro veces el medio.

Para el cálculo de la red de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en 20 minutos) y se considerará la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en períodos de dos años. Se considerarán no sólo las aguas recogidas por el área de estudio, sino también las de aportación, exterior a la misma.

La red de pluviales para aguas superficiales se calculará para un período de retorno mínimo de 50 años.

Los encauzamientos de pequeñas torrenteras se calcularán para un período de retorno mínimo de 100 años.

Y los encauzamientos de barrancos se calcularán para un período de retorno mínimo de 500 años.

Artículo 11.3.3. Materiales.

Los materiales a emplear en las canalizaciones de pluviales y fecales deberán garantizar la estanqueidad de las conducciones. A tal efecto se propone como norma la canalización de hormigón con boca de campana y junta de goma; cualquier otro material que se utilice deberá reunir mejores características que las del hormigón.

Las acometidas a las parcelas se realizarán con tuberías de PVC Teja norma UNE 53332 o similar protegidas con hormigón y con un diámetro mínimo de 20 cm.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición, abatibles, antirrobo, tipo D-400 de la EN-124 para tráfico pesado.

Los imbornales de la red de pluviales serán sifónicos con arenero; la reja será de fundición dúctil, abatible, antirrobo de dimensiones mínimas 600x360 mm.

Artículo 11.3.4. Depuración y vertido

1. Las aguas fecales se conectarán a la red de saneamiento municipal, que en los nuevos crecimientos será preceptivamente de tipo separativo. Excepcionalmente, y sólo en suelo no urbanizable muy alejado de la red municipal (más de 50 m) y en urbano consolidado sin red de saneamiento (aunque en este caso sólo con carácter provisional) se admitirán los vertidos a depuradoras de oxidación total, y siempre con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.

Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Ordenanza de Vertido vigente (Se incluye en Anexo-1) y por aquellos parámetros más restrictivos para el buen funcionamiento de la EDAR que realiza el tratamiento de las aguas residuales. Esta capacidad queda establecida en su defecto por los siguientes parámetros:

DBO5 # 25 mg/l (Demanda Biológica de Oxigeno)

DQO # 125 mg/l (Demanda Química de Oxigeno)

SS # 35 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 realizara un tratamiento previo, dentro y a cargo de la propiedad.

Se prohíbe expresamente el empleo de fosas sépticas o pozos ciegos.

En ningún caso se permitirá el vertido directo de afluentes a cauces secos de barranco, salvo que cuenten con la preceptiva autorización de la Confederación hidrográfica del Júcar.

2. Las aguas pluviales se canalizarán hasta algún barranco o hasta alguno de los colectores existentes.

CAPITULO CUARTO. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO

Artículo 11.4.1. Condiciones de diseño

A) Calidad: se deberá garantizar por el organismo suministrador, la calidad, caudal y presión, acreditando los aforos de época de estiaje, capacidad, potabilidad y procedencia; todo ello según lo establecido en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua para consumo humano y sus disposiciones.

En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riegos u otros servicios, se establecerán dos redes independientes.

B) Depósitos: la capacidad mínima del depósito o depósitos reguladores será el correspondiente a un día de consumo.

En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones por limpieza.

Si no existiera cota suficiente para alimentar el conjunto previsto, con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría del regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeños asentamientos.

C) Esquema de la red: las redes de abastecimiento de agua serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria, ubicandose bajo las aceras. Seguirán un esquema mallado, estableciéndose los diámetros de forma que se obtenga el adecuado equilibrio hidráulico, y contarán con el número de conexiones necesario para asegurar el abastecimiento de cualquier punto a partir de, al menos, dos posibles puntos diferentes de conexión. Se colocarán las suficientes llaves de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimiento.

Únicamente podrán situarse en cola, con extremidad ciega, los ramales finales de distribución para acometida a parcelas, o a viales en «cul de sac».

D) Posibles conexiones: en el trazado y dimensionado de redes principales se tendrá en cuenta las posibles conexiones con otros sectores o polígonos contiguos, al que se planifica, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y la previsión de posibles enlaces con zonas perimetrales de posible dependencia, y para conseguir equilibrios adecuados en las mallas hidráulicas.

E) Redes de riego e hidrantes: Se establecerán redes de riego, derivadas de la red general en las zonas de parques y jardines.

En la red general se dispondrán hidrantes para incendios, con diámetro no inferior a 100 mm.

La acometida será directa a la red y la dotación mínima será de 1 hidrante cada 25.000 m2, y situados a distancias no mayores de 200 metros, medidos sobre la red viaria. En cualquier caso se estará también a lo que disponga la normativa de protección contra incendios.

F) Cruzamientos y paralelismos: distancias de seguridad. Si la canalización se coloca dentro de un tubo de protección, las distancias de seguridad se considerarán entre el tubo de protección y el resto de los servicios.

Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento, con distancias vertical y horizontal entre una y otra no menor a un metro, medido entre planos tangentes, horizontales y verticales a cada tubería más próximos entre sí.

La canalización de agua deberá respetar unas distancias de seguridad en paralelismos y cruces con ciertos servicios que tienen una legislación específica como los cables eléctricos de media y baja tensión y las canalizaciones de gas.

Deberán adoptarse distancias y profundidades de la red de abastecimiento a otros servicios, que permitan el mantenimiento mutuo de ambos servicios; dichas distancias son las siguientes:

INSTALACIÓN	SEPARACIÓN HORIZONTAL (CM)	SEPARACIÓN VERTICAL (CM)
ALCANTARILLADO	60	50
GAS	50	50
MEDIA TENSIÓN	30	30
BAJA TENSIÓN	20	20
TELEFONÍA	30	—

Artículo 11.4.2. Condiciones de cálculo

A) Dotación mínima de agua para uso exclusivo doméstico, no será nunca inferior a 250 l. por habitante y día, para usos residenciales. Para usos industriales y otros se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 20 m3 por día y Ha. salvo lo que disponga el Ayuntamiento en base a la documentación presentada. La dotación de agua para la red de incendios se ajustará a la normativa de protección contra incendios.

B) Presión mínima: será de 1'5 atmósferas en el punto de abastecimiento a la vivienda o usuario más desfavorables. La presión de agua para la red de incendios se ajustará a la normativa de protección contra incendios.

C) Diámetros: a efectos de cálculo de diámetros, se supondrá un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio. El diámetro nominal mínimo en conducciones de abastecimiento será de 60 mm.

D) Se requerirá el visto bueno de la Empresa Concesionaria o en su caso el cumplimiento del convenio suscrito.

Artículo 11.4.3. Materiales

El material de las conducciones será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua. Con el fin de uniformar los materiales y facilitar el mantenimiento sólo se permitirán tuberías de fundición con unión por boca de campan y junta de goma y de polietileno de alta densidad con unión por soldadura a tope. En ambos casos deberán ser capaces de soportar una presión de 16 Atm.

El diámetro mínimo admitido en la red general será de 125 mm. en conducciones de fundición. En diámetros inferiores, la red será de Polietileno.

Los materiales, ejecución etc, se ajustarán a los establecido en las presentes ordenanzas así como a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPT, NTE-ABASTECIMIENTO DE AGUAS, y a las propias del Ayuntamiento.

CAPITULO QUINTO. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 11.5.1. Conexión y transporte

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

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no discurra por terrenos propios o públicos.

Artículo 11.5.2. Redes y centros de transformación.

La conducción será subterránea en todas las zonas urbanas y urbanizables; se exceptúan los suelos urbanizables pendientes de desarrollo; cumplirá la normativa general y la particular de la compañía suministradora.

Los transformadores o casetas de centralizaciones, cuando se ubiquen en zonas intensivas, deberán quedar integrados en la edificación; en zonas semi-intensivas o extensivas se permitirá su construcción aislada, primando su integración estética.

CAPITULO SEXTO. ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 11.6.1. Canalización e iluminación

La canalización de alumbrado público, en sectores de nueva creación, discurrirá preceptivamente bajo las aceras.

El número y disposición de las farolas será tal que garantice los siguientes niveles de iluminación:

TIPO DE VÍAS	ILUMINACIÓN (LUX)	FACTOR DE UNIFORMIDAD
DE PENETRACIÓN	25	0.3
COLECTORAS	20	0.3
SECUNDARIAS	15	0.2
PEATONALES	15	0.15

Deberá ajustarse a las normas y directrices del Ayuntamiento en cuanto a materiales y diseño, y tendrá su conformidad.

En el proyecto se justificará la eficacia del sistema elegido, así como la economía de su mantenimiento.

CAPITULO SÉPTIMO. TELEFONÍA.

Artículo 11.7.1. Conexión

La disposición de líneas telefónicas deberá quedar garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

Las canalizaciones deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no discurra por terrenos propios o públicos.

Artículo 11.7.2. Redes.

La conducción será subterránea en todas las zonas urbanas y urbanizables; se exceptúan los suelos urbanizables pendientes de desarrollo; cumplirá la normativa general y la particular de la compañía suministradora. Deberá proyectarse para todo el ámbito de la urbanización.

En caso de existir en la actualidad o tener la necesidad de colocar alguna columna o poste éstos se trasladarán o se instalarán en la propiedad privada, y nunca quedarán en las zonas y viales públicos.

CAPITULO OCTAVO. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Artículo 11.8.1. Diseño

Serán de obligada urbanización en los sectores.

Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños. En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo.

El mobiliario urbano será acorde con el utilizado por el Ayuntamiento y en cuanto a los alcorques y demás zonas ajardinadas, deberá proyectarse la canalización y red de riego por goteo completa y las plantaciones serán las designadas por el Servicio Municipal de Parques y Jardines, que a su vez supervisará y dará su conformidad a la ejecución.

CAPITULO NOVENO. OTROS SERVICIOS

Artículo 11.9.1. Eliminación de basuras

1.- Cantidad de residuos

Se estudiará la solución de recogida de residuos domésticos, considerándose como promedio la cantidad de 0,6 Kg./hab./día en zonas residenciales.

2.- Recogida de residuos

En todas las zonas a urbanizar se habilitarán uno o varios espacios para la colocación de contenedores de basura, que estarán protegidos y serán accesibles desde la ruta o calle del servicio de recogida.

Queda prohibida la eliminación por trituración a través de las cañerías

Artículo 11.9.2. Señalización vertical y horizontal.

Se proyectará, tanto la necesaria para los viales nuevos, como la que sea preciso modificar en los viales adyacentes y del entorno. Igualmente serán incluidos los elementos de seguridad vial necesarios.

Artículo 11.9.3. Correos.

En las urbanizaciones extensivas se colocarán agrupaciones de buzones para el reparto de correos. Dichas agrupaciones deberán cumplir la normativa municipal al efecto.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. NORMAS DE PROTECCIÓN.

CAPITULO PRIMERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 12.1.1. Patrimonio arquitectónico y ambiental.

Se entiende por patrimonio arquitectónico y ambiental, el conjunto de elementos arquitectónicos, que bien aisladamente, por su valor como monumento o hito, o bien en conjunto como conjuntos urbanos, que conforman la identidad y legado histórico de los ciudadanos

Artículo 12.1.2. Protección del patrimonio arquitectónico y ambiental.

El Plan General establece los distintos grados de protección que deberán aplicarse a los diversos elementos arquitectónicos, en función de su interés de conservación.

Deberá realizarse un catálogo en el que se relacionen los elementos sujetos a protección con su grado de protección a los efectos de la presente normativa. Hasta que no se apruebe dicho catálogo a todos los edificios del término municipal se les aplicarán las normas relativas a la zona de ordenanzas en que se ubique el edificio; no obstante, los edificios citados en el anexo 3 se les aplicará el grado 2 de protección, y al resto del edificios situados en el casco histórico se les aplicará el grado 3 de protección.

Artículo 12.1.3. Grados de protección del patrimonio catalogado

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

Grado 1. Que protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo.

Grado 2. Que protege algunas de las características de los edificios o conjunto de edificios en tanto en cuanto forman parte de un escenario urbano de valor ambiental o arquitectónico.

Grado 3. Que protege el conjunto de edificios del casco histórico.

Artículo 12.1.4. Obras permitidas en el Grado 1.

Se admitirán los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

a) Obras de restauración

b) Obras de conservación

c) Obras de consolidación.

d) Obras de acondicionamiento

e) Obras exteriores de reforma menor que no supongan alteración del cerramiento de fachada

f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la edificación original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.

En general, se prohíbe el derribo del conjunto del edificio o de partes del mismo siempre que no se ajuste a las circunstancias anteriores.

Artículo 12.1.5. Obras permitidas en el Grado 2.

Se admiten las especificadas en el artículo 12.1.4. así como las de reestructuración, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

Artículo 12.1.6. Obras permitidas en el Grado 3.

Se admiten las especificadas en el artículo 12.1.4. así como las de reestructuración, y sustitución, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria, a no ser que dicha alteración supusiera una mejora ambiental en base al ocultamiento de alguna medianera degradada, etc..

Artículo 12.1.7. Documentación para la tramitación de las obras.

Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad del edificio, o aquellas actuaciones parciales que requieran de proyecto arquitectónico, aportarán los documentos que se indican a continuación:

1. Planos de información del estado actual, que constarán de:

1.1. Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos, a escala 1/50

1.2. Planos de fachadas y secciones a escala 1/50

1.3. Detalles de acabados interiores del edificio con indicación de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, etc. a escalas 1/50 y 1/20

1.4. Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes que requieren sustitución, reparación, etc.

2. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de la estructura, detalles e implantación urbana.

3. Demás planos de proyecto necesarios para la definición del proyecto y la consecución del visado en el colegio oficial correspondiente.

CAPITULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES.

Artículo 12.2.1. Ámbito de la protección.

Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de paisajes, parajes naturales y elementos geológicos e hidrológicos.

Artículo 12.2.2. Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localicen cuando éstas no fuesen incompatibles con el nivel de protección establecido.

Artículo 12.2.3. Condiciones de protección.

Se regularán por la legislación sectorial de aplicación; además se prohíbe la construcción y colocación de carteles de publicidad en el ámbito de protección de este artículo, así como los que a pesar de situarse fuera de este ámbito pudiesen producir menoscabo u ocultación de los citados elementos.

CAPITULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 12.3.1. Definición.

Los yacimientos arqueológicos constituyen parte integrante del patrimonio cultural de la comunidad, que nos posibilita conocer, en mayor o menor medida, diversos aspectos del desarrollo de otras épocas, de otras civilizaciones; esta es la razón que justifica su protección y las limitaciones a las actividades que pudieran degradarlo.

Artículo 12.3.2. Delimitación.

La situación y extensión de los yacimientos conocidos quedan reflejados en los planos anexos de estas Normas Urbanísticas.

No obstante lo anterior, si durante la ejecución de la previsiones del Plan el suelo urbano, urbanizable o no urbanizable resultaran afectados o se descubriera algún yacimiento, se procederá a la paralización inmediata de las obras, además de comunicar el hallazgo al órgano competente de la Generalitat, de acuerdo con lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Artístico Español, y se añadirá al Catálogo de Elementos Protegidos del anexo segundo de las presentes Normas Urbanísticas.

Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados en las áreas delimitadas, o no, como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierra, etc realizados en el término municipal de Sanet y Negrals deberán depositarse en el Ayuntamiento para su conservación y exposición.

Artículo 12.3.3. Condiciones de protección.

Se regularán por la legislación sectorial de aplicación.

El descubridor o conocedor de restos arqueológicos, o de su existencia, en el término municipal, deberá comunicarlo inmediatamente al Ayuntamiento. El incumplimiento de esta obligación entrañe la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico del término municipal, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

En las zonas clasificadas como suelo no urbanizable de protección cultural, previamente a la autorización de cualquier acto edificatorio o licencia urbanística que implique remoción de tierras o transformación del suelo, se debería emitir informe arqueológico en el que se ponderen los efectos que la ejecución de las obras pudiera causar en los bienes protegidos. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho informe serán autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación y se supervisarán por un arqueólogo designado por dicho Organismo.

CAPITULO CUARTO. PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO.

Artículo 12.4.1. Sistema viario.

El sistema viario estará compuesto por las vías que se citan en los artículos tercero y décimo de la Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Normativa autonómica), y en artículo 2 de la Ley 25/1988 de Carreteras (Normativa estatal), así como todos los caminos públicos del término municipal

Se establecerán las zonas de dominio público, de protección y de reserva que se indican en las citadas leyes para cada tipo de vía, y con los anchos siguientes, en metros:

	DOMINIO PÚBLICO	PROTECCIÓN
CARRETERAS PROVINCIALES (*)	3	18
CAMINOS RURALES	1	-

Entre los puntos kilométricos Pk 4,5 y Pk 5 de la CV-729, la zona de protección será de 30 metros.

Las actuaciones permitidas en cada una de estas zonas son las que autoricen las citadas Leyes.

La edificación se permitirá, de acuerdo con la zonificación de que se trate, como mínimo a partir de la línea de protección.

Se exceptúan de lo anterior las vías urbanas, para las que regirán las determinaciones y alineaciones del presente Pla General.

Para los principales caminos rurales del término municipal de Sanet y Negrals, que se citan a continuación, se fija una anchura mínima de 5,00 con las siguientes consideraciones:

A. Dicha anchura se fija a efectos de determinar el límite de la propiedad a los efectos de construcciones, vallados, etc.

B. Se respetarán los caminos existentes con mayor anchura.

Los caminos que se citan son los siguientes:

Camí de Benidoleig
Camí Salero
Camí del Azagador
Camí del Molí
Camí de Tormos a Ondara
Camí del Basalet
Camí de Masils

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, alas nuevas vías previstas en este Plan General o a las zonas de protección establecidas en el mismo.

CAPITULO QUINTO. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO.

Artículo 12.5.1. Generalidades.

El sistema hidrográfico está compuesto por los siguientes elementos:

C Corrientes superficiales:
Río Girona
Barranco Trullent
Barranco la Bolata
Barranco de la Barranquera
Barranco del Azagador
Barranco del Quinto
Barranco de Massils
Barranco de Benihome

C Captaciones subterráneas para abastecimiento humano.

Cualquier actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o a su zona de policía, deberá ajustarse en todas sus fases a lo dispuesto en la normativa específica vigente y en particular a la Ley de Aguas, y sus Reglamentos y demás disposiciones que la desarrollen.

Artículo 12.5.2. Protección de cauces públicos.

Los cauces públicos existentes en el término municipal de Sanet y Negrals se han clasificado como suelo no urbanizable de especial protección hidrográfica.

La protección de barrancos se mantendrá en un franja de 15 m de anchura centrada en el cauce (incluye el ancho del cauce más las dos zonas de servidumbre de uso público de 5 m), salvo en el río Girona que es superior y la zona que atraviesa el casco urbano del barranco del Azagador, en la que la protección se limita al cauce o canal existente.

Toda actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico tendrá como requisito previo, e indispensable, a la iniciación de las obras la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

La zona de policía del dominio público hidráulico estará formada por todos los puntos cuya distancia al río Girona no sea superior a los 100 m; y cuya distancia a los barrancos no sea superior a los 25 m; todo ello según la grafía que aparece en los planos de ordenación del presente Plan General. Toda actuación urbanística o licencia de obras que se pretenda obtener en las zonas de policía anteriormente definidas, tendrán como requisito, la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En todo caso, cualquier actuación o licencia deberá respetar la servidumbre de paso de 5 metros existente en ambos márgenes de cada río o barranco. El deslinde del río Girona es competencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar; a los barrancos se les supone un ancho de 3 metros.

Artículo 12.5.2. Protección de captaciones subterráneas para consumo humano.

Se deberá obtener autorización previa para el vertido a cauce público de las aguas tanto residuales como pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.

Se fijan tres ámbitos de protección progresiva alrededor o en el entorno del pozo «La Costera», destinado a la captación de aguas para el consumo humano, que son los siguientes:

a) Un primer perímetro de protección absoluta formado por un cuadrado de 20 m de lado y con centro en el eje de la captación.

b) Un perímetro de protección máxima.

c) Un perímetro de protección moderada.

En el anexo segundo a estas Normas Urbanísticas se establecen los perímetros de protección de las captaciones de agua para consumo, así como un listado de las actividades que se prohíben en ellos, y las normas de protección de los acuíferos.

CAPITULO SEXTO. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Sección primera. GENERALIDADES

Artículo 12.6.1. Concepto y alcance.

Las condiciones de impacto ambiental son las que se imponen a las actividades, a los espacios en que éstas se desarrollan y a sus instalaciones, para evitar el deterioro del medio ambiente.

Las condiciones establecidas en este Capitulo serán de aplicación, con los efectos prevenidos en el artículo 5 de las presentes Normas Urbanísticas, a los usos y actividades existentes y a los nuevos que se implanten.

Se podrán desarrollar por el Ayuntamiento Ordenanzas Especiales para la regulación de los efectos de las actividades, que desarrollarán los criterios contenidos para cada tipo de impacto en los artículos siguientes. Sin perjuicio de ello, y hasta tanto se redacten dichas Ordenanzas, lo dispuesto al respecto en este Capitulo será de aplicación directa.

La medición de los efectos de las emisiones y vertidos que se pormenorizan en este Capitulo se realizará en los lugares que se indican para cada tipo de emisión o en los que señale la Ordenanza Especial correspondiente.

Sección segunda. AGUAS RESIDUALES.

Artículo 12.6.2. Vertidos al Dominio Público Hidráulico.

Las aguas depuradas que se viertan a los ríos deberán reunir las especificaciones de Titulo IV de Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.

Para su vertido a cauce público, el afluente de la depuradora no debe superar los siguientes índices de calidad:

SUBSTANCIA	CONCENTRACIÓN MÁXIMA
DBO5	25 MG/L
DQO	125 MG/L
SS	35 MG/L
FÓSFORO TOTAL	2 MG/L
NITRÓGENO TOTAL	15 MG/L

Artículo 12.6.3. Reutilización de las aguas residuales.

La calidad del agua depurada para su utilización en riego depende de la naturaleza del cultivo, no debiendo superar los siguientes valores:

USOS DEL AGUA DEPURADA	DBO5 MG/L	COLIFORMES/100 CC
PARQUES Y JARDINES	25	100
HUERTA	35	1.000
FORRAJES, CÍTRICOS Y FRUTOS SECOS	45	10.000
NO DIRECTAMENTE COMESTIBLES	60	50.000

Para los cultivos de huerta, el riego no debe realizarse quince días antes de su recolección, y se deben desechar los frutos en contacto con el suelo.

Artículo 12.6.4. Lodos.

Los lodos de la depuradora, tras su secado, serán evacuados de tal manera que no supongan un riesgo para la salud humana, las aguas, y el medio ambiente en general. Con carácter general, se establecen las siguientes prohibiciones:

Aplicar lodos tratados en praderas, pastizales y demás aprovechamientos a utilizar en pastoreo directo por el ganado, con una antelación menor de tres semanas respecto a la fecha de comienzo de citado aprovechamiento directo.

Aplicar lodos tratados en cultivos hortícolas y frutícolas durante su ciclo vegetativo, con la excepción de los cultivos de árboles frutales, o en un plazo menor de diez meses antes de la recolección y durante la recolección misma, cuando se trate de cultivos hortícolas o frutícolas cuyos órganos o partes vegetativas a comercializar y consumir en fresco se encuentren normalmente en contacto directo con el suelo.

Artículo 12.6.5. Aguas residuales industriales.

A) Autorización de descarga.

Se entienden por aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Calificadas (CNAE 1993), Divisiones A, B, C, D, E, 0.90.00 y 0.93.01.

La descarga de aguas residuales procedentes de actividades industriales a la red de alcantarillado precisa autorización municipal. Para la obtención de dicha autorización será necesario presentar un estudio que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

1.- Naturaleza del vertido e identificación de las sustancias.

2.- Cantidades medias y máximas de dichas sustancias.

3.- Tratamiento previo de los vertidos, en el caso de que sea necesario, antes de su vertido a la red de alcantarillado.

En el caso de que una industria con autorización de vertidos prevea cambiar la naturaleza de los mismos, será obligatoria la notificación al Ayuntamiento para la obtención de una nueva autorización de vertido.

B) Vertidos prohibidos a la red de alcantarillado

En general, queda prohibido cualquier tipo de vertido que pueda interferir el sistema de depuración, dañar la red de alcantarillado, impedir la posible reutilización del agua o pueda suponer un peligro para la salud humana o el medio ambiente.

Se prohíben expresamente las siguientes descargas a la red de alcantarillado pública:

Cualquier tipo de sustancias inflamables o explosivas.

Aguas con tóxicos o venenos capaces de interferir o dañar el tratamiento de las aguas residuales o que constituyan un peligro para los seres vivos.

Aguas ácidas (pH comprendido entre 5 y 10) o corrosivas, que puedan dañar las instalaciones de alcantarillado, interferir la depuración o constituir un peligro para las personas.

Aguas residuales con temperatura superior a 50ºC.

Aguas residuales industriales que contengan aceites o grasas flotantes.

Sustancias sólidas o viscosas que puedan obstruir el alcantarillado o las instalaciones de tratamiento.

Desechos radioactivos o isótopos en cantidad superior a la permitida por la legislación vigente, o que pueda ocasionar daños o peligro para las instalaciones o los seres vivos.

Compuesto organohalogenados o sustancias que puedan dar origen a esta clase de compuestos en medio acuático.

Compuestos organofosfóricos.

Compuestos organoestánnicos.

Sustancias en las que esté demostrado su poder carcinógena en el medio acuático o por medio de él.

Aceites minerales persistentes o hidrocarburos de origen petrolífero persistentes.

Sustancias sintéticas persistentes que puedan flotar en suspensión o hundirse causando con ello perjuicio a cualquier utilización de las aguas.

Materiales cuya coloración objecional no sea eliminable en el proceso de tratamiento empleado. Sustancias capaces de producir olores indeseables.

C) Concentraciones máximas autorizadas de contaminantes.

Los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas:

SUSTANCIA	CONCENTRACIÓN MÁXIMA
SÓLIDOS RÁPIDAMENTE SEDIMENTABLES	15 MG/L
SÓLIDOS EN SUSPENSIÓN	35 MG/L
DBO5	25 MG/L
DQO	125 MG/L
GRASAS	100 MG/L
COMBUSTIBLES O ACEITES	25 MG/L
CIANUROS TOTALES	5 MG/L
FENOLES TOTALES (EXPRESADOS EN C6H,OH)	2 MG/L
ALDEHIDOS	2 MG/L
DETERGENTES (EXPRESADOS EN LURIL SULFATO)	6 MG/L
PESTICIDAS (EQUITOX/1)	0,03 EQUIT/L
NITRÓGENO AMONIACAL	85 MG/L
FÓSFORO TOTAL	50 MG/L
SULFUROS TOTALES	5 MG/L
SULFATOS	1.000 MG/L
FLUORUROS	15 MG/L
ALUMINIO (AL)	10 MG/L
ARSÉNICO (AS)	1 MG/L
BARIO (BA)	20 MG/L
BORO (B)	3 MG/L
CADMIO (CD)	0,5 MG/L
COBRE (CU)	3 MG/L
CROMO VI (CR)	3 MG/L
CROMO TOTAL (CR)	5 MG/1
CINC (ZN)	10 MG/L
ESTAÑO (SN)	5 MG/L
HIERRO (FE)	10 MG/L
MERCURIO (HG)	0,1 MG/L
NÍQUEL (NI)	1 0 MG/L
PLOMO (PB)	1,0 MG/L
SELENIO (SE)	1,0 MG/L

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales para satisfacer estas limitaciones sólo se podrá realizar en caso de emergencia o peligro.

Artículo 12.6.6. Emanaciones gaseosas.

El contenido de gases o vapores nocivos o tóxicos de aquellos lugares de la red de saneamiento donde trabaje o puedan trabajar el personal de saneamiento, debe estar por debajo de las concentraciones máximas permitidas por el Anexo 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Para los gases más frecuentes en las instalaciones de saneamiento, las concentraciones máximas permisibles son las siguientes:

Dióxido de azufre (S02) 5 p.p.m.
Monóxido de carbono (C0) 100 p.p.m.
Dióxido de carbono (C02) 5.000 p.p.m.
Cloro(C1) 1 p.p.m.
Acido sulfhídrico (H2S) 20 p.p.m.
Acido cianhídrico (H2C) 1 0 p.p.m.

Artículo 12.6.7. Método de análisis.

El análisis para la determinación de las características de los vertidos se realizará conforme a los «Standar methods for the examination of water and wastewater» publicados conjuntamente por APHA AWWA y WPCF. La toxicidad se determinará por bioensayo de inhibición de la luminiscencia en Photobacterium phosphoreum. Se define corno equit/m3 en Photobacterium phosphoreum como la inversa de la dilución de agua residual (expresada en partes por uno) que provoca un inhibición de la luminiscencia del 50%, a 15ºC, en 15 minutos del bioensayo (CE50).

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe una arqueta de fácil acceso, acondicionada para aforar los caudales circulantes y para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Artículo 12.6.7. Depuradoras.

Únicamente se permitirá el uso de depuradoras de oxidación total que cuenten con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.

Cuando sea preciso el vaciado del contenido de las depuradoras, será realizado por personal cualificado, y vertido en la depuradora municipal. Queda expresamente prohibido el vertido desde camiones cisterna a la red de alcantarillado.

Sección tercera. RUIDOS.

Artículo 12.6.8. Condiciones de medida.

La determinación del nivel sonoro se realizará y expresará en decibelios ponderados, conforme a las prescripciones de la Norma UNE 23.314/75, utilizando la respuesta rápida del aparato de medida.

El ruido del tráfico rodado se determinará mediante el índice Nivel Leq o nivel sonoro continuo equivalente, expresado en decibelios ponderados, según las prescripciones de la Norma UNE 74-022-81.

Los sonómetros cumplirán las prescripciones establecidas por las Normas UNE 21.323/1974 y UNE 21.314/1975, y serán revisados y calibrados al menos una vez al año por un laboratorio oficialmente reconocido.

Las mediciones del nivel de ruido serán en el momento y lugar en que sea más alto, siguiendo las prescripciones del fabricante del aparato y adoptando cuantas medidas sean precisas para evitar errores de medición. Se realizarán al menos tres series de tres medidas a intervalos de tres minutos, en cada fase de Funcionamiento de la fuente sonora. La medición será la mayor de las medias de las lecturas de una misma serie.

Artículo 12.6.9. Nivel máximo de presión sonora continua.

Los tiempos admisibles de exposición de niveles máximos de presión sonora que se establecen son los siguientes:

DURACIÓN MÁXIMA EN HORAS	NIVEL DE PRESIÓN SONORA EN DB(A)
8	90
6	92
4	95
3	97
2	100
1,5	102
1	105
0,5	110
0,25	115

En ningún caso debe de someterse a una persona a un ruido continuo con un nivel sonoro superior a 115 dB, o intermitente superior a 140 dB(A).

Cuando la exposición diaria consta de varios ruidos con diferentes niveles sonoros, para el cálculo del nivel sonoro se debe considerar el efecto combinado de los mismos, de tal manera que se debe cumplir la siguiente expresión:

C1/T1+ C2/T2+.....+ Cn/Tn < o igual 1

En la que:

Cn = Tiempo total de exposición a un nivel sonoro determinado

Tn = Tiempo admisible de exposición a los niveles máximos de presión sonora establecidos en la tabla anterior.

Artículo 12.6.10. Niveles máximos sonoros.

Se cumplirá lo dispuesto en la legislación aplicable sobre límites máximos sonoros (Ley 2/2002 de 3 de diciembre de protección contra la contaminación acústica y sus disposiciones).

Artículo 12.6.11. Condiciones urbanísticas y constructivas.

El aislamiento acústico de los edificios se determinará conforme a las prescripciones de las normas UNE 74.040/IV y UNE 74.040/V.

Las condiciones exigibles de aislamiento de los elementos constructivos de edificios de uso residencial, administrativo, docente o sanitario, a ruidos aéreos serán las prescritas por la normativa vigente de la edificación sobre protección acústica (CTE: BD-CA).

No se autorizará la construcción de edificios dedicados a usos residenciales, administrativos o docentes en aquellas zonas en donde debido a la cercanía a vías de circulación o de zonas industriales, se supere un nivel sonoro continuo equivalente Leq de 50 dB(A) durante un período representativo de 24 horas. Para edificios sanitarios el nivel será de 40 dB(A).

Artículo 12.6.12. Otras limitaciones

Queda prohibida la utilización de señales acústicas que no sean de emergencia, y de éstas queda prohibida su utilización de modo intencionado a no ser en situaciones de emergencia o comprobaciones.

Queda prohibida la utilización de elementos acústicos, radios, televisores, instrumentos musicales, altavoces, etc., que puedan molestar a personas o superar los niveles máximos permitidos. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, conceder autorización para actividades que superen los niveles permitidos.

Con autorización municipal que fijará los niveles máximos, se podrán superar los niveles nocturnos en obras urgentes o que no se puedan hacer durante el día.

Los propietarios de animales domésticos deberán adoptar las medidas precisas para evitar que los mismos generen molestias.

Sección Cuarta. EMISIONES A LA ATMÓSFERA.

Artículo 12.6.13. Niveles de emisión y calidad del aire.

Las emisiones a la atmósfera deberán de atenerse a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes prescritas por la legislación de carácter general en materia de contaminación atmosférica, constituida por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y sus disposiciones.

Para la implantación de actividades se estará alo dispuesto en la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental.

Artículo 12.6.14. Conductos de evacuación y chimeneas.

Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidos con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en el presente Plan General.

Será obligatoria la revisión anual, como mínimo, del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

En los casos de que sea necesario, y especialmente en incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de post-combustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.

Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones reglamentadas.

Artículo 12.6.15. Actividades al aire libre.

Las actividades al aire libre que por su naturaleza no puedan canalizar sus emisiones para constituirse en fuentes fijas, deberán tomar todas las medidas necesarias para que a una distancia de 2,50 metros en horizontal del limite físico en que se efectúe dicha actividad, el nivel de emisión no supere los límites establecidos.

CAPITULO SÉPTIMO. VIGILANCIA AMBIENTAL.

Artículo 12.7.1. Seguimiento del desarrollo del Plan General

Durante el período de vigencia del Plan General el Ayuntamiento presentará, con una periodicidad anual en la Consellería de Medio Ambiente informe ambiental en el que se dará cuenta del cumplimiento del Programa de Vigilancia descrito en el estudio de Impacto Ambiental, de los efectos derivados del Plan y del grado de correspondencia de esos efectos con los previstos en el estudio de impacto. Además de los controles especificados en el citado programa se analizarán los siguientes:

- Aparición de edificaciones dispersas fuera de ordenación.
- Grado de cumplimiento en la gestión de los residuos sólidos urbanos inertes e industriales.
- Grado de ejecución de las obras de infraestructura previstas para garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales».

CAPITULO OCTAVO. PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO.

Artículo 12.8.1. Cementerio.

Al entorno del cementerio se lo dota con la siguiente protección:

El perímetro de protección, que abarca una franja de 25 m. de anchura alrededor del contorno del cementerio, y que se clasifica como zona verde. Esta zona debe ajardinarse y es incompatible con cualquier tipo de construcciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Disposición transitoria primera. Régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación.

1. Edificios no ajustados a las determinaciones del Plan.

Se establecen las siguientes tipologías de edificaciones no ajustadas a las determinaciones del presente Plan, como integrante de la ordenación pormenorizada del Plan y como régimen transitorio para las mismas:

A) Edificaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo.

Son aquellas edificaciones que presenten una, al menos, de las siguientes características:

• Ocupar el viario público previsto por el Plan.

• Ocupar los espacios libres o las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

• Ser manifiestamente incompatibles con las determinaciones del Plan.

B) Edificaciones en situación de fuera de ordenación diferido.

Son aquellas edificaciones que presenten una, al menos, de las siguientes características:

• Instalaciones industriales, terciarias o de explotación agropecuaria que se encuentren en entornos residenciales donde constituyan un uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante mediante la adopción de medidas correctoras.

C) Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

Son aquellas edificaciones que presentan alguna circunstancia que le suponga disconformidad con las determinaciones del planeamiento y no se encuentre en ninguno de los dos casos anteriores. Se incluyen en este apartado las ubicadas en suelo no urbanizable común con parcelas inferiores a la mínima edificadas con anterioridad al año del inicio del plan (2000) o en suelo no urbanizable de Especial Protección.

2. Actividades y obras permitidas en edificaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo

En las construcciones en situación de fuera de ordenación sustantivo se permitirán las siguientes obras:

A) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

B) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

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

D) También será autorizables las obras que adecuen el edificio a la nueva ordenación.

E) Se permitirán los usos previstos como característicos, complementarios o compatibles en la zona contigua o más inmediata al edificio fuera de ordenación, siempre que no esté prevista la adquisición del inmueble o la gestión de la unidad en que se halle comprendido en el plazo máximo de 10 años y que el titular de dicho inmueble renuncie, así como el titular de la actividad si fuere distinto, a indemnización por cese del uso o actividad formalizada en documento público. El acto municipal de autorización, conteniendo la renuncia de indemnización de tal forma documentada, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. Actividades y obras permitidas en edificaciones en situación de fuera de ordenación diferido

En las construcciones en situación de fuera de ordenación diferido se permitirán las siguientes obras:

Se autorizarán los cambios de uso o de actividad según los usos autorizados por el Plan.

4. Actividades y obras permitidas en edificaciones no ajustadas al planeamiento.

En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas «fuera de ordenación», ni se puedan incluir en alguno de los supuestos referidos en los apartados anteriores, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Disposición transitoria segunda. Caducidad de las licencias.

Hasta que se apruebe una ordenanza que regule el trámite y vigencia de las licencias de obra se aplicará transitoriamente respecto a la caducidad de las mismas, lo siguiente:

Se producirá la caducidad de las licencias urbanísticas y sus efectos, si trascurren seis meses desde la fecha de concesión sin que hubieren dado comienzo las obras. La licencia y sus efectos caducarán definitivamente a los cuatro años desde la fecha de su otorgamiento sin necesidad de resolución administrativa expresa.

Se podrá conceder prórroga de la licencia si, previamente al plazo de su vencimiento se solicita razonadamente y si dicha prórroga no contraviene el interés público.

Las actuaciones con licencia de obras concedida, se regirán provisionalmente-en cuanto a su vigencia- por lo previsto en la Norma legal que legitimó el otorgamiento de la misma, por plazo máximo de un año desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan.

Disposición transitoria tercera. Modificación de la normativa vigente en el momento de redacción del Plan General.

Las referencias que en el presente documento se contienen a la normativa en vigor en el momento de la redacción del presente Plan General, se considerarán sustituidas por referencias a la normativa que la sustituya.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Plan Parcial Montesano

Se mantienen las edificabilidades y parámetros básicos de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Montesano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante en sesión de 27 de julio de 1988.

Se incluye en el suelo urbanizable en ejecución de su plan.

Las condiciones de edificación no reguladas en dicho plan parcial se regirán por las establecidas en los Capítulos Cuarto y Quinto del Título séptimo de las presentes Normas Urbanísticas.

Disposición adicional segunda. Restos de parcelas.

Cuando la delimitación de sectores, Unidades de Ejecución o áreas reparcelables, conlleve la creación de parcelas resultantes en suelo no urbanizable, inferiores a 250 m2, el propietario tendrá derecho a que se le adquiera dicha parcela, valorada con los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, con cargo a las Unidades de Ejecución o áreas reparcelables correspondientes. Dichos sobrantes de parcelas se incorporarán al patrimonio municipal del suelo.

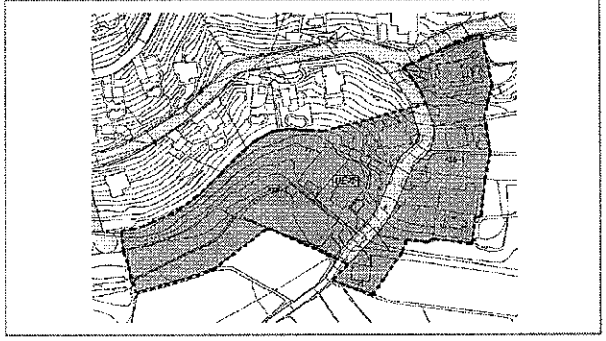
Disposición adicional tercera. Legislación de aplicación.

Las referencias que se hacen en estas normas a legislación de aplicación se consideran referidas tanto a las que se citan como a las que las sustituyan o modifiquen.

3. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

SECTOR / ÁREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	Unidad de Ejecución
AR-9	DENOMINACIÓN	UE-1

SITUACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN			
SUELO		URBANO	DESARROLLADO FORMALMENTE
Zona de Ordenación		ZONA 4 (AIS)	Subzona 4.1 (AIS-1)
IEB		0,3 m2/m2s	
Uso	Global	Residencial Unifamiliar en Ntr. Ent. Aislada	
	Compatible	Ver subzona 4.1	
	Incompatible	Ver subzona 4.1	
DENSIDAD			

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS								
USOS	SUPERFICIES (m2 de suelo)			APROVECHAM. OBJETIVO (m2 de techo)				
DOTACIONALES PÚBLICOS			%					
VIALES		2.534						
ZONAS VERDES	0							
EQUIPAMIENTOS	0							
	Suma	2.534						
PRIVADOS				Edificatorio	Residencial	Cont. Hotel	Total	
M-35		7.209		0,4000	2.883,60		2.883,60	
M-15		4.160		0,4000	1.664,00		1.664,00	
	Suma	11.369	0,00				4.710,00	
SUP. TOTAL U.E.		14.303,00	0,00					
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	(S)							
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m2/m2s)				0,329163				

CONDICIONES DE GESTIÓN				
Sistema de gestión recomendado		Directa	X	Indirecta
División en fases		Sí	X	No
Reparcelación de la U.E./Sector		Sí	X	No

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
Red Viaria	Se ejecutará la totalidad del viario del ámbito así como las conexiones a la red viaria existente, en su caso.
Riegos	En superficie.
Abastecimiento	Conexión con la red municipal de suministro
Saneamiento	Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal

1.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico de la U.E. deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

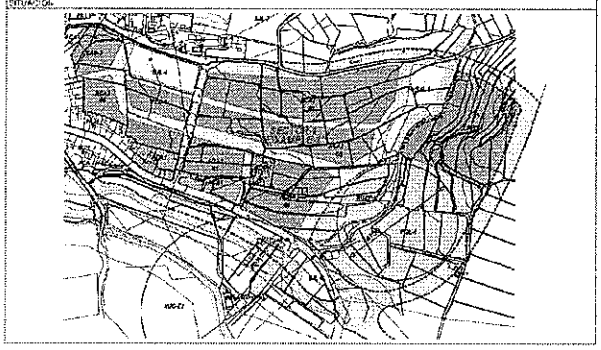
2.- En cualquier caso, el servicio prestado por el desarrollo de la U.E. deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá proveer, antes del punto de conexión, se disponga así arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos o la Red Municipal de Alcantarillado exigida por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tapadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá proveer la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en condiciones, cerrada con llave.

3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado.

4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sarañ y Negrals.

SECTOR / ÁREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	S 1
AR-1 / SECTOR	DENOMINACIÓN	EXAMPLE-1

SITUACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN			
Suelo		URBANIZABLE	ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
Zona de Ordenación		ZONA-2 (AC42)	Subzona 2.2 (AC42)
IEB		0,5 m2t/m2s	IET > 0,05 m2t/m2s
Uso	Global	Residencial	Nº VIVIENDAS LIBRES: 410
	Compatible	Residencial ADO. Terciario	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS: 46
	Incompatible	Industrial	TOTAL VIVIENDAS: 456
DENSIDAD		50 viv/ha	

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS							
USOS	SUPERFICIES (m2 de suelo)				APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2 de techo)		
DOTACIONALES PÚBLICOS				%			
VIALES		42,703		46,82			
ZONAS VERDES	10,543			11,76			
EQUIPAMENTOS	5,416			5,94			
		Suma	58,662	64,47			
PRIVADOS					Edif.Neta	Residencial	Coef. Homo	Total
RESIDENCIAL AC42-92		3,160		4,35	1,4052	5,577,15		
RESIDENCIAL AC42-91		2,982		3,28	1,4052	4,200,87		
RESIDENCIAL AC42-92		12,231		13,45	1,4052	17,214,82		
RESIDENCIAL AC42-92		7,595		8,32	1,4052	10,665,92		
RESIDENCIAL AC42-94		6,533		6,20	1,4052	7,943,34		
		Suma	32,455	35,58		45,602,09		
SUP. TOTAL SECTOR			91,210,00	100,00				
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	(1)		31,256,00					
Total área de reparto			125,466,00					
APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/m2s)					0,363465			

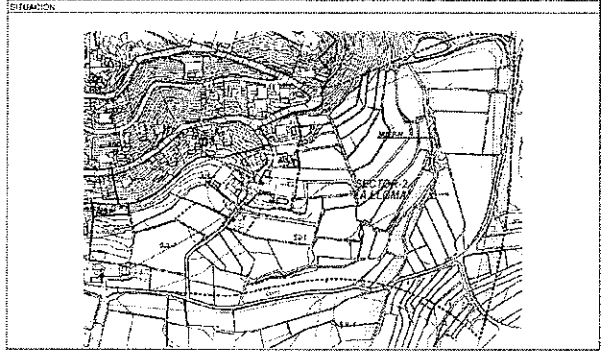
CONDICIONES DE GESTIÓN				
Sistema de gestión recomendado		Directa	X	Indirecta
División en fases		Sí	X	No
Redelimitación de la U.E./Sector	X	Sí		No

(1) La red primaria adscrita está formada por 14.182 m2 de PGL-1, 4.454 m2 de PNL-1, 12.500 m2 de PEE-1 y 2.110 m2 de PID-2

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
Red Viaria	Debe asumir los costes de la entrada de acceso al sector y establecer un canon de urbanización para el reparto de los costes con el sector S-2. La parte correspondiente a este sector es del 62,50 % del coste de la rotonda No se podrán realizar accesos directos a la variante de la CV-726, ni conexiones de viales con la misma
Ferroviarias	Red separativa. Vertido al barranco del Quanto
Abastecimiento	Dimensionará la red para los sectores 1 y 2 Deberá contribuir a los costes de construcción de un nuevo depósito de agua potable
Saneamiento	Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal Dimensionará la red para los sectores 1 y 2. 1.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tapadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en condiciones, cerrada con llave. 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado. 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del sobrecoste de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sarrió y Negrals
Otras	La zona de protección de la CV-725 se calificará como Espacio Libre de Reserva Viaria Se respetará el trazado del barranco, en una anchura de 15,00 m (incluye las de servidumbre del mismo) La ordenación cumplirá lo establecido en el artículo 25 bis del ROSTU relativo a la protección frente a incendios forestales Previamente a su desarrollo se deberá elaborar un estudio de impacto acústico en el que se establezca la adopción de medidas correctoras de impacto acústico

SECTOR / ÁREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	S 2
AR-3 / SECTOR	DENOMINACIÓN	LA LLOMA

SITUACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN			
Suelo		URBANIZABLE	ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
Zona de Ordenación		ZONA-2 (AI5)	Subzona 4.2 (AI5b)
IEB		0,3 m2t/m2s	IET > 0,05 m2t/m2s
Uso	Global	Residencial	Nº VIVIENDAS LIBRES: 144
	Compatible	Residencial ADO. Terciario	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS: 16
	Incompatible	Industrial	TOTAL VIVIENDAS: 160
DENSIDAD		20 viv/ha	

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS							
USOS	SUPERFICIES (m2 de suelo)				APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2 de techo)		
DOTACIONALES PÚBLICOS				%			
VIALES							
ZONAS VERDES							
EQUIPAMENTOS							
		Suma					
PRIVADOS					Edif.Neta	Residencial	Coef. Homo	Total
		Suma						
SUP. TOTAL SECTOR			59,248,00	0,00				
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	(1)		15,909,00					
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m2t/m2s)					0,242912			

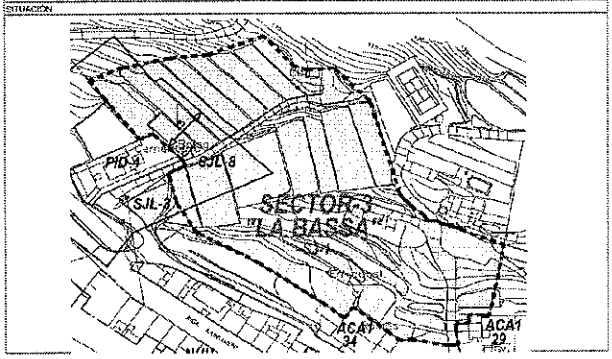
CONDICIONES DE GESTIÓN				
Sistema de gestión recomendado		Directa	X	Indirecta
División en fases		Sí	X	No
Redelimitación de la U.E./Sector		Sí		No

(1) La red primaria adscrita está formada por 4.474 m2 de PGL-1, 13.250 m2 de PNL-1 y 1.285 m2 de PID-2

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
Red Viaria	Debe asumir los costes de la entrada de acceso al sector y establecer un canon de urbanización para el reparto de los costes con el sector S-2. La parte correspondiente a este sector es del 37,50 % del coste de la rotonda
Zonas verdes	Las zonas verdes se situarán en la margen derecha del barranco del Quanto en continuidad con las del sector 1
Ferroviarias	Red separativa. Vertido al barranco del Quanto
Abastecimiento	Deberá contribuir a los costes de construcción de un nuevo depósito de agua potable
Otras	Toda la zona situada en el perímetro de protección máxima de la captación de abastecimiento se calificará como zona verde SLJ Se respetará el trazado del barranco, en una anchura de 15,00 m (incluye las de servidumbre del mismo) Se situará en este sector una zona de equipamiento SED de 2.500 m2 La ordenación cumplirá lo establecido en el artículo 25 bis del ROSTU relativo a la protección frente a incendios forestales, a tal efecto, el planeamiento de desarrollo de este sector incluirá en sus planos de ordenación la franja de 25 m de anchura de protección y el cortafuegos perimetral de 5 m que se integrarán en el planeamiento y no afectarán al suelo forestal clasificado como no urbanizable. Asimismo deberán ser instalados los hidrantes necesarios
Saneamiento	Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal 1.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tapadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en condiciones, cerrada con llave. 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado. 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del sobrecoste de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sarrió y Negrals

SECTOR / ÁREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	S-3
AR-3 / SECTOR	DENOMINACIÓN	LA BASSA

SITUACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN			
Suelo		URBANIZABLE	ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
Zona de Ordenación		ZONA-4 (AIS)	Subzona 4.3 (AIS-3)
IEB		0,4 m2/m2	IET > 0,05 m2/m2s
Uso	Global	Residencial	Nº VIVIENDAS LIBRES: 29
	Compatible	Residencial ADO, Terciario	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS: 4
	Incompatible	Industrial	TOTAL VIVIENDAS: 33
DENSIDAD		26 viv/ha	

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS								
USOS		SUPERFICIES (m2 de suelo)			APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2 de techo)			
DOTACIONALES PÚBLICOS				%				
VIALES								
ZONAS VERDES								
EQUIPAMIENTOS								
		Suma						
PRIVADOS					Edificatio	Residencial	Cierf. Hosb.	Total
		Suma		0	0,00			
SUP. TOTAL SECTOR			16 594,00	0,00				
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	(1)		3 508,00					
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m2s/m2s)					0,242812			

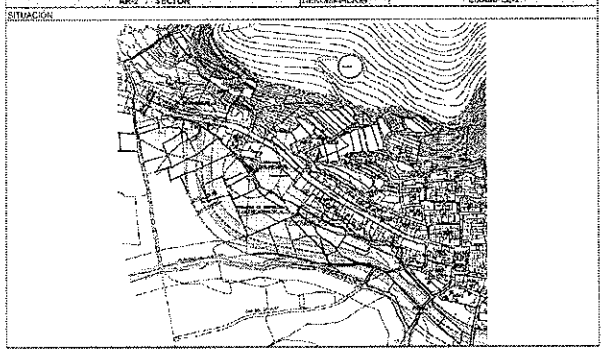
CONDICIONES DE GESTIÓN				
Sistema de gestión recomendado		Directo	X	Indirecto
División en fases		SI	X	NO
Reparcelación de la U.E./Sector	X	SI		NO

(1) La red primaria adscrita está formada por 1 501 m2 de PQL-1 y 2 007 m2 de PNL-1

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN
Red Viaria:
Pluviales: Red separativa. Vertidos al barranco de la Bolata (conexión en el sector-4)
Abastecimiento: Deberá contribuir a los costes de construcción de un nuevo depósito de agua potable
Otras: La zona verde se situará adosada al cementerio municipal existente
La ordenación cumplirá lo establecido en el artículo 26.bis del ROGTU relativo a la protección frente a incendios forestales, a tal efecto, el planeamiento de desarrollo de este sector incluirá en sus planos de ordenación la franja de 25 m de anchura de protección y el camino perimetral de 5 m que se integrarán en el planeamiento y no afectarán al suelo forestal clasificado como no urbanizable. Asimismo preverán la instalación de hidrantes perimetrales
Saneamiento: Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal
1.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo
2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial (al además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave
3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado
4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sanet y Negrals.

SECTOR / ÁREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	S-4
AR-2 / SECTOR	DENOMINACIÓN	EXAMPLE-2

SITUACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN			
Suelo		URBANIZABLE	ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
Zona de Ordenación		ZONA-3 (ADO)	Subzona 3.2 (ADO-2)
IEB		0,4 m2/m2s	IET > 0,05 m2/m2s
Uso	Global	Residencial	Nº VIVIENDAS LIBRES: 255
	Compatible	Residencial AIS, Terciario, Industrial	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS: 29
	Incompatible		TOTAL VIVIENDAS: 284
DENSIDAD		45 viv/ha	

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS								
USOS		SUPERFICIES (m2 de suelo)			APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2 de techo)			
DOTACIONALES PÚBLICOS				%				
VIALES								
ZONAS VERDES								
EQUIPAMIENTOS								
		Suma						
PRIVADOS					Edif Nota	Residencial	Cierf Hosb	Total
		Suma		0,00				
SUP. TOTAL SECTOR			62 055,00	0,00				
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	(1)		19 038,00					
Total área de reparto			82 150,96					
APROVECHAMIENTO TIPO (m2s/m2s)					0,307613			

CONDICIONES DE GESTIÓN				
Sistema de gestión recomendado		Directo	X	Indirecto
División en fases		SI	X	NO
Reparcelación de la U.E./Sector	X	SI		NO

(1) La red primaria adscrita está formada por 5 600 m2 de PQL-1 y 14 038 m2 de PNL-1

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN
Red Viaria: No se pueden realizar accesos directos a la variante de la CV-720, ni conexiones de viales con la misma
Zonas verdes: Las zonas verdes se situarán en el interior del perímetro de protección del pozo de la Mostafeta, y en el límite con el término municipal de Benimaurí para permitir el pozo de agua, y su infiltración, que demande desde los Peyretes Rojos hacia la Bolata
Pluviales: Red separativa. Vertido al barranco de la Bolata. Deberá recoger el vertido del sector-5
Dimensionará la red para los sectores 3 y 4.
Abastecimiento: Deberá contribuir a los costes de construcción de un nuevo depósito de agua potable
Saneamiento: Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal
Deberá contribuir a los costes de ampliación de la planta depuradora
1.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.
2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial (al además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave
3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado
4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sanet y Negrals
Otras: La zona de protección de la CV-729 se calificará como Espacio libre de Reserva Viaria
En suelo industrial no podrá suponer más de un 20% de la superficie del sector.
Se ubicará en este sector una zona de equipamiento SED de 2.500 m2
La ordenación cumplirá lo establecido en el artículo 26.bis del ROGTU relativo a la protección frente a incendios forestales
Previamente a su desarrollo se deberá elaborar un estudio de impacto acústico en el que se justificará la adopción de medidas correctoras de impacto acústico

4. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

1.- LISTADO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

1.1. SEGÚN LA LEY 4/1998 DEL PATRIMOIO CULTURAL VALENCIANO.

1.1.1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL VALENCIANO. (BIC).

Son aquellos bienes que por sus singulares características y relevancia para el patrimonio cultural son objeto de especiales medidas de protección, divulgación y fomento.

BIENES INVENTARIADOS.

No existen bienes inventariados.

BIENES A INVENTARIAR.

No existen bienes que cumplan con lo expuesto en el Artículo 2. Clases de Bienes, apartado a) Bienes de Interés Cultural Valenciano, de la LLEI 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià.

1.1.2. BIENES INVENTARIADOS NO DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL. BIENES INMUEBLES DE RELEVANCIA LOCAL. (BRL).

Son aquellos bienes que por tener algunos de los valores de los bienes de interés cultural valenciano, carecen de su relevancia. O son los bienes protegidos directamente por la LLEI 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià y sus modificaciones.

BIENES INVENTARIADOS.

No existen bienes inventariados.

BIENES A INVENTARIAR.

Se propone el siguiente listado para su incoación para la declaración como Bien de Relevancia Local:

01.- Cruz (Ficha nº 1).
02.- Palau de la senyoria (Ficha nº 3).
03.- Iglesia Parroquial de Santa Anna (Ficha nº 5).
04.- Molí Truque (Ficha nº 25).
05.- Molí Negrals (Ficha nº 26).
06.- Núcleo histórico tradicional (Ficha nº 29).

1.1.3. BIENES NO INVENTARIADOS DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Son aquellos bienes que forman parte del patrimonio cultural valenciano, pero no están incluidos en las dos anteriores categorías.

El listado propuesto es el siguiente:

01.- C/ Ample, 9 (Ficha nº 2)
02.- C/ Palau, 27 (Ficha nº 4).
03.- C/ Dr. Tomás Mut, 5 (Ficha nº 6).
04.- C/ Dr. Tomás Mut, 8 (Ficha nº 7).
05.- C/ Dr. Tomás Mut, 9 (Ficha nº 8).
06.- C/ Dr. Tomás Mut, 10 (Ficha nº 9).
07.- C/ Santíssim Crist, 1 (Ficha nº 10).
08.- C/ Santíssim Crist, 7 (Ficha nº 11).
09.- C/ Pintor Sorolla, 6 (Ficha nº 12).
10.- C/ Pintor Sorolla, 10 (Ficha nº 13).
11.- C/ Parres, 2 (Ficha nº 14).
12.- C/ Parres, 4 (Ficha nº 15).
13.- C/ Parres, 6 (Ficha nº 16).
14.- Avenida Ayuntamiento, 3 (Ficha nº 17).
15.- Avenida Ayuntamiento, 5 (Ficha nº 18).
16.- Avenida Ayuntamiento, 7 (Ficha nº 19).
17.- Avenida Ayuntamiento, 9 (Ficha nº 20).
18.- Avenida Ayuntamiento, 11 (Ficha nº 21).
19.- Avenida Ayuntamiento, 13 (Ficha nº 22).
20.- Avenida Ayuntamiento, 15 (Ficha nº 23).
21.- Barranco de l'Assagador (Ficha nº 24).
22.- Puente sobre el barranco de la Bolata (Ficha nº 27).
23.- Calvario (Ficha nº 28).

1.2. SEGÚN SU GRADO DE PROTECCIÓN.

1.2.1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se propone el siguiente bien:

01.- Cruz (Ficha nº 1).
02.- Calvario (Ficha nº 28).

1.2.2. PROTECCIÓN PARCIAL.

Se proponen los siguientes bienes:

01.- Palacio de la señoría (Ficha nº 3).
02.- Iglesia Parroquial de Santa Ana (Ficha nº 5).
03.- Molino Truque (Ficha nº 25).
04.- Molino Negrals (Ficha nº 26).
05.- Puente sobre el barranco de la Bolata (Ficha nº 27).

1.2.3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se proponen los siguientes bienes:

01.- C/ Ample, 9 (Ficha nº 2).
02.- C/ Palau, 27 (Ficha nº 4).
03.- C/ Dr. Tomás Mut, 5 (Ficha nº 6).
04.- C/ Dr. Tomás Mut, 8 (Ficha nº 7).
05.- C/ Dr. Tomás Mut, 9 (Ficha nº 8).
06.- C/ Dr. Tomás Mut, 10 (Ficha nº 9).
07.- C/ Santíssim Crist, 1 (Ficha nº 10).
08.- C/ Santíssim Crist, 7 (Ficha nº 11).
09.- C/ Pintor Sorolla, 6 (Ficha nº 12).
10.- C/ Pintor Sorolla, 10 (Ficha nº 13).
11.- C/ Parres, 2 (Ficha nº 14).
12.- C/ Parres, 4 (Ficha nº 15).
13.- C/ Parres, 6 (Ficha nº 16).
14.- Avenida Ayuntamiento, 3 (Ficha nº 17).
15.- Avenida Ayuntamiento, 5 (Ficha nº 18).
16.- Avenida Ayuntamiento, 7 (Ficha nº 19).
17.- Avenida Ayuntamiento, 9 (Ficha nº 20).
18.- Avenida Ayuntamiento, 11 (Ficha nº 21).
19.- Avenida Ayuntamiento, 13 (Ficha nº 22).
20.- Avenida Ayuntamiento, 15 (Ficha nº 23).
21.- Barranco de l'Assagador (Ficha nº 24).

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA CADA GRADO DE PROTECCIÓN.

El catálogo clasifica los edificios en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental, en función de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos o ambientales.

2.1. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

El nivel de protección integral incluye los edificios que deben ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Sólo se admiten obras de conservación/mantenimiento, consolidación, y restauración, que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, se puede autorizar, previa justificación documentada:

a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

b) La reposición o reconstrucción de aquellos elementos, cuerpos, huecos primitivos, etc., cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

2.2. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL.

El nivel de protección parcial incluye las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservadas, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Se admiten de obras conservación/mantenimiento, consolidación, rehabilitación/reforma y restauración, que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, se puede autorizar, previa justificación documentada:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

2.3. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

El nivel de protección ambiental integra las construcciones que, aun sin presentar en sí mismas un especial valor,

contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

Se admiten, de modo genérico y condicionado por lo reseñado en fichas, obras de conservación/mantenimiento, consolidación, rehabilitación/reforma, restauración, derribo, reestructuración, ampliación, reconstrucción, obra nueva con recuperación y obra nueva.

3. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE INTERVENCIÓN.

Los diferentes tipos de intervención son:

3.1. CONSERVACIÓN/ MANTENIMIENTO.

Intervención cuya finalidad es la de mantener las edificaciones en condiciones de ornato, seguridad e higiene, sin alterar las características estructurales o formales internas o externas.

Son, en general, intervenciones de carácter preventivo que de forma periódica se deben de realizar en los edificios, como pinturas, reparaciones puntuales de revestimientos, sustitución de carpinterías, pequeñas reparaciones en cubierta, etc.

Para efectuar cualquier intervención de conservación/ mantenimiento será suficiente la solicitud de licencia de obra menor, en la que se justifique la no intervención sobre los elementos catalogados o se defina perfectamente la intervención sobre el elemento catalogado.

3.2. CONSOLIDACIÓN.

Intervención cuya finalidad es la de restituir o aumentar la resistencia y solidez de los elementos estructurales de un edificio.

Son intervenciones de pequeño o gran calado, tendentes a reparar o reponer mediante sustitución estructuras portantes o cubiertas, bien por problemas estructurales, bien como consecuencia de obras paralelas de reforma, rehabilitación o restauración.

Según la intensidad de la intervención, se solicitará licencia de obra menor o mayor, justificando la no intervención sobre los elementos catalogados o defiendo perfectamente la intervención sobre el mismo.

3.3. REHABILITACIÓN/ REFORMA.

Intervención cuya finalidad es la de adecuar y mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio. La rehabilitación puede incluir obras de consolidación y restauración.

Son obras que en periodos de una o dos generaciones se realizan en los edificios con el fin de que sean habitables y se acomoden a nuevas instalaciones, tecnologías o cambios sociales. Son obras necesarias y obligatorias para que los edificios perduren a través del tiempo.

Según la intensidad de la intervención, se solicitará licencia de obra menor o mayor, justificando la no intervención sobre los elementos catalogados o defiendo perfectamente la intervención sobre el mismo.

3.4. RESTAURACIÓN.

Intervención cuya finalidad es la de devolver a un edificio las características perdidas, con o sin demolición de elementos que alteren o distorsionen fisonomías originales.

La restauración incluye generalmente obras de mantenimiento, consolidación y reforma.

La restauración se aplicará preferentemente en los edificios con protección parcial o integral. Se solicitará licencia de obra mayor, con proyecto con planos de estado actual y restaurado del edificio o de alguna de sus partes.

3.5. DERRIBO.

Intervención cuya finalidad es la demolición parcial o total de un edificio, para eliminar añadidos disonantes, para reconstruir zonas degradada estructuralmente, para reestructurar edificios o construirlos de nueva planta.

Se solicitará licencia de obra mayor, acompañada de proyecto con planos del estado actual señalando las zonas o elementos a derribar.

3.6. REESTRUCTURACIÓN.

Intervención cuya finalidad es la adecuación del espacio interior de un edificio a nuevos usos o funciones o a modernización del edificio, mediante demolición y reconstrucción, conservando y restaurando las fachadas.

Son intervenciones generalmente a efectuar en espacios urbanos con edificios de relativo valor arquitectónico en los que se pretende conservar un determinado ambiente.

Se solicitará licencia de obra mayor, con proyecto acompañado de planos detallados del elemento a conservar -la fachada-, de las soluciones técnico-estructurales para la conservación in situ de la misma y del nuevo edificio.

Se conservarán todos los elementos de la fachada – sillería -zócalos, recercados de huecos, molduras, etc-, carpintería puerta principal, rejas, balcones, bajantes de fundición, ornamentos, molduras, cornisas, etc. Se podrán sustituir el resto de carpinterías y revestimientos, según ordenanzas del PGO.

3.7. AMPLIACIÓN.

Intervención que consiste en ampliar la superficie construida de un edificio, en horizontal o vertical, bien en reposición de elementos importantes desaparecidos, bien para aprovechar una edificabilidad permitida por el planeamiento.

Si la ampliación es en horizontal -prolongación de la vivienda ocupando patio privado-, se solicitará licencia de obra mayor, se justificará la no intervención sobre los elementos catalogados o se definirá perfectamente la intervención sobre el mismo.

Si la ampliación es en vertical –elevación de planta hasta alcanzar el nº máximo de plantas permitidas en ordenanzas del PGO-, a la solicitud de licencia de obra mayor se acompañará proyecto. La fachada de la planta elevada podrá reproducir miméticamente la disposición de huecos de las plantas bajas, o aportar soluciones diferentes que se integren en la fachada existente. Se recuperará la cornisa existente y se integrarán los acabados de la ampliación con los existentes.

Cuando exista «cambra» formando una segunda o tercera planta, se podrá elevar la misma, sin sobrepasar lo dispuesto en las ordenanzas del PGO, recuperando la cornisa e integrando perfectamente los acabados de la ampliación con los existentes.

3.8. RECONSTRUCCIÓN

Intervención cuya finalidad es la construcción parcial o total de un edificio que ha sido derribado, legal o ilegalmente.

La intervención comportará solicitud de licencia de obra mayor, con proyecto de derribo. Solo se admitirá en edificios con protección ambiental, con causas justificadas.

3.9. OBRA NUEVA CON RECUPERACIÓN.

Construcción de un edificio de nueva planta sobre un solar, recuperando e integrando elementos del edificio derribado.

La intervención comportará solicitud de licencia de obra mayor, con proyecto de derribo, que contemple los elementos a recuperar y las medidas para su conservación, y proyecto de nueva planta con ubicación e integración de los elementos recuperados.

3.10. OBRA NUEVA.

Construcción de un edificio de nueva planta sobre un solar.

No se contempla este tipo de intervención en el presente catálogo, salvo fuerza mayor. La obra nueva solo quedará afectada por las ordenanzas del PGO.

4. ORDENANZAS.

De forma genérica a los edificios catalogados le son de aplicación las ordenanzas del TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO, CAPÍTULO SEGUNDO. NÚCLEO HISTÓRICO (NUH), en sus artículos 6.2.1 a 6.2.13, de Plan General de Sanet i els Negrals, que a continuación se reproducen:

CAPÍTULO SEGUNDO. ZONA-1 NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)

Artículo 6.2.1. Ámbito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de zonas de ordenación urbanística con la denominación NUH

Responde a la tipología de edificación entre medianeras con edificación en toda la parcela, y sistema de ordenación por alineación de calle.

Su uso característico es el residencial unitario en manzana compacta.

Artículo 6.2.2. Parcela mínima

1.- En lo ya edificado, se establece como parcela mínima la resultante de la parcelación existente en la zona; no se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

2.- En nuevas parcelaciones, se considerará como parcela inferior a la mínima, aquélla que no pueda albergar la vivienda definida como mínima

Artículo 6.2.3. Parcela máxima.

1.- En lo ya edificado, únicamente se permitirá la agrupación de más de dos parcelas consecutivas, de la parcelación existente, siempre que exista una referencia arquitectónica en el paramento exterior a la preexistencia de las unidades parcelarias mencionadas, sin perjuicio de que la nueva edificación constituya interiormente una única unidad funcional.

2.- En nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán frentes de fachada no superiores a los 15 m; en caso de parcelas en esquina se admite que uno de los lados alcance los 25 m.

Artículo 6.2.4. Posición respecto a las alineaciones.

Las parcelas se ajustarán a las alineaciones existentes reflejadas en el plano correspondiente.

Artículo 6.2.5. Fondo edificable.

No se fija.

Artículo 6.2.6. Superficie ocupable

Se permite la ocupación de toda la parcela, sin menoscabo del cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigibles.

Artículo 6.2.7. Edificabilidad.

La resultante de las demás condiciones.

Artículo 6.2.8. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la Zona 1 siendo sus características las siguientes:

Nº de plantas: II

Altura reguladora 7,50 m

Altura total 9,50 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura libre de planta será:

Planta baja: 3,50 m

Planta de piso: 2,70 m.

Planta de sótano: 2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

5.- En caso de abuhardillarse la última planta y siempre que la inclinación de la cubierta se refleje interiormente se permitirá una altura libre en el paramento exterior de 2,20 m

6.- Excepcionalmente, en los edificios de dos plantas que tengan la tipología tradicional de vivienda única en planta baja y primera se permitirá la construcción de cambras abuhardilladas, siempre que queden dentro de los 7,5 m de altura reguladora y cumplan las condiciones de cubierta de esta zona. No precisarán cumplir las condiciones del apartado anterior al no tener la consideración de planta. Las cambras no podrán destinarse al uso de vivienda.

Artículo 6.2.9. Voladizos.

Se admite rebasar la alineación con balcones, hasta los siguientes salientes máximos:

Ancho de calle Saliente

Menos de 6,00 m 0,30 m

De 6,00 a 10,00 m 0,50 m

Más de 10 m 0,75 m

No se permitirán los miradores o salientes cerrados.

Artículo 6.2.10. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Sobre la altura reguladora, y hasta alcanzar la altura total permitida solamente se autorizarán:

A. La vertiente del tejado con una pendiente máxima del 30 %

B. Casetones de escalera o ascensor

Cualquier elemento que sobresalga de la pendiente del tejado sólo podrá ubicarse a más de 3,00 m del lindero frontal.

Artículo 6.2.11. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 6.2.12. Condiciones estéticas.

1.- Condiciones generales. En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes, para lo cual es conveniente utilizar los invariantes compositivos y tipologías que los formaron.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno.

Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas,

armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos,

zócalos, etc).

Todo los parámetros exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

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:

- el espesor máximo de los cuerpos volados no excederá de 12 cm.

- la altura mínima de los cuerpos volados, sobre la acera, será de 3,00 m

- El balcón podrá ser corrido únicamente en la primera planta (respetando retranqueos de 60 cm a los lindes laterales); en el resto de plantas deberá ser discontinuo, con un vuelo máximo igual a la mitad del de la planta primera, dejando mochetas entre dos cuerpos volados de tamaño superior a 1/3 del hueco.

- No se permite el cerramiento de los balcones y cuerpos volados con obra de fábrica. El cerramiento será con cerrajería.

4.- Cubiertas: Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo de 30% que se cubrirá con teja árabe color ocre o tostado, o de recuperación de iguales características, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 50 centímetros.

Se pondrá especial cuidado en alinear la colección de canalones para la recogida de aguas, prohibiéndose las bajantes exentas por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de conductos sobre la vía pública, debiendo por tanto ir embebidos en el parámetro de fachada, pudiendo ser vistos siempre que se realicen en materiales tradicionales como la fundición en planta baja y de zinc en planta pisos.

Se permiten las terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

- la cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada a vial público

- la superficie de la terraza será del 50 %, como máximo, de la superficie en planta de la cubierta

5.- Huecos de fachada: en todos los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal, estando como mínimo en proporción 3/2; los huecos de dimensión igual o inferior a 1,00 m podrán ser cuadrados.

6.- Tratamiento de fachada: Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de mármol, alicatados, terrazos o piedras naturales pulidas, revestimientos o revocos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares, chapas metálicas o de aluminio.

La carpintería será de madera barnizada o lacada, o de cualquier otro material, pero con colores no metálicos u otros efectos similares; asimismo se prohíbe la utilización de barandillas de aluminio.

7.- Tratamiento de plantas bajas:

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales

o viviendas en planta baja conservarán las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los paños ciegos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical, tomado de los modelos antiguos.

8.- Tratamiento de planta pisos:

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso de alcancen formas apaisadas excepto que se disponga huecos ovalados en última planta.

No se permitirán huecos de anchura superior a 1,35 m.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas

9.- Condiciones de los derribos:

En el proyecto de derribo se especificarán las plantas, alzados y secciones del edificio acotadas y con fotos de todas sus fachadas.

10.- Protección de la imagen urbana:

El órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.

Excepciones a la norma: podrán aceptarse soluciones que no cumplan las presentes condiciones estéticas, siempre que se presente un proyecto en el que se justifique, adecuadamente, la integración urbana.

Artículo 6.2.13. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en manzana compacta.

Usos compatibles: Industrial: «c» y «d» en P.B. y sótano.

Terciario:

Comercio: en planta baja y sótano.

Oficinas: en edificio exclusivo de uso terciario.

Sanitario-asistencial: en plantas bajas y en edificio exclusivo

Usos Prohibidos: Los restantes

Los edificios catalogados presentan algunas particularidades que los diferencian del resto de los edificios, por lo que se definen a continuación algunas matizaciones respecto de las ordenanzas anteriormente mencionadas.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

En edificios catalogados rige la altura real del edificio, aunque sobre pase la altura máxima de cornisa o edificación (Artículo 6.2.8. Altura de la edificación).

El edificio catalogado que sobrepase la altura reguladora o total, no quedará fuera de ordenación.

VOLADIZOS.

En edificios catalogados rigen los salientes existentes. Ante una posible reconstrucción regirán los salientes del edificio original.

CONDICIONES HIGIÉNICAS.

En los edificios catalogados es de aplicación el CAPÍTULO I. La vivienda existente, del Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Ante una reestructuración del edificio, es de aplicación el CAPÍTULO II. La vivienda de nueva planta, del mencionado Decreto.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

En los edificios catalogados predomina la realidad física de cada edificio sobre lo dispuesto en el Artículo 6.2.12. Condiciones estéticas. La existencia de algunas cubiertas planas o la ocultación de la cubierta mediante antepechos, no supondrá automáticamente la aplicación del artículo mencionado.

5.- FICHA DE CADA ELEMENTO CATALOGADO.

5.1. DESCRIPCIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LAS FICHAS.

Cada ficha consta de:

1.- Número de ficha o edificio catalogado.

2.- Descripción del elemento catalogado, estructurado en 5 grupos:

A.- IDENTIFICACIÓN.

B.- INFORMACIÓN.

C.- VALORACIÓN.

D.- NORMAS DE PROTECCIÓN Y ACTUACIÓN.

E.- BIBLIOGRAFÍA.

con los siguientes contenidos:

IDENTIFICACIÓN. Documentación gráfica y escrita que permite identificar y localizar el edificio. Ante cualquier duda, la información gráfica del bien catalogado predomina sobre el resto de información escrita. Se pretende evitar que alteraciones en los números de policía creen confusiones en la aplicación del presente catálogo.

Denominación: nombre por el que oficial o popularmente es conocido el edificio.

Situación: Referencia a la calle y al nº de policía donde está situado el edificio.

INFORMACIÓN. Documentación escrita que describe el bien catalogado, mediante:

Autor: Referencia al técnico autor del proyecto.

Época: Situación dentro de un contexto histórico.

Descripción: Descripción del edificio a través de unas invariantes, como el estilo, uso, cronología, tipología, construcción, etc.

Estado de conservación: Se describe el estado del edificio en tres apartados: bueno, regular, deficiente.

Bueno: Edificio en buenas condiciones de ser habitado, sin patologías aparentes.

Regular: Edificio en regulares condiciones para ser habitado, que necesita reformas urgentes o presenta patologías evidentes.

Deficiente: Edificio que necesita profundas reformas de modernización o estructurales para ser habitado.

VALORACIÓN. Análisis crítico de los valores que obligan a su catalogación.

NORMAS DE PROTECCIÓN Y ACTUACIÓN. Parámetros urbanísticos que definen las actuaciones posibles en el bien catalogado, mediante:

Calificación urbanística: Calificación del suelo donde se asienta el bien catalogado, según el Plan General de Ordenación.

Nivel de protección: Descripción del nivel de protección (integral, parcial, ambiental)

Usos permitidos: Usos que se pueden realizar en el edificio.

Actuaciones permitidas: Tipo de intervención arquitectónica (rehabilitación, reforma, etc.)

Condiciones: Reseña los elementos más importantes, de conservación imprescindible.

Se pretende que la ficha muestre una información clara y sencilla, que permita saber cuales son los valores a proteger y tipos de actuación se permiten. En algunos casos la documentación de las fichas remite a otra normativa de aplicación, bien sea el PG o a la del propio Catálogo.

Determinadas celdas pueden quedar en blanco, lo que significa que se desconoce la información a aportar.

6.- LISTADO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS.

1. Penyes Roges I
2. Penyes Roges II
3. Molí Negrals, villa romana
4. Tossalet de Pere-Antoni
5. La Corona
6. Sanet
7. Negrals

7.- GRADO DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Del total de los siete yacimientos arqueológicos que se han fichado, cada uno tiene unas características propias, hay de todo tipo, se localizan en el llano, en la sierra, en las altas cumbres, en las vertientes de las montañas, en tierras de cultivo y en los peñascos rocosos. Algunos tienen estructuras arquitectónicas visibles, como les Penyes Roges o el tossalet de Pere-Antoni. De otros tan solo tenemos escasas

referencias como los hábitats medievales de Sanet y Negrals. A pesar de todo, su importancia es la misma y las medidas de protección que se deben aplicar también.

Los yacimientos se han agrupado en cuatro categorías atendiendo a las condiciones de conservación, clasificación del suelo donde se ubican, las actividades permitidas en el mismo, etc. Esta zonificación ha quedado de la siguiente manera

Categoría A:
- Nucleo histórico de Sanet
- Nucleo histórico de Negrals

Categoría B:
- La Corona

Categoría C:
- Molí de Negrals, villa romana.

Categoría D:
- Penyes Roges I
- Penyes Roges II
- Tossalet de Pere-Antoni

La categoría A estaría marcada básicamente por la existencia de un casco urbano consolidado. Los restos arqueológicos de los asentamientos medievales de Sanet y Negrals se localizan en el mismo solar que ocupa actualmente el municipio. Se ha producido una continuidad del hábitat con todo lo que eso comporta. A veces perduran estructuras bien visibles como podría ser el Palacio de los Merita en Negrals, pero la mayoría de las veces los testigos arqueológicos permanecen ocultos. En los casos donde la actividad humana de transformación del medio es prácticamente continuada el peligro de destrucción del patrimonio es muy alto. En estos casos siempre que hayan indicios de la existencia de restos arqueológicos hay que hacer un seguimiento de las obras de construcción. En caso de que estos se constaten, ya sea en el subsuelo o se trate de estructuras aéreas, habrá que proceder a la intervención arqueológica.

La presencia de suelo urbanizable marca la categoría B. Actualmente el yacimiento arqueológico de la Corona se encuentra en una zona agrícola de montaña, en caso de que en un futuro próximo este espacio se incluyera en un espacio urbanizado habría que tomar las medidas oportunas para la protección del yacimiento. La categoría C pone de relieve que el yacimiento arqueológico se encuentra en el llano y en una zona agrícola, donde la presión urbanística es menor. Este tipo de yacimientos tienen un peligro de destrucción relacionado con los cambios de cultivo, roturaciones, transformaciones del terreno en general, obras de mejora de caminos, soterramiento de conducciones de agua, etc. Los asentamientos de les Penyes Roges I y II, así como el Tossalet de Pere-Antoni se ubican en lugares altos de la zona sur de la sierra de Segaría. Los hemos incluido en la categoría D porque esta zona goza de un índice de protección natural (espacio verde) relacionada con el Lugar de Interés Comunitario (LICs) denominado 'Valls de la Marina» y la Red Natura 2000 de la Generalitat Valenciana.

8.- LISTADO DE BIENES ETNOLÓGICOS CATALOGADOS.

1. Retablo cerámico de Santa Anna
2. Retablo cerámico de la Dolorosa
3. Retablo cerámico de San José
4. Campanas de Santa Ana (Santísimo Cristo de la Salud, Santa Ana e Inmaculada)
5. La Venta

9.- GRADO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES ETNOLÓGICOS.

Los cinco bienes de carácter etnológico que se han fichado, se pueden dividir en tres grupos: los retablos cerámicos, las campanas de la iglesia de Santa Ana y la Venta. Los retablos cerámicos se ubican en diferentes edificios de la localidad, en el caso del de Santa Ana se encuentra en la iglesia de la población, sobre la portada principal. Los otros dos, el de la Dolorosa y el de San José, se sitúan en las fachadas de ambas casas particulares, el primero en la Avda. Constitución y el segundo en el calle del mismo nombre. La campana del Santísimo Cristo de la Salud, fue fundida en 1830, y las de Santa Ana e Inmaculada, lo fueron en 1943, se localizan en el campanario de la iglesia de la localidad. La Venta, un edificio que sirvió de albergue, con elementos anexos como el pozo, el abrevadero, etc. lo podemos ver al borde la carretera CV-731 de Benidoleig a Ondara. Según la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (4/98), del 11 de junio, modificada por la Ley 7/2004 del 19 de octubre, la arquitectura religiosa y los retablos cerámicos anteriores a 1940 tienen la consideración de Bienes de Relevancia Local. Además, como el templo parroquial de Santa Ana también tiene la condición de Bien de Relevancia Local según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero (otra modificación de la Ley 4/1998), en consecuencia, las campanas también están protegidas, ya que las intervenciones en estas deben ser comunicadas a la Dirección General del Patrimonio Cultural Valenciano adjuntando el proyecto previamente al inicio de los trabajos. Dentro de la figura de protección denominada Bienes de Relevancia Local se engloban los siguientes elementos:

- Retablo cerámico de Santa Ana
- Campanas de la iglesia de Santa Ana

Pero consideramos que también podrían incluirse en esta categoría la resto de retablos cerámicos que son de 1954 (la Dolorosa y San José) y la Venta.

5. ANEXOS.

ANEXO-1. PERÍMETROS DE PROTECCIÓN DE LAS CAPTACIONES DE AGUA P CONSUMO; LISTADO DE ACTIVIDADES QUE SE PROHÍBEN EN ELLOS; NORMAS PROTECCIÓN DE LOS ACUÍFEROS.

Restricciones de actividades dentro de la zonación del perímetro de protección

(IGME, 1999)

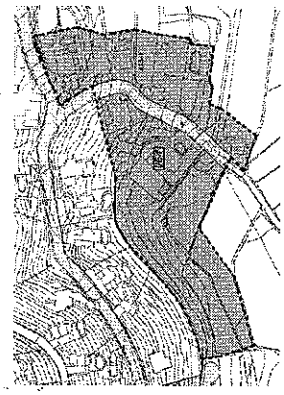
LA PENETRACIÓN DE ACTIVIDADES	ZONA DE PROTECCIÓN ESTRICTA	ZONA DE RESTRICCIÓN MODERADA			ZONA DE RESTRICCIÓN MÍNIMA		
	Prohibido	Prohib.	Cond.*	Permit.	Prohib.	Cond.*	Permit.
Uso de fertilizantes	+	+				+	
Uso de herbicidas	+	+				+	
Uso de pesticidas	+	+				+	
Almacenamiento de [illegible]	+	+				+	
Vertido de residuos urbanos	+	+				+	
Cementerios	+	+				+	
Cuadras [illegible]	+	+					+
Asentamientos de [illegible] para alimentación del ganado	+	+				+	
Mataderos y refugios de ganado	+	+				+	
Silos	+	+				+	
Vertidos superficiales de aguas residuales urbanas sobre el terreno	+	+				+	
Vertidos de aguas residuales urbanas en [illegible]	+	+			+		
Vertidos de aguas residuales urbanas en [illegible]	+	+			+		
Vertidos de residuos [illegible]	+	+			+		
Urbanizaciones	+	+				+	
Asentamientos industriales	+	+				+	
Vertidos de residuos [illegible]	+	+			+		
Vertidos de residuos [illegible]	+	+			+		
Almacenamiento de [illegible]	+	+				+	
Depósito de productos [illegible]	+	+			+		
Industrias de [illegible]	+	+			+		
Construcciones de [illegible]	+	+			+		
Construcciones de [illegible]	+	+			+		
Apertura y explotación de canteras	+	+				+	
Pozos de canteras y [illegible]	+	+				+	
Campings	+	+				+	
Aeropuertos	+			+			+
Transporte [illegible] de combustibles	+		+			+	

* El [illegible] de actividades deberá incluir [illegible] sobre las condiciones [illegible] para no alterar la calidad y cantidad del agua subterránea.

ANEXO-2. UNIDADES DE EJECUCIÓN, ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.

Cuadro 2. Superficies y aprovechamiento de las Unidades de Ejecución en suelo urbano

DENOMINACIÓN DE LAS U.E.	Superficie Neta (m2s)	Superficie adicional (m2s) Zona Verde Equipamiento	Red Viaria	Superficie total de la U.E. (m2s)	Superficie del AR (m2s)	Indice de edif. Neta (m2t/m2s)	Aprov. Objetivo de la U.E. (m2t)	Aprov. Tipo del A.R. (m2t/m2s)
AR-2	11 775,00	0,00	2 534,00	14 309,00	14 309,00	0,40	4 710,00	0,329162



1213895

ANUNCIO

«CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA»

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61, en relación con el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. nº 285 de 27 de noviembre), modificada por Ley 4/1999 de 13 de enero (B.O.E. nº 12 de 14 de enero), no habiéndose podido realizar la notificación correspondiente en el domicilio de los interesados, por causa no imputable a esta Administración, por la presente se cita a los mismos, que a continuación se relacionan, para que comparezcan en el plazo de DIEZ DIAS contados a partir del día siguiente al de la publicación de la presente citación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, en la sede de este Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, sita en Av. Aguilera, 1, en Alicante, en días laborables de lunes a viernes, y de 9 a 14 horas, al efecto de ser notificado de los actos relativos al procedimiento que se indicará, de cuya tramitación son responsables estos Servicios Territoriales. Si, transcurrido dicho plazo, no hubiese comparecido, se tendrá por practicada la correspondiente notificación desde el día siguiente al del vencimiento del mismo.

RELACIÓN QUE SE CITA:

Nº EXPEDIENTE	INTERESADO	N.I.F.
AVI: 1031/2010	LUNGU, ANTON	X6786367X
AVI: 1528/2010	RAMOS MIQUEL, GUILLERMO JOSÉ BONIFACIO	74210080M
AVI: 1632/2010	SACHENKO, TETYANA	X5837202D
AVI: 107/2011	SANMARTIN SANZ, MARINA	52964280H
AVI: 196/2011	GARRIGOS CASTELLO, MARIA TERESA	21477230Z
AVI: 200/2011	SANCHEZ GARCIA, MARIA JOSÉ	74229681X
AVI: 299/2011	NOGUERA LOPEZ, MARIA ANGELES	53625602K
AVI: 402/2011	PRIETO PARRA, LAURA	74373913D
AVI: 451/2011	BOUJAADA, MOHAMMED LARBI	X5983245W
AVI: 457/2011	DOVLEAC UDREA, AUREL CONSTANTIN	Y0212177Q
AVI: 463/2011	MEHMOOD, KHALID	X7233562Q
AVI: 466/2011	GARCIA ESPI, MIGUEL	48343888G
AVI: 483/2011	SANCHEZ SERRANO, NEREA	45673489C
AVI: 499/2011	HAJIYEV, MEHDI	X9653370V
AVI: 526/2011	GARSIASHVILI, DAVID	X6717283H
AVI: 584/2011	RUIZ RODRIGUEZ, MARIA FATIMA	44180791E

Alicante, 6 de julio de 2012
Fdo: Isabel Pomer Murgui
La jefa del Servicio Territorial de Alicante
Por autorización (art. 16 ley 30/92)

1214142

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE SANIDAD

EDICTO

Por no haber sido posible practicar en el domicilio del interesado la notificación que se relaciona a continuación se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a efectos de lo dispuesto en el Artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre, B.O.E. 27/11/1992).

Se advierte que de acuerdo con el contenido del Artículo 20.6 del Real Decreto 1398/1993 (B.O.E. 04/08/1993), la publicación de este Edicto interrumpe el plazo de tramitación del procedimiento.

Expediente: HIGI/07TA12/330
Interesado: 21627072B - LUIS JOSE VIDAL BERNABE
Domicilio: C\ San Roque, 30 D
Población: Ibi - ALICANTE
Fase: Resolución
Preceptos infringidos: Para el HECHO ÚNICO: Capítulo I punto 4 del Anexo II del Reglamento (CE) Nº 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios (Diario Oficial de la Unión Europea L. 226, de 25 de junio de 2004).

Para conocer el contenido íntegro del acto deberán comparecer en la Dirección Territorial de Sanidad,calle Girona, 26 - Sección Sanciones y Recursos - en el plazo de 5 días desde el siguiente a la publicación de este Edicto, transcurrido el cual se entenderá notificado a todos los efectos.

Alicante, 9 de Julio de 2012
EL DIRECTOR TERRITORIAL DE SANIDAD
Fdo: José Ángel Sánchez Navajas

1214129

EDICTO

Por no haber sido posible practicar en el domicilio del interesado la notificación que se relaciona a continuación se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a efectos de lo dispuesto en el Artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre, B.O.E. 27/11/1992).

Se advierte que de acuerdo con el contenido del Artículo 20.6 del Real Decreto 1398/1993 (B.O.E. 04/08/1993), la publicación de este Edicto interrumpe el plazo de tramitación del procedimiento.

Expediente: HIGI/07TA12/64
Interesado: B98075062 - MILOS ASOCIADOS 21, S.L.
Domicilio: C/ C/ Gerona - Edificio Cire III local 5
Población: Benidorm - ALICANTE
Fase: Resolución
Preceptos infringidos: Para el HECHO ÚNICO: Artículo 6.2 del Reglamento (CE) Nº 852/2004 del Parlamento Europeo