ADMINISTRACIÓ AUTONÒMICA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

ASUNTO: PUBLICACIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA SUPEDITADA

PLAN GENERAL BARRACAS

N.REF.: 2003/0563

Por la Directora General de Ordenación del Territorio, con fecha 3 de octubre de 2007, se adoptó el siguiente acuerdo:

VISTO el expediente relativo a la publicación de la aprobación definitiva supeditada del Plan General de Barracas, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 26 de abril de 2007, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"1º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Barracas, SUPEDITANDO la eficacia y los efectos de esta aprobación a la corrección técnica consistente en que por el Pleno del Ayuntamiento se apruebe el texto refundido que incorpore todas las rectificaciones hechas hasta ahora, así como también las exigidas para dar pleno cumplimiento a los informes a que se hace referencia en fundamento de derecho sexto; además, se deberá presentar un estudio de vivienda que incorpore las reservas necesarias en las fichas del suelo urbanizable previsto en el Plan General, el cual deberá obtener informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

2º.- FACULTAR a la Directora General de Ordenación del Territorio para que pueda verificar el cumplimiento de la anterior condición, tras lo que podrá ordenar la publicación de la aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, con lo que el Plan General entrará en vigor."

SEGUNDO.- El 18 de julio de 2008 ha tenido entrada en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de Castellón la nueva documentación aprobada por el pleno de 20 de junio de 2008, en el que se han subsanado todas las deficiencias señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental, por la Consellería de Infraestructuras y Transportes, por el Servicio de Vivienda y Proyectos Urbanos, por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y por el Gestor de Infraestructuras ferroviarias ADIF.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La documentación remitida por el Ayuntamiento de Barracas ha dado pleno cumplimiento al acuerdo de aprobación definitiva supeditada del Plan General adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 26 de abril de 2007. Por ello, procede que se ordene la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, con lo que la el plan general entrará en vigor.

SEGUNDO.- La Directora General de Ordenación del Territorio es competente para verificar el cumplimiento de los acuerdos de aprobación definitiva supeditada y para ordenar en tales casos la publicación de la aprobación, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 9.b del Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 201/2003, de 3 de octubre.

En virtud de todo lo que antecede, y de conformidad con el informe del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de Castellón de 21 de octubre de 2008,

RESUELVO:

ORDENAR la publicación en el correspondiente Boletín Oficial del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 26 de abril de 2007 de aprobación definitiva del Plan General de Barracas, así como la publicación del texto integro de sus ordenanzas.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo al Plan General de Barracas, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Barracas, en sesión de 19 de octubre de 2002, acordó exponer al público el Plan General, lo que se llevó a efecto mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 15 de octubre de 2002, el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de octubre de 2002 y en un periódico, durante el que se formularon diversas alegaciones. Transcurrido el período de información al público, el Pleno aprobó provisionalmente el Plan General en acuerdo de 20 de marzo de 2003.

En fecha 11 de abril de 2007, el ayuntamiento hace entrega de nueva documentación completa, que pretende subsanar los reparos advertidos en los informes previos a la Declaración de Impacto Ambiental, aunque únicamente han sido recogidas parcialmente. La citada documentación está pendiente de su aprobación.

SEGUNDO.- La documentación del Plan General de Barracas está compuesta por la memoria informativa y justificativa, estudio de impacto ambiental, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas, catálogo de patrimonio y anexos.

TERCERO.- El objeto del documento que se examina es constituir el nuevo Plan General del municipio de Barracas, en sustitución del vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano. El vigente PDSU de Barracas clasifica como suelo urbano un total de 93.469 m2de suelo. El resumen de superficies del nuevo Plan General es el siguiente:

-Suelo urbano:	15.20 Ha
-Suelo urbanizable:	20,73 Ha
Residencial:	7.14 Ha
Industrial Terciario	13,59 Ha
-Suelo no urbanizable	4.194,04 Ha
Común	105,12 Ha
De protección paisajística y Forestal	3.615,38 Ha
De protección agrícola	340,35 Ha
De protección hidráulica	21,16 Ha
De protección Interés histórico artístico	20,73 Ha
De protección infraestructuras	497,12 Ha

El suelo urbanizable presenta el siguiente resumen:

Nombre sector	Uso	Superficie	Aprovech. tipo	¿Ordenación pormenorizada?
SI-1	Industrial	43.842 m2	0,60	SI
SI-2	Industrial	19.198 m2	0,63	SI
SI-3	Industrial	27.819 m2	0,50	NO
SI-4	Industrial	45.119 m2	0,66	SI
SR-1	Residencial	24.583 m2	0,30	NO
SR-2	Residencial	21.596 m2	0,30	NO
SR-3	Residencial	25.220 m2	0,30	NO

El horizonte poblacional máximo del Plan General es de 1.000 habitantes.

El Plan General prevé en los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada un total de 52.797 m2de suelo dotacional.

Se han reservado 5.270 m2de zona verde, de los cuales 2.501 m2 son áreas de juego y 2.769 m2jardín.

CUARTO.- Se han emitido los siguientes informes:

-El 30 de octubre de 2001, informe de concierto previo de la Dirección General de Urbanismo de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

-El 16 de enero de 2003, informe favorable de la Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura y Educación.

-El 14 de agosto de 2003 informe con observaciones del departamento de Patrimonio y Urbanismo de RENFE.

-El 14 de agosto de 2003 informe favorable con condiciones de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.

-El 14 de agosto de 2003 informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura, Educación y Deporte.

-El 1 de octubre de 2003, informe de la División de Recursos Hidráulicos de la Consellería de Infraestructuras y Transporte.

-El 17 de octubre de 2003 informe favorable con condiciones de la Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras y Transporte.

-El 3 de marzo de 2004 informe genérico de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

-El 26 de mayo de 2006 informe no favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Consellería de Territorio y Vivienda.

- El 23 de marzo de 2007 se ha emitido la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente y Vivienda de la Consellería de Territorio y Vivienda, estableciendo determinados condicionantes.

- El 12 de noviembre de 2002 se solicitó informe de la Consellería de Sanidad. Se solicitó dictamen de los municipios colindantes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La primera de las consideraciones que debe hacerse, una vez ha entrado en vigor la Ley 16/2005, de 30 de diciembre (en adelante LUV), es la relativa a la legislación urbanística aplicable en la aprobación definitiva del Plan General de Barracas.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado primero, de la LUV, la aprobación del Plan General ha de proseguirse de conformidad con la legislación urbanística vigente con anterioridad a dicha Ley. Sin embargo, sí le es aplicable la LUV en los términos que resulta de la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero, de dicha Ley, que establece lo siguiente: "en todo caso resultarán de aplicación a todos los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la disposición adicional sexta de la presente ley".

SEGUNDO.- La tramitación del Plan General de Barracas ha sido correcta, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), en relación con el artículo 143 y siguientes del Reglamento de

Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV).

En relación con los informes solicitados de distintas Administraciones sectoriales y no emitidos en plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 de la LRAU y en el artículo 83 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede continuar las actuaciones.

TERCERO.- La documentación que integra el Plan General de Barracas es suficiente para tener por cumplido lo establecido en el artículo 27 de la LRAU, ello en relación con los artículos 45 a 59 del RPCV.

CUARTO.- El documento que se examina, sin perjuicio de las observaciones que luego se harán, contiene las determinaciones exigibles conforme a los artículos 17 y 18 de la LRAU, así como las determinaciones previstas en los artículos correspondientes del RPCV. Por un lado, contiene las determinaciones estructurales previstas en el artículo 17.1 de la LRAU, entre las que destaca el establecimiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, que contiene las reservas previstas en el artículo 17.2 de la LRAU. Se han respetado los límites al ejercicio de la potestad de planeamiento a través de los Planes Generales establecidos en el artículo 19 de la LRAU, y se ha dado también cumplimiento a la exigencia del artículo 17.3 de la LRAU. Las áreas de reparto resultan delimitadas conforme a los criterios establecidos en los artículos 62 y 63 de la LRAU, y se prevén las fichas de planeamiento para sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y las fichas de gestión de las unidades de ejecución del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, cumpliéndose así lo señalado en el artículo 17, apartado 1.A, 1.H y 4 de la LRAU.

En suma, puede decirse que, a salvo de las objeciones y reparos que expresamente se efectúan en los puntos siguientes, el proyecto de Plan General se ajusta a la LRAU y demás normativa aplicable, el Plan puede ser aprobado definitivamente.

QUINTO.- El 23 de marzo de 2007 se ha emitido la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente y Vivienda de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

La Declaración de Impacto supedita la ejecución del Plan General a las siguientes condiciones:

"i.- El municipio do Barracas cuenta en la actualidad, conforme a la correspondiente concesión del Organismo de Cuenca, con recursos hídricos suficientes para abastecer a la población y a las actividades existentes aunque presenta problemas de abastecimiento para el periodo estival. Los nuevos desarrollos urbanísticos de Suelo Urbanizable previstos para un horizonte temporal de 10 años, quedan supeditados a la disponibilidad de recursos hídricos en sus correspondientes Fichas de Planeamiento. por lo que se deberá obtener el informe correspondiente del Organismo de Cuenca para cada desarrollo.

ii.- Se establecerá un perímetro de protección de 300 m para las captaciones de agua potable frente a aquellas actividades o Instalaciones que puedan afectar la calidad o cantidad de las aguas.

iii.- En cuanto al tratamiento de las aguas residuales que se generen en el municipio:

-La instalación de depuración prevista de manera inmediata por el Ministerio de Fomento deberá preferiblemente estar ejecutada en un plazo no superior a tres meses, y en funcionamiento antes del periodo estival. El Ayuntamiento comunicará, por escrito, al Área de Evaluación Ambiental la fecha de entrada en funcionamiento de la instalación.

-No se podrá desarrollar ningún sector de suelo urbanizable ni otorgar licencias de obras en Suelo Urbano sin que la citada instalación de depuración se encuentre ejecutada y en funcionamiento para tratar la totalidad de las aguas residuales que se generan en la actualidad en el Suelo Urbano.

-Los desarrollos correspondientes al Suelo Urbanizable Residencial quedarán supeditados a la posibilidad de tratamiento real del incremento de volumen de aguas residuales generadas por estos sectores en la citada instalación de depuración o su ampliación, o mediante la creación de otra instalación de depuración y la conexión efectiva a esta nueva EDAR.

-Los sectores de Suelo Urbanizable Industrial previstos, con o sin ordenación pormenorizada, deberán contar con una infraestructura de depuración con la capacidad y características suficientes para tratar las aguas que generen.

iv.- Se establecerá una reserva de suelo dotacional para la implantación de un Ecoparque tipo A, con las dimensiones y características que establece el Plan Zonal y con las previsiones poblacionales del Plan General.

v.- No se considera aceptable la implantación del uso extractivo, Canteras (Aridos de Trituración) en cinco puntos diferentes en terrenos forestales con un alto valor ambiental, que se considerarán en todo caso clasificados como SNU de Protección Paisajística Forestal.

vi.- En cuanto a las Normas Urbanísticas:

-La prohibición de construcción de pozos negros fosas sépticas para el Suelo Urbano y Urbanizable se extenderá también al SNU. Es decir, será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas en SNU, no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos (artículo 128).

as redes de saneamiento para los nuevos suelos urbanizables se definirán como separativas.

Los parámetros de vertido a la red de alcantarillado municipal (DBO y Cromo VI) se corregirán ajustándose a lo establecido en el Modelo de Ordenanzas elaborado al efecto por la Entitat de Sanejament y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Estos parámetros se ajustarán a aquellos condicionantes más restrictivos que se establezcan para el buen funcionamiento de la depuradora que se instale.

-Se establecerán las condiciones que impidan la formación de núcleo de población en SNU (artículo 197).

-La eventual descatalogación de cualquier monte o porción del mismo no conllevará la desprotección ambiental o urbanística del mismo, que continuará sinedo SNU de Protección conforme a sus valores ambientales (artículo 206).

-EN cuanto a la protección de las VVPP, se mantendrá en su integridad superficial y continuidad de las VVPP (trazado anchura legal) y se asegurará también la continuidad preferente del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios con aquél, en los términos expresados en la Ley 3/1995 (artículo 211)".

Estas condiciones deben cumplirse en la ejecución del Plan General.

SEXTO.- En cuanto a la incidencia del Plan General de Barracas sobre determinadas infraestructuras viarias supramunicipales, se han emitido determinados informes que han de ser comentados:

- El 17 de octubre de 2003 la Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras y Transportes ha emitido el siguiente informe:

"El Plan se ha desarrollado de modo correcto, en general, si bien las zonas de protección de las carreteras (exceptuando la N-234) deberán clasificarse como Suelo no urbanizable de protección viaria o bien calificarse expresamente como espacio libre viario cuyo único uso compatible es el ajardinamiento.

Por las razones expuestas, y entendiendo la aceptación de las condiciones expresadas en el párrafo anterior, se estima informar favorablemente la solicitud".

- El 14 de agosto de 2003 la Unidad de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento ha emitido informe favorable, con las siguientes prescripciones:

"a) En tanto la actual N-234 sea de titularidad Estatal, las zonas previstas en la margen derecha y margen izquierda de la carretera como suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable no ordenado (residencial viviendas adosadas e industrial terciario) sus accesos deben cumplir la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones (BOE de 14-01-98).

b) Dado que en el Proyecto de Plan General no figura ningún acceso que cumpla la citada Orden Ministerial, dichas zonas previstas como suelo urbanizable en ambas márgenes de la actual N-234 no podrán desarrollarse en tanto en cuanto dicha carretera no sea de titularidad municipal o se presente Proyecto de Accesos que cumpla la normativa vigente sobre accesos.

c) Dentro del suelo urbanizable prevista en la m.d. de la actual N-324 existe una casilla de peones camineros y almacén de titularidad estatal, adscritos a la carretera y por tanto son bienes de dominio público (artículo 55.3 de la Ley de Carreteras). En base a esto deberán dejar fuera del ámbito de este Suelo urbanizable la citada parcela de titularidad del Estado y adscrita al Ministerio de Fomento".

- El 14 de agosto de 2003 se emitió informe por parte del departamento de Patrimonio y Urbanismo de RENFE (en la actualidad, Administrador de la Infraestructura Ferroviaria). En el informe se señala lo siguiente:

"Atendiendo su petición de informe de RENFE, relativo al Plan General de Barracas, según su expediente 2003/0563, vista la documentación correspondiente, le manifiesto que entre sus determinaciones se observa el incumplimiento de varias disposiciones de la legislación sectorial vigente, Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y Reglamento de desarrollo (R.D. 1.211/90, de 28 de septiembre), en materia de Policía de Ferrocarriles.

Especialmente, en plano OE-4 (E: 1/2000), está grafiado construir una zona verde a 3 metros del eje de vía (zona de dominio público ferroviario).

En el citado plano, construir en zona de servidumbre (en NUH, núcleo histórico y en ADO, viviendas adosadas).

En plano OP-IA y OP-IB (E: 1/1.000) están grafiados erróneamente las zonas de protección del ferrocarril, estas se miden a partir de la arista exterior de la explanación (se adjunta plano de las distinas zonas de protección).

No se respetan las limitaciones de uso en las en las zonas de protección del ferrocarril en los planos OP-2A y OP-2B".

La documentación definitiva del Plan General de Barracas debe incorporar todos estos extremos.

SEPTIMO.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria primera, apartado tercero, de la LUV, se precisaba en este caso el justificar el cumplimiento de determinados preceptos relativos que hacían referencia a la vivienda protegida.

La aprobación del Plan General exige la previa obtención del informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos

Urbanos. La Comisión Territorial de Urbanismo considera que es posible supeditar la eficacia y publicación de la aprobación definitiva a que previamente por parte del Ayuntamiento se presente un estudio de vivienda que incorpore las reservas necesarias en las fichas del suelo urbanizable previsto en el Plan General, el cual deberá obtener informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

OCTAVO.- Durante la tramitación del expediente el Ayuntamiento ha ido efectuando diversas correcciones, ello con el fin de poder obtener los informes sectoriales favorables. De otro lado, hace falta incorporar expresamente en la documentación gráfica las exigencias establecidas en los informes a los que se ha hecho antes referencia.

El artículo 41, párrafo segundo, de la LRAU, en relación con la aprobación definitiva del planeamiento, establece que "si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección", a lo que se añade que "la resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva".

En el presente caso, se dan las circunstancias a las que se refiere este precepto, de forma que procede efectuar una aprobación definitiva supeditada a la corrección técnica consistente en la aprobación del texto refundido al que nos hemos referido.

NOVENO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

1º. -APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Barracas, SUPEDITANDO la eficacia y los efectos de esta aprobación a la corrección técnica consistente en que por el Pleno del Ayuntamiento se apruebe el texto refundido que incorpore todas las rectificaciones hechas hasta ahora, así como también las exigidas para dar pleno cumplimiento a los informes a que se hace referencia en fundamento de derecho sexto; además, se deberá presentar un estudio de vivienda que incorpore las reservas necesarias en las fichas del suelo urbanizable previsto en el Plan General, el cual deberá obtener informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

2º.- FACULTAR a la Directora General de Ordenación del Territorio para que pueda verificar el cumplimiento de la anterior condición, tras lo que podrá ordenar la publicación de la aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, con lo que el Plan General entrará en vigor.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de la Conselleria de Territorio y Vivienda, ello sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso que se considere oportuno".

Castellón, 17 de noviembre de 2008.— EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell.

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. AMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA

ARTÍCULO 1. Naturaleza y ámbito territorial del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio de Barracas y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. La presente normativa tiene carácter de Plan General de Ordenación Urbana, según lo dispuesto en el Artículo 12.B de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

3. El ámbito territorial de este Plan General se extiende a todo el término municipal de Barracas.

ARTÍCULO 2. Contenido.

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente y son:

a) Documentos escritos:

i. Memoria de Información.

ii. Memoria Justificativa.

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

iv. Normas Urbanísticas.

v. Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión.

vi. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

b) Documentos gráficos:

i. Planos de información.

ii. Planos de ordenación.

iii. Planos de gestión.

2. De los anteriores documentos tienen valor normativo las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, las Normas Urbanísticas, las Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y los planos de ordenación y gestión.

ARTÍCULO 3. Vigencia.

1. Este Plan General entrará en vigor a los quince días siguientes de la publicación de la resolución aprobatoria con trascripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril.

2. Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, en los términos establecidos en los artículos siguientes.

3. No obstante, las modificaciones y revisiones del mismo que tengan el alcance expresado en el artículo 172.6 del Reglamento de Planeamiento no entrarán en vigor ni surtirán sus efectos, respecto al inmueble afectado, hasta que se produzcan las compensaciones previstas en dicho artículo.

4. El Plan General sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Barracas, al precedente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor del presente Plan.

ARTÍCULO 4. Interpretación.

1. El Plan General se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2. En caso de contradicción entre Normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél.

3. En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este Documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstos.

4. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico jurídico sobre el tema en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan General. Cuando sea de tal entidad que afecten a aspectos substanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General.

5. La delimitación de los sectores, unidades, zonas y dotaciones de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Programas y Estudios de Detalle) que desarrollen el Plan General.

6. Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, salvo que se justifique la existencia de un error en la medición, en más o menos un cinco por cien (5%).

b) No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
- La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

c) Así mismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de la red de zonas verdes o de un equipamiento público que suponga disminución de su superficie.

ARTÍCULO 5. Efectos del Plan General de Ordenación Urbana.

1. La entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a obtener copia de ellos en el municipio, según lo establecido en el artículo 177 del Reglamento de Planeamiento. Además, cualquier interesado tiene derecho a que se le expida información por escrito, en plazo de un mes, respecto a la clasificación, calificación o estado de programación de los terrenos, según lo dispuesto en el artículo 85.3 de la LRAU en concordancia con el artículo 6.2 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

b) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración pública como para los particulares.

c) Declaración de utilidad pública. El Plan comporta la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a los

fines de expropiación o de imposición forzosa de servidumbres, sobre bienes y derechos que precise su ejecución.

d) Afectación. Mientras el Plan no se modifique, deberán dedicarse al uso o usos concretos en él previstos las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales. Las demás reservas dotacionales admitirán la sustitución del uso dotacional previsto en este Plan por otro igualmente dotacional público, previo cumplimiento de las determinaciones previstas en el artículo 58.4.B de la LRAU.

ARTÍCULO 6. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Se procederá a la revisión de este Plan General si se produjeren algunas de las siguientes circunstancias:

a) Aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Cambio de orientación de la política urbana llevada a cabo la Corporación municipal, o cualquier otra causa que demandase alteraciones en el modelo territorial.

c) Agotamiento del ochenta por ciento (80 %) de la capacidad residencial o industrial del Plan General.

d) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.

e) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado inferior al 50 % del estimado en las hipótesis de crecimiento.

2. En todo caso, tendrá la consideración de Revisión cualquier alteración del mismo que varíe sustancialmente las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

3. El procedimiento de la Revisión del Plan General se llevará a cabo según lo establecido en el Artículo 55 de la LRAU.

ARTÍCULO 7. Modificación.

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de Revisión conforme a lo previsto en el Artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan General por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

2. Cada modificación se ajustará a lo previsto en el Artículo 55 de la LRAU, y demás leyes que sean de aplicación.

3. No se considerarán modificaciones del Plan General:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado por la propia Ley y por esta normativa para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres públicos, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan General, se hallen o no previstas en esta normativa.

4. La competencia y procedimiento de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en el Artículo 55 de la LRAU y Reglamento de desarrollo.

5. El contenido y previsiones exigibles de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en el Artículo 55 de la LRAU y Reglamento de desarrollo.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 8. Instrumentos de actuación urbanística.

1. 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 urbanización y construcción.

2. Las actuaciones de ordenación tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de urbanización y edificación.

3. Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la ejecución de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

4. Las actuaciones de urbanización y construcción tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 9. Instrumentos de Ordenación.

1. 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 Urbanísticas: 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.

2. Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de alguno 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 10. Planes Parciales.

1. Objeto: Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar el Plan General ordenando pormenorizadamente sectores concretos del suelo urbanizable.

2. Ámbito: Su ámbito será el Sector. Los sectores del presente Plan General se definen en la documentación gráfica integrante del Plan General.

3. Clases: Los Planes Parciales pueden ser:

a) De desarrollo del Plan General. Se redactarán para definir la ordenación pormenorizada de aquellos sectores de suelo urbanizable para los que el Plan General no la contemple.

b) De mejora. Se redactarán para mejorar la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el suelo urbanizable, en el sentido de aumentar la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.

4. Contenido: Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los Arts. 21 y 22 de la LRAU y concordantes del Reglamento de Planeamiento según de la clase que sean y, en especial, los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

5. Documentación: Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 27 y 28 de la LRAU y concordantes del Reglamento de Planeamiento según de la clase que sean.

6. No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este Artículo, el contenido y documentación de los Planes Parciales se atemperará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

ARTÍCULO 11. Planes Especiales.

1. Objeto: En desarrollo, complemento o, incluso, modificación del planeamiento general y parcial, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

2. Contenido: Contendrán las determinaciones que señalan los artículos 86 a 90 del Reglamento de Planeamiento, según cuál sea en cada caso su cometido.

3. Documentación: Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento.

4. La elaboración de un 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.

5. No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Especiales se atemperará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

ARTÍCULO 12. Planes de Reforma Interior.

1. Objeto: En áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada de los Planes Generales para acometer operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

2. Contenido: Contendrán las determinaciones que señala el Artículo 23 de la LRAU.

3. Documentación: Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 27 y 28 del Reglamento de Planeamiento.

4. No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este Artículo, el contenido y documentación de los Planes Especiales se atemperará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

ARTÍCULO 13. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

1. Objeto: Identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes. Los Catálogos se podrán aprobar como Planes independientes o como simples documentos de los Planes antes referidos.

2. Documentación: Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 27 de la LRAU.

ARTÍCULO 14. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas en las Fichas de las zonas de ordenación y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de este Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

2. Podrán redactarse Estudios de Detalle siempre que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 26 de la LRAU y en estas Normas Urbanísticas, y habrán de contener las al menos las determinaciones que se señalan en el Artículo 27 de la LRAU y Reglamento que la desarrolla.

3. No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este Artículo, el contenido y documentación de los Estudios de Detalle se atemperará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

4. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del Plan General y, en su caso, de los Planes Parciales. En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres públicos; ni, como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones y rasantes, podrán originar aumentos de volumen.

5. Los Estudios de Detalle podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que con ello no se aumente el aprovechamiento total que el Plan prevé, ni se aumente la densidad de población, ni supongan alteración global del uso fijado por el Plan y sin que en ningún caso puedan suprimirse ni reducirse los previstos por éste.

6. Mediante Estudio de Detalle se podrán crear nuevos viales y establecer nuevas dotaciones públicas, en función de las mayores necesidades que puedan resultar de la definición o remodelación morfológica del volumen ordenado.

ARTÍCULO 15. Cédula de Urbanización.

1. La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno.

2. Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones observarán al ejecutarlos.

ARTÍCULO 16. Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

1. Objeto: Regulan el proceso de ejecución de las Actuaciones Integradas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos. Cumplirán los objetivos imprescindibles señalados en el artículo 30.1 de la LRAU.

2. Determinaciones: Contendrán las que señala el artículo 29 de la LRAU.

3. Documentación: Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el Art. 32 de la LRAU.

ARTÍCULO 17. Ordenanzas Municipales de policía de la edificación.

1. 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 (art. 15 LRAU).

2. Estas Ordenanzas tendrán un carácter complementario del Plan General.

3. Su modificación no implicará modificación del Plan General. La competencia para su aprobación definitiva pertenece al Ayuntamiento de Barracas.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN

ARTÍCULO 18. Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.

1. Aprovechamiento objetivo: Aprovechamiento objetivo -o aprovechamiento real- es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

2. Aprovechamiento subjetivo: Aprovechamiento subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación- es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina la legislación vigente.

3. Aprovechamiento tipo: Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes de la LRAU, a fin de que a sus propietarios les corresponda - en régimen de igualdad- un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

4. Excedente de aprovechamiento: Excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

5. Adquisición del excedente de aprovechamiento: Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la legislación vigente. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por éste concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

ARTÍCULO 19. Aprovechamiento tipo y áreas de reparto.

1. La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del aprovechamiento tipo, como referente para conocer el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares.

2. A tal fin, este Plan General delimita expresamente, en sus planos de Ordenación Estructural, las áreas de reparto en que se divide el suelo urbanizable; e indirectamente por remisión al art. 63.2.A de la LRAU, las áreas de reparto en que se divide el suelo urbano.

3. El aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable delimitadas expresamente en este plan se señala en sus correspondientes Fichas de ordenación. El aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbano delimitadas por remisión al art. 63.2.A de la LRAU se calculará conforme determina el art. 64.2 de la LRAU.

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano con destino dotacional público que no estén integrados en ninguna de las áreas de reparto delimitadas por remisión al art. 63.2.A de la LRAU, se considerarán una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será, en cada caso, el promedio de la ordenación global de los suelos colindantes con aprovechamiento urbanístico.

5. El aprovechamiento objetivo en suelo urbano coincidirá con el aprovechamiento tipo.

ARTÍCULO 20. Coeficientes correctores según el uso y la tipología.

A los efectos señalados en el artículo 65.1 de la LRAU, se establecen los siguientes coeficientes:

Vivienda V.P.O.: 1
Vivienda plurifamiliar libre: 1,20
Vivienda unifamiliar aislada: 2,20
Vivienda unifamiliar adosada: 1,70.
Usos industriales: coeficiente corrector: 1,40
Usos terciarios: coeficiente corrector: 1,40

ARTÍCULO 21. Formas de ejecución del Plan.

La actividad urbanística de gestión y ejecución del Plan General se realiza en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

ARTÍCULO 22. Actuación Integrada.

1. 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.

2. El Plan prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

a) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o

b) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a las reguladas en el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat, con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o

c) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada tendrán la condición de "solar" cuando, además de contar con los servicios expresados en el número 1 del artículo 6 de la LRAU, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

4. Sin perjuicio de posteriores modificaciones, las Actuaciones Integradas que prevé este Plan general se grafían en planos. Tendrán, por tanto, la consideración de Actuaciones Aisladas (por exclusión) todas aquellas que no sean consideradas Actuaciones Integradas.

ARTÍCULO 23. Actuación Aislada.

1. 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 conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

2. Los instrumentos de desarrollo, siempre que respeten las limitaciones impuestas por el número 2 anterior, podrán

prever la ejecución de Actuaciones Aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estime oportuno y preferible someter a este régimen, cuando ello sea posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes.

ARTÍCULO 24. Formas de gestión de las actuaciones.

1. La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

2. La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

ARTÍCULO 25. Unidades de Ejecución.

1. Son las superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Unidad Integrada o de una de sus fases y tienen por finalidad la urbanización simultánea de los terrenos en ellas incluidos. Su delimitación se contendrá en Planes y Programas, conforme a lo señalado en el artículo 15 del Reglamento de Planeamiento.

2. Este Plan General delimita Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable para su desarrollo mediante Actuaciones Integradas. Estas Normas Urbanísticas contienen, para cada una de ellas, una ficha de gestión con sus características básicas y de sus condiciones de conexión con las infraestructuras de servicios y dotaciones y demás determinaciones particulares.

3. Cada Plan Parcial incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.

4. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, pero sin que ello suponga modificación del aprovechamiento tipo ni del patrimonializable, en cada caso. A tal fin, podrán extender su ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación, pudiendo incluir suelo urbano.

ARTÍCULO 26. La ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

1. Los Programas que sean desarrollo de este Plan General, aún siendo un instrumento de ordenación según dispone el artículo 12 de la LRAU, establecerán los compromisos de gestión por parte del Urbanizador seleccionado para cada Actuación, fundamentalmente a través del Convenio a suscribir y de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación Forzosa o Voluntaria y Expropiación, según el caso y siempre de acuerdo con la legislación vigente.

2. En los proyectos de reparcelación que se redacten en ejecución de programas en suelo urbanizable podrán incluirse terrenos dotacionales incluidos en el área de reparto delimitada en suelo urbano por aplicación directa de lo establecido en el artículo 63.2 B) de la LRAU. Los aprovechamientos que correspondan a estos suelos se adjudicarán en detrimento de los excesos de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento.

ARTÍCULO 27. Iniciativas de Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.

1. Los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas.

2. En consonancia con lo previsto por los artículos 5 y 14 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, y disposiciones concordantes de la LRAU, al objeto de obtener mediante reparcelación forzosa los terrenos destinados por este Plan a uso y dominio público, podrán ser delimitadas unidades de ejecución en suelo urbano, cumpliendo los requisitos siguientes:

a) Que la unidad sea delimitada en un Programa y no tenga defecto de aprovechamiento.

b) En el caso de existir exceso de aprovechamiento, éste será atribuido al Ayuntamiento, sin perjuicio de su adquisición por los particulares en las condiciones que sean aplicables.

c) Las unidades podrán ser discontinuas y estar referidas a terrenos incluidos en distintas áreas de reparto, respetándose el aprovechamiento subjetivo que a cada terreno corresponda.

ARTÍCULO 28. Ejecución del suelo urbano en ausencia de Programa.

1. En suelo urbano se podrá actuar, en defecto de Programa, a través de las técnicas o instrumentos previstos en la LRAU siguientes:

a) Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

b) Reservas de Aprovechamiento.

c) Compensación forzosa de excedentes de aprovechamiento, mediante reparcelación.

d) Compensaciones monetarias sustitutivas.

e) Expropiación para actuaciones aisladas o dotacionales.

2. En tanto no se desarrollen Programas, los propietarios del suelo urbano podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento que se otorgue a sus terrenos o solares por la ordenación urbanística prevista en este Plan General. Para ello podrán:

a) Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre el solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

b) Transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.

c) Efectuar una reserva del aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

d) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva destino público, iniciando el procedimiento previsto por los artículos 35 y 36 de la LRSV y, supletoriamente, por el artículo 69 del Texto Refundido de 1.976.

3. En los casos que sea necesario, de oficio o a instancia de algún interesado, podrá acudirse al Proyecto de Normalización de Fincas, tramitado como reparcelación por el Ayuntamiento o promoviendo un Programa de Actuación Aislada los interesados.

Consiste en una operación de regulación de la configuración física de fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas al no existir necesidad de cesiones de suelo. Las determinaciones y documentación de estos proyectos serán, con carácter subsidiario a las determinaciones de la LRAU, las establecidas en los artículos 117 y 121 del Reglamento de Gestión Urbanística. La tramitación, según sea forzosa o voluntaria, será la establecida por los artículos 69 ó 76 de la LRAU, respectivamente.

ARTÍCULO 29. Criterios de valoración.

1. Para las expropiaciones que se realicen en desarrollo de este Plan General serán de aplicación los criterios de valoración contenidos en el Título III de la Ley 6/1998, sobre régimen del Suelo y valoraciones.

2. En todas las expropiaciones el Ayuntamiento podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos de valor o aprovechamiento equivalente, por convenio con el afectado.

ARTÍCULO 30. Ocupación directa de terrenos dotacionales.

1. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

2. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

a) Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacer efectivos sus derechos y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

b) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se hará constar al menos:

i. Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.

ii. Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.

iii. Superficie ocupada y aprovechamiento urbanísticos que les correspondan.

iv. Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

3. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

ARTÍCULO 31. Utilización pública de los terrenos.

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del Planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamiento en superficies particulares, así como de los espacios libres entre edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

ARTÍCULO 32. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan (art. 55.7 de la LRAU), manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2. Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público afectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá, en ningún caso, a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración como exceso de aprovechamiento.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 33. Clases de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante los proyectos o documentos técnicos exigibles, que podrán ser de:

a) De parcelaciones urbanísticas.

b) De urbanización.

c) De obras ordinarias de urbanización.

d) De edificación.
e) Otras actuaciones urbanísticas.
f) De actividades e instalaciones.
g) Estudios de impacto ambiental.

ARTÍCULO 34. Proyectos de Parcelaciones Urbanísticas.

1. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones sobre la que se fundamente. En ella, se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) A esta Memoria se acompañarán como Anexo las certificaciones o notas simples informativas de las fincas originarias que van a ser objeto de parcelación, emitidas por el Registro de la Propiedad, o las negativas, en su caso, que acrediten la circunstancia de que no han accedido al mencionado Registro público.

c) Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, arbolado existentes y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.

e) Plano de ordenación con expresión del aprovechamiento de cada finca resultante, y justificación de que no se incrementa el aprovechamiento total del ámbito en el que se lleva a cabo la parcelación.

2. Las licencias de parcelación urbanística se regirán en cuanto a su procedencia y tramitación por lo señalado en los Artículos 82 y 83 de la LRAU y Disposición Adicional Cuarta 1.A del mismo texto legal.

3. La concesión de licencia de parcelación urbanística no implicará por sí misma la concesión de licencia de edificación. Aun concedida la licencia de parcelación, los terrenos se someterán a los procedimientos establecidos por la legislación vigente para asegurar su completa urbanización.

ARTÍCULO 35. Proyectos de Urbanización

1. Se denominan así los proyectos de obras que tienen por misión llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General o de un planeamiento de desarrollo del mismo, detallando las obras y servicios indicados en él y desarrollando todas las determinaciones que prevé respecto a las obras de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas, teléfono, jardinería, aparcamientos, etc., cuando sea necesario, o las que puedan prever los subsiguientes Planes Parciales o Especiales.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una Actuación Integrada o Aislada. Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración y aprobación de un Proyecto de Urbanización.

3. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan, 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.

4. 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 atender a la población y a los usos previstos.

5. Además, los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Integradas resolverán todos los requisitos que vengan impuestos por las condiciones de conexión e integración en la Cédula de Urbanización y las exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

6. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las definidas en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

7. Estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas, y con la precisión suficiente que permita sean ejecutadas bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Además, incluirán los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fije claramente los límites de la actuación que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

8. Las condiciones mínimas de urbanización serán las señaladas en el Título VII de esta Normativa.

9. El procedimiento de aprobación se regirá por lo señalado en el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.

ARTÍCULO 36. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

1. Los proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización, definidos en el Artículo 139.3 del Reglamento de Planeamiento, estarán constituidos por los mismos documentos requeridos para los Proyectos de Urbanización y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el Título VII de esta Normativa.

2. El procedimiento de su aprobación y autorización se regula en el artículo 53 de la LRAU.

ARTÍCULO 37. Proyectos de edificación. Clases.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican en:

a) Intervenciones de nueva planta
i. Sobre solares vacantes
ii. Sustitución
b) Intervenciones de demolición
c) Intervenciones constructivas sin ampliación
i. Restauración
ii. Conservación y ornato
iii. Consolidación
iv. Rehabilitación
v. Reforma
d) Intervenciones constructivas con ampliación

2. Se consideran obras mayores:

a) Ampliación, modificación de la estructura y/o aspecto exterior de las edificaciones.

b) La modificación de los elementos comunes del edificio.

c) La modificación del número de viviendas del edificio.

3. Son obras menores las no incluidas en el párrafo precedente.

ARTÍCULO 38. Proyectos de edificación. Condiciones comunes.

1. Los proyectos de obras de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas, justificándose urbanísticamente la obra con referencia expresa a estas Normas o a la normativa de desarrollo.

b) Planos:

i. Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial, a escala 1/5.000

ii. Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, electricidad, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurran en el mismo.

iii. Planos acotados a escala 1/50 ó 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.

c) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 39. Proyectos de edificación. Complementos documentales específicos.

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas.

1. Intervenciones de nueva planta:

a) En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la o las fachadas del edificio. Así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2. Intervenciones de demolición:

a) Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

b) Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos y como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación de un técnico competente.

3. Intervenciones de restauración:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

4. Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma:

a) Levantamiento de edificio en su estado actual.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

e) Cuantos datos gráficos permitan valoras la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Intervenciones de reedificación:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

6. Intervenciones de ampliación.

a) Levantamiento del edificio es su situación actual

b) Documentación fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

ARTÍCULO 40. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases

A los efectos de este Plan General, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los Artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos hasta ahora contemplados. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

2. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc. Sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

3. Actuaciones temporales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

ARTÍCULO 41. Proyectos de otras actividades urbanísticas. Determinaciones.

1. Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en esta Normativa. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Las licencia para la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, en los supuestos en que esté autorizado el uso, exigirá el pertinente informe favorable, en su caso, de la Consellería de Medio Ambiente de la Generalitat, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan al organismo de cuenca competente.

3. Las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

ARTÍCULO 42. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases.

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

ARTÍCULO 43. Proyectos de actividades y de instalaciones. Determinaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y al contenido de esta Normativa. En concreto, sus determinaciones se atemperarán a la Ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, por la que se regulan las actividades calificadas, al Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de desarrollo de la anterior, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1 de la Ley 3/1989, y demás normativa sectorial que sea de aplicación, según la actividad de que se trate.

ARTÍCULO 44. Evaluación de impacto ambiental. Concepto y finalidad.

1. Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar y corregir los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

2. Su redacción será necesaria en los supuestos que establece la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de Impacto Ambiental, y el Decreto 162/1990, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla. También será necesaria en los supuestos que en la legislación sectorial así lo determine.

TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 45. Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

ARTÍCULO 46. Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

Información Urbanística

a) Licencias urbanísticas.

b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

c) Inspección urbanística.

d) Sanción de las infracciones urbanísticas

CAPITULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª - PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 47. -Tipos.

1. El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el Artículo 5.a) de la presente Normativa, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.

b) Consultas previas a la solicitud de licencia.

c) Informes urbanísticos sobre el régimen aplicable a cada finca.

d) Cédulas de garantía urbanísticas.

ARTÍCULO 48. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación íntegra y debidamente diligenciada del Plan General, de los instrumentos de desarrollo del mismo, o de los Libros de Registro en que se inscriba la aprobación de los documentos de contenido urbanístico previstos en la LRAU. La exhibición tendrá lugar en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio, fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto. Las copias serán facilitadas en

un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del siguiente al de la solicitud.

2. A los fines de este Artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación del Plan General y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los demás instrumentos de gestión aprobados o en trámite.

ARTÍCULO 49. Consultas previas.

1. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

2. La consulta se efectuará por escrito y será respondida igualmente por escrito, en un plazo máximo de un mes contado a partir del siguiente al de la solicitud.

3. La consulta regulada en este Artículo devengará las tasas que en la correspondiente Ordenanza Fiscal apruebe el Ayuntamiento de Barracas.

ARTICULO 50. Informes urbanísticos.

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de (1) un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1/5.000 en Suelo No Urbanizable y 1/1.000 en Suelo Urbano y Urbanizable, o bien la denominación oficial precisa de la finca, unidad o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

2. El Informe Urbanístico regulado en este Artículo devengará las tasas que en la correspondiente Ordenanza Fiscal apruebe el Ayuntamiento de Barracas.

ARTÍCULO 51. Cédulas de Garantía Urbanística.

1. A petición de interesado, el Ayuntamiento de Barracas habrá de expedir, en plazo de un mes contado desde dicha solicitud, cédula de garantía urbanística para las parcelas edificables que no tengan pendiente la adquisición del excedente de aprovechamiento.

2. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de la opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1/1.000 y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

3. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el Artículo 84 de la LRAU.

4. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

5. La cédula expedida tendrá un plazo de vigencia máximo de un año. El propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la cédula tendrá derecho a que, durante la vigencia de ésta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 6/1998, sobre régimen del Suelo y Valoraciones.

6. La expedición de la Cédula obligará al interesado solicitante a solicitar licencia de obras y garantizar las obras de urbanización pendientes de ejecutarse en el plazo de un año contado desde su expedición. Por ello, la solicitud de licencia deberá ir refrendada por el propietario interesado.

ARTÍCULO 52. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas de Garantía Urbanística entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Tablón o Boletín Municipal y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

ARTÍCULO 53. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

1. La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de consultas, informes o cédulas se regulará por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por Ley 4/99, de 13 de enero, y por el R.D. 429/93, de 26 de marzo, que aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

2. Al margen de lo anterior, se establece el siguiente régimen de vinculación:

a) Los Informes Técnicos, las Consultas y las Cédulas de Garantía Urbanística emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.

b) Los Informes Técnicos, las Consultas y las Cédulas de Garantía Urbanística tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.

c) Los Informes Técnicos, las Consultas y las Cédulas de Garantía Urbanística quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento que les preste su base.

SECCIÓN 2ª. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

ARTÍCULO 54. Procedimientos y validez.

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de Suelo Urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 ó 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

2. Una vez satisfecho el pago de las tasas correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días. El señalamiento se marcará en el terreno, con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, dejarán de vincular a la Administración.

CAPÍTULO III. LICENCIAS

ARTÍCULO 55. Clases de licencias.

Las licencias comprenden los siguientes tipos:

1. Licencia Urbanística: Regulada en la Sección siguiente.

2. Licencia de actividad clasificada: Se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

3. Licencia de Apertura: Se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

4. Licencia de ocupación: Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

5. Licencia de instalación: Se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los puntos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

6. De cualquier otra clase que el Ayuntamiento establezca para finalidades diferentes a las indicadas, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

SECCIÓN 1ª. - LICENCIA URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 56. Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente, todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, tales como:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras de instalación de servicios públicos.

g) Las parcelaciones urbanísticas.

h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado y autorizado.

i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

j) Los usos y obras provisionales.

k) El uso del suelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente. En estos supuestos de ruina inminente, el derribo deberá realizarse bajo dirección e inspección facultativa.

n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

o) La tala de árboles integrados en masa arbórea enclavada en cualquier clase de suelo.

p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

q) Cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos.

r) La modificación de los linderos de las fincas, incluida la segregación o agrupación de fincas ubicadas en Suelo Urbano o urbanizable.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de la aplicación de la tramitación administrativa procedente para su aprobación y ejecución cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo o subsuelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que fuere pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

5. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque se denegarán si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

6. Ninguna licencia se otorgará sin que se cumpla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de la Comunicación.

7. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

ARTÍCULO 57. Tipos de licencias urbanísticas.

Teniendo en cuenta el objeto de la autorización y la documentación que se ha de presentar para su otorgamiento, las licencias urbanísticas se dividen en los siguientes tipos:

1. Licencia urbanística de parcelación.
2. Licencia urbanística de obras de urbanización.
3. Licencia urbanística de Obras de edificación.
4. Otras licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 58. Procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación de régimen local de aplicación y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, con las especialidades procedimentales contenidas en la Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.

2. Para la concesión de licencia urbanística en Suelo No Urbanizable, se estará a lo señalado en la Ley y en el Título XI de esta Normativa.

ARTÍCULO 59. Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia urbanística obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

ARTÍCULO 60. Licencias de parcelación.

1. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 82 de la LRAU.

2. La licencia de parcelación se concederá cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc. y demás requisitos que establezca el presente Plan General de Ordenación Urbana y/o demás legislación general o sectorial que sea de aplicación, en particular los indicados en el artículo 83 de la LRAU.

3. Con la solicitud de la licencia de parcelación se acompañará la documentación indicada en el Artículo 34 de esta Normativa.

4. La parcelación no podrá suponer en ningún caso y bajo ningún concepto aumento de aprovechamiento respecto al señalado para las fincas iniciales.

5. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, etc, excepto que la misma forme parte de un proyecto de equidistribución de cargas y beneficios, en cuyo caso regirán las reglas específicas que la legislación urbanística establece para su redacción.

6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

ARTÍCULO 61. Licencias de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de la licencia de obras de urbanización se acompañarán, por triplicado ejemplar, los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala igual o superior a 1/2.000.

b) Proyecto técnico constructivo, con el contenido indicado en el Artículo 35 ó 36 de estas Normas, según sea el caso.

c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que en ningún caso será inferior al 110% del importe estimado de las mismas. Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes, que en ningún caso podrá referirse a la modificación de la normativa que les resulte de aplicación.

3. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto en el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.

4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

ARTÍCULO 62. Licencias de obras de edificación. Clasificación.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

1. Licencias de obra de nueva planta.

2. Licencias de obras de reforma. Se conceptúan como tales:

a) Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.

b) Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

c) Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

d) Las obras de tabiquería por las que se varía sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

e) Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptuación como obras de reforma o de nueva planta; o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

3. Licencias para obras menores. Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

a) Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:

i. Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.

ii. Instalación de marquesinas para comercio.

iii. Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).

b) Obras que requieren dirección facultativa.

i. Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

ii. Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.

iii. Ejecución de catas, pozos y senderos de explotación.

iv. Acodalamiento de fachadas.

v. Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.

vi. Demolición de edificios de una planta y con una altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta. En este caso será preciso aportar la correspondiente documentación fotográfica, por duplicado.

c) Obras que no requieren dirección facultativa:

i. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

ii. Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.

iii. Colocación de postes.

iv. Colocación de toldos.

v. Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

vi. Ocupación provisional de la vía pública.

vii. Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.

viii. Construcción o instalación de barracones de obra.

ix. Reparación de cubiertas y azoteas.

x. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural o sin ordenanza especial.

xi. Colocación de puertas y persianas en aberturas.

xii. Colocación de rejas.

xiii. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

xiv. Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.

xv. Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

xvi. Reparación o sustitución de solados.

xvii. Construcción de tabiques y mostradores.

xviii. Colocación de escayolas y chapados.

ARTÍCULO 63. Documentación de las licencias de obras de edificación.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia compulsada de la escritura pública o documento acreditativo de la titularidad del terreno donde se pretenda edificar.

b) Si el solicitante no es el titular, documentación que acredite su representación.

c) Cédula de garantía urbanística, si hubiere sido solicitada. En otro caso, se acompañará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea el soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquélla la materialización del aprovechamiento correspondiente. Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento y estará suscrito por técnico competente. Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.

d) Cuando proceda, documentación que garantice la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con el Plan General y la legislación vigente deben de pasar a titularidad pública.

e) Tres ejemplares del proyecto técnico visado, con el contenido señalado en los Artículos 38 y 39 de esta Normativa. Si se exigiese la tramitación ante otros organismos, se requerirá mayor número de ejemplares.

f) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.

g) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

2. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de las obras sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases que se vayan ejecutando.

3. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a las obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

4. Las solicitudes de licencias de obra menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como el presupuesto de las mismas. En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por su colegio profesional respectivo, y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

5. El acto de otorgamiento de las licencias fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que deberán respetarse en la ejecución de las mismas so pena de caducidad de la licencia no ejecutada, que se declarará en procedimiento tramitado al efecto en el que se oirá al interesado.

ARTÍCULO 64. Requisitos para la concesión de las licencias de obras de edificación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.

c) Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a lo señalado en esta Normativa y en la LRAU.

d) Previa o simultánea obtención de la licencia de actividad o apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Documento acreditativo de haber sido asumida la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero su eficacia quedará diferida y condicionada y si el Ayuntamiento lo estimare conveniente, a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

ARTÍCULO 65. Requisitos para la edificación de los solares.

1. Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido, de la Administración, los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan General.

2. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la Administración en virtud del artículo 66 de la LRAU.

ARTÍCULO 66. Modificación de las licencias de obras de edificación.

1. Las obras autorizadas por licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico, permitiéndose tan sólo variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

2. Todas las alteraciones que no sean sólo de detalle precisarán modificación de la licencia de obras.

ARTICULO 67. Control de la ejecución de las obras.

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Por los servicios municipales, en presencia de la parte responsable de las obras (promotor o constructor), se procederá a inspeccionar el estado actual de los servicios públicos que afecten a la parcela. De lo observado se levantará acta que firmarán las dos partes, con objeto de exigir la reposición de los servicios si éstos fueran dañados con la ejecución de las obras.

3. Toda parcela en la que se practiquen obras que afecten a la fachada, deberá cerrarse con una barrera de tablas, chapa metálica, ladrillo o bloque, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las dimensiones y ocupación de la vía pública que el Ayuntamiento señale.

4. En caso de que el Ayuntamiento lo estime necesario, se colocarán elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales y cascotes a la vía pública. En todo caso, se estará a lo dispuesto en esta Normativa para la instalación de grúas.

5. El contratista de las obras deberá avisar al Ayuntamiento, con suficiente antelación, sobre todos los aspectos relacionados con las afecciones a los servicios urbanos, ocupación de viales, etc. para la previsión o intervención oportuna de los servicios municipales. De igual modo procederá respecto a las compañías suministradoras de otros servicios ajenos a la competencia municipal (electricidad, gas, teléfono, etc).

6. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la

seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible, según la naturaleza de la obra.

ARTÍCULO 68. Transmisibilidad de la licencia.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

ARTÍCULO 69. Caducidad y suspensión de las licencias de obras.

1. Las licencias de declararán caducadas a todos los efectos mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en el que se dará audiencia al titular de la licencia cuya caducidad se debate, por el mero transcurso de los plazos que a continuación en ella se señalan y, en su defecto, de los siguientes:

a) Si no comenzaren las obras autorizadas en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida.

b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, durante un periodo superior a seis (6) meses.

c) Si no se terminaren en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el de veinticuatro (24) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida.

2. Se dispondrá la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones materiales respecto a las que se otorgó la licencia, procediéndose respecto a la instrucción del expediente de protección de la legalidad urbanística y del expediente sancionador, en su caso, en la forma legalmente prevista.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

ARTÍCULO 70. Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias de conformidad y en los supuestos establecidos en legislación de procedimiento administrativo común y en la legislación de régimen local.

ARTÍCULO 71. Terminación de las obras.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado conforme al proyecto o a sus modificaciones aprobadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.

c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.

2. Si se trata de obras menores, finalizadas las mismas bastará que el propietario lo ponga en conocimiento del Ayuntamiento, quien podrá disponer la comprobación de las obras según la licencia otorgada y, en su caso, requerir al propietario su adecuación a la misma, sin perjuicio de actualizar su presupuesto, a los efectos previstos en el impuesto de construcción y siempre que dichas obras no constituyeran infracción urbanística, en cuyo caso se estaría lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

4. Si, por el contrario, las obras ejecutadas no fueran ajustadas al proyecto técnico aprobado a sus modificaciones, se procederá a la tramitación del oportuno expediente y según si fueran o no legalizables, se procederá en la forma prevista por la Ley.

5. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido en garantía de la correcta ejecución, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago, y hubiesen sido recibidas por el Ayuntamiento. En otro caso, la devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido entregadas y satisfechas.

ARTÍCULO 72. Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario o promotor está obligado a:

1. Poner el conocimiento de la Administración Municipal el nombre de los técnicos que dirijan las obras.

2. Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.

3. Cursar a la Administración Municipal, con arreglo al modelo oficial, si lo hubiere, una parte, en el momento de enrase de las fábricas a la altura del techo de la planta baja, además de la necesaria comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.

4. Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en Artículos anteriores.

5. Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

6. Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

7. Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en los extremos de las mismas. Ambas placas (Nº de policía y calle) se acomodarán al modelo oficial.

ARTÍCULO 73. Otras licencias urbanísticas.

1. La realización de los actos contemplados en el Artículo 56 esta Normativa, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

2. Licencias de movimiento de tierras. Con la solicitud de licencia de movimiento de tierras se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.

b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500 indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan verse afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Planos de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras, así como los de detalle que indiquen las precauciones a adoptar con relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.

d) Memoria técnica complementaria.

El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

3. Licencias de demolición de edificios. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas. Con la solicitud se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones.

c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y fincas vecinas.

d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

e) Aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visadas por los colegios profesionales correspondientes.

Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora del patrimonio edificado, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y dos juegos de fotografías de la edificación antes de su demolición.

Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes, se procederá como en un derribo normal, con presentación del proyecto de derribo. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara, a efectos de presentación de documentos.

4. Apeos de fincas contiguas. Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apear las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar.

El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles.

Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

Cuando para la realización de un derribo el director técnico de las obras precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que

le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

SECCIÓN 2ª.- OTRAS LICENCIAS.

ARTÍCULO 74. Licencias de ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones que no requieran ni licencia de actividad ni licencia de apertura, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables. En lo demás, la tramitación se sujetará a lo dispuesto en las normas procedimentales generales.

5. Queda prohibida al promotor la entrega de viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

ARTÍCULO 75. Licencias de Instalación.

1. La licencia de instalación tiene por objeto autorizar la instalación o traslado de aparatos industriales. En el caso de que tal instalación o traslado forme parte de un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en ellas.

2. En cualquiera de los casos, el otorgamiento de la licencia de instalación requerirá previa comprobación de que han sido ejecutadas de conformidad a las condiciones de las licencias y de que se encuentran debidamente terminadas y aptas.

3. La concesión de las licencias de instalación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las instalaciones que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. Cuando la licencia de instalación esté subsumida en cualquier otra, no se otorgará la misma sin que proceda el otorgamiento de la otra.

5. La licencia de instalación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables. En lo demás, la tramitación se sujetará a lo dispuesto en las normas procedimentales generales.

ARTÍCULO 76. Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Para la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.

b) Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso, tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc. de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de esas grúas con la que se pretende instalar.

c) Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido colindantes.

d) En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en cuanto al área de barrido, altura de la pluma, etc.

e) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 25.000.000 pesetas, importe que será actualizado anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.

f) Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

g) Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente un documento, visado por el colegio oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

2. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

TÍTULO IV. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

ARTÍCULO 77. División del suelo en razón de su clasificación.

1. La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General para las distintas áreas, se distinguen:

A) SUELO URBANO

B) SUELO URBANIZABLE

c) SUELO NO URBANIZABLE.

2. La definición de cada uno de estas clases de suelo se realiza de acuerdo con las determinaciones de los Artículos 8 y 9 de la LRAU, y respecto al suelo no urbanizable, según lo establecido en la Ley del Suelo No Urbanizable, 4/1992, de la Generalitat.

ARTÍCULO 78. División del suelo en razón de su calificación.

1. La calificación global asigna los usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.

2. La clasificación de usos es la que consta en el Título VI de estas Normas Urbanísticas.

3. La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

CAPÍTULO II. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

ARTÍCULO 79. Edificios y construcciones fuera de ordenación.

1. Se considerará que un edificio o construcción se encuentra fuera de ordenación cuando se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Fuera de ordenación expresa:

i. Los que habiéndose ejecutado en su día conforme a licencia urbanística, ocupen a la aprobación de este Plan General suelo calificado como viario o espacios libres públicos, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de los existentes en todo o en parte, con la nueva ordenación.

ii. Los que se encuentren situados en el Suelo Urbanizable o en ámbitos de Suelo Urbano sujetos a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

iii. Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

iv. Aquellos que el presente Plan General o cualquiera de sus instrumentos de desarrollo prevea expresamente su expropiación.

b) Fuera de ordenación no expresa: Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de este Plan General.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General o en los de los Planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

ARTÍCULO 80. Obras y usos permitidos en las construcciones fuera de ordenación.

1. La calificación como fuera de ordenación expresa es causa de denegación de licencias de obras, y solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

b) Las de reparación, mantenimiento y ornato que no rebasen las exigencias al deber normal de conservación.

c) Sólo se podrán dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al cual se destinó en su origen o en el momento de devenir en la situación de fuera de ordenación.

d) En ningún caso se autorizará cambios de actividad o uso.

2. Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación no expresa, se han de entender, transitoriamente, incorporados a la ordenación del Plan General en tanto subsistan. En ellos se permitirán:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

b) Las obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas.

c) Los cambios de uso dentro de los permitidos en la zona en que se trate.

d) No se permitirá la ampliación de la edificación.

3. También se han de entender, transitoriamente, incorporados a la ordenación del Plan General, en tanto subsistan, los edificios que poseen licencia municipal con proyecto de ejecución, afectados por limitaciones sectoriales.

CAPÍTULO III. REGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 81. Disposición General.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, cualquiera que sea su clasificación o la denominación que la legislación urbanística le otorgue en cada caso, será el contenido en la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por el Real Decreto - Ley 4/2.000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, o aquella legislación estatal que la sustituya.

ARTÍCULO 82. Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por el presente Plan General en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente a la zona en que se localiza y/o al ámbito de gestión en que se encuentre.

SECCIÓN 2ª.- FACULTADES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 83. Facultades del derecho de propiedad.

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

ARTÍCULO 84. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la LRAU y en el Plan General.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. A estos efectos, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto.

3. En suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el equivalente al aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, delimitada en los términos establecidos por el art. 63 y concordantes de la LRAU.

4. En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o exceso de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Barracas.

5. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas. En caso de suelo urbano no sujeto a estas Actuaciones se procederá, de resultar necesario, a través de las técnicas previstas en los artículos 76 a 78 de la LRAU y 19 y concordantes de estas Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 85. Derecho a edificar.

1. El otorgamiento de la licencia con proyecto técnico de ejecución determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística. La licencia con proyecto básico sólo supone la adecuación al planeamiento en el momento de su concesión, pero no genera derecho alguno.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

3. No podrá concederse licencia de ejecución de obras en aquellos casos que, aún habiéndose obtenido licencia según proyecto básico, el proyecto técnico de ejecución presentado sea disconforme con la ordenación de este Plan General, sin que ello dé lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

ARTÍCULO 86. Derecho a la edificación.

1. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

2. Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.

3. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de obra.

4. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

CAPÍTULO IV. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 87. Deberes de los propietarios en suelo urbano.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

1. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas, tanto de la red primaria como secundaria que se deriven de las determinaciones del Plan.

2. Adquirir el exceso de aprovechamiento que en cada caso corresponda en función del aprovechamiento tipo atribuido a cada terreno o solar.

3. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los términos previstos por la legislación autonómica vigente.

4. Asumir, en su caso, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, realizada con sujeción estricta a la legislación vigente y formulada por el Urbanizador de la actuación, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las obras de edificación.

5. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

ARTÍCULO 88. Deberes de la propiedad en suelo urbanizable.

La programación y transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de la red secundaria al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de la red primaria que este Plan General, en su caso, incluye o adscribe al ámbito correspondiente.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con la red primaria o estructurante de dotaciones y servicios exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dicha red primaria requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en este Plan General.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento del sector, en los términos señalados en el art. 60 y concordantes de la LRAU.

5. Asumir, en su caso, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, realizada con sujeción estricta a la legislación vigente y formulada por el Urbanizador de la actuación, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear o, en su caso, ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7. El resto de deberes que se derivan de la LRAU.

ARTÍCULO 89. Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

Serán los regulados por los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana y los derivados del contenido de este Plan General.

ARTÍCULO 90. Obligaciones de conservación. Supuestos de ruina.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, en los términos establecidos en el artículo 86 de la LRAU.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección a cargo de facultativo

competente, para supervisar su estado de conservación, en los términos indicados en el artículo 87 de la LRAU.

3. La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador, en los términos indicados en el artículo 79 de la LRAU.

4. Supuestos de ruina: La obligación legal de conservación cesa para el propietario cuando el inmueble es declarado en estado ruinoso, sin perjuicio de lo señalado en la LRAU para las edificaciones catalogadas. La declaración de ruina se declarará en los supuestos y por el procedimiento, previstos en el artículo 90 de la LRAU.

ARTÍCULO 91. Concreción del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.

La cesión de aprovechamiento que en cada caso corresponda al Ayuntamiento de Barracas deberá realizarse en terrenos edificables, libres de cargas, de gastos de urbanización y demás afecciones o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico. También se podrá concretar con la cesión de los terrenos dotacionales equivalentes referidos por el artículo 63.2 B) de la LRAU.

TÍTULO V. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. LOS DOS NIVELES DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 92. Ordenación estructural y Ordenación pormenorizada.

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

2. 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 requerirán aprobación definitiva por los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

3. 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 93. Niveles de ordenación e instrumentos de planeamiento.

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

2. 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.

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

4. Las determinaciones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos forman parte de la Ordenación Estructural.

5. Los Estudios de Detalle sólo establecen y desarrollan ordenación pormenorizada.

6. 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 II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 94. Elementos integrantes de la Ordenación estructural.

La Ordenación estructural está formada por las siguientes determinaciones:

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

Clasificación del suelo.

2. 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.

3. Ordenación del suelo no urbanizable.

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

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

6. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo, correspondientes.

7. 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.

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

9. Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público (art.17.1 LRAU).

ARTÍCULO 95. Las Directrices Definitorias de la Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (DEUT).

1. Las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio forman parte del presente Plan General y tienen eficacia normativa.

2. Al tratarse de determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia de este Plan General, las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificar un mejor cumplimiento de las mismas.

ARTÍCULO 96. La clasificación del suelo.

1. La clasificación urbanística del suelo la confiere el Plan y sólo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla.

2. El planeamiento clasifica el suelo en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, según se exprese en los planos de ordenación de este Plan General.

ARTÍCULO 97. Suelo urbano.

1. El Plan clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se llevará a cabo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos.

2. La clasificación como suelo urbano supone que el terreno puede ser desarrollado directamente mediante Actuaciones Aisladas mientras no se apruebe un Programa.

3. En suelo urbano pueden desarrollarse Actuaciones Integradas y Programas según lo previsto en los artículos 33.6, 33.7 y 74 de la LRAU. La mera aprobación de estos Programas no modifica la clasificación del suelo urbano.

ARTÍCULO 98. Suelo urbanizable.

1. 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 urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable se gestionarán y urbanizarán mediante el régimen de ejecución de Actuaciones Integradas y no mediante Actuación Aislada. No obstante también pueden realizarse en este suelo obras públicas, sin necesidad de Actuación Integrada, cuando con ellas no se conformen solares.

3. A efectos de valoraciones y régimen urbanístico de la propiedad inmueble se considera suelo no programado el que no cuenta con Programa aprobado en vigor; se considera Programado el que ya cuenta con Programa aprobado mientras éste se encuentre vigente.

ARTÍCULO 99. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

1. Comprende los terrenos a desarrollar mediante Actuaciones Integradas en los que el Plan General establece directamente su ordenación pormenorizada, bien sea mediante una propuesta nueva o bien modificando o respetando la ordenación anterior.

2. Se trata del suelo incluido en Unidades de Ejecución en suelo urbanizable delimitadas por el Plan General, en las que basta para su desarrollo la formulación, aprobación y ejecución de Programa, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 100. Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

1. Comprende los terrenos a desarrollar mediante Actuaciones Integradas en los que el Plan General fija los parámetros y determinaciones básicas que deberán de respetar los Planes Parciales que establezcan su ordenación pormenorizada.

2. Se trata del suelo incluido en Sectores de Planeamiento de desarrollo del Plan General, en los que deberá tramitarse para su desarrollo la formulación, aprobación y ejecución de Plan Parcial, Programa, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 101. Suelo no urbanizable.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los siguientes terrenos:

A) Los que tengan la condición de bienes de dominio público marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

B) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.

C) Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

D) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.

E) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.

F) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.

La ordenación del suelo no urbanizable se considera estructural y queda regulada en el Título XI de estas Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 102. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

El planeamiento general divide el territorio municipal en varias zonas 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 el Título IX de estas Normas y en las Fichas.

ARTÍCULO 103. Núcleo histórico tradicional y ordenación de inmuebles catalogados.

1. El Plan General delimita, como zona diferenciada, un núcleo histórico tradicional, donde la ordenación urbanística mantiene la trama urbana en las mismas condiciones actuales.

2. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el planeamiento cataloga los bienes inmuebles y adopta las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resultan de interés.

3. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contenido en el Plan General se considerará Ordenación Estructural o Pormenorizada según la categoría del bien a proteger. La Catalogación complementaria que, sin modificar el instrumento antes mencionado, se contenga en Planes Parciales o de Reforma Interior, se considerará Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 104. Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

1. El suelo urbanizable pendiente de ordenación pormenorizada se divide en sectores por el Plan General.

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

3. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias unidades de ejecución.

4. 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 peatonal o ajardinada. 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.

ARTÍCULO 105. Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

1. 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.

2. Estas zonas de protección y servidumbre quedan grafiadas en los planos de ordenación correspondientes y son las siguientes:

A) CARRETERAS ESTATALES.

El término de Barracas está cruzado por la carretera nacional N-234 de Sagunto a Burgos y en el futuro por la Autovía Levante-Francia, que se reflejan gráficamente en los planos de este Plan General. Su régimen viene regulado por la Ley 25/1988, de Carreteras y su Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, que determinan las siguientes zonas, medidas desde la arista exterior de la explanación:

- En Autopistas, autovías y vías rápidas:
- Dominio público, 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Servidumbre, 25 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Afección, 100 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de edificación, 50 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada.

En el resto de carreteras:

- Dominio público, 3 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Servidumbre, 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Afección, 50 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de edificación, 25 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada.

B) CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES.

En cuanto al viario supramunicipal de titularidad de la Generalitat Valenciana o de Diputación, es de aplicación la Ley Autonómica 6/1991, de Carreteras. Por el término municipal de Barracas discurren las siguientes: CV-207, y la CV-240, integradas en la Red Local de la Comunidad Valenciana.

En la Red Local se determinan las limitaciones y zonas siguientes:

- Dominio público, 3 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Protección, 18 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada.

C) LÍNEA FÉRREA.

El término de Barracas está cruzado por la línea de ferrocarril Valencia - Zaragoza. Tiene la protección que establece la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del SECTOR FERROVIARIO, el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, POR LA QUE SE REDUCE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LOS TRAMOS DE LAS LÍNEAS DE LA RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL QUE DISCURRAN POR ZONAS URBANAS. En las mismas se establece:

- Zona de Dominio Público: 8 metros en suelo urbanizable y no urbanizable; y 5 m. en suelo urbano, desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección: 70 metros en suelo urbanizable y no urbanizable; y 8 m. en suelo urbano, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación: 50 metros en suelo urbanizable y no urbanizable; y 20 m. en suelo urbano, desde la arista exterior de la explanación.

Por otra parte, se califica como "infraestructuras ferroviarias" la zona de la estación de ferrocarril. Esta zona no tendrá más limitación de uso que las derivadas de su propia legislación.

D) VÍA VERDE OJOS NEGROS

No regulada por ninguna legislación sectorial, se establece su protección en el presente Plan General, en el Título XI del Suelo No Urbanizable.

E) RECURSOS HIDRÁULICOS.

Regulados por la Ley 29/1985, de Aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, donde se define las zonas de servidumbre y afección y se establece que las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura;
b) A una zona de policía de 100 metros.

F) BARRANCOS.

Son de aplicación los artículos 68 a 70 de la Ley 6/1989, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana. Los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. Se prohíbe toda edificación sobre terrenos provenientes de cauces y hasta 20 metros de su arista exterior.

G) VÍAS PECUARIAS.

Están reguladas por la Ley 3/1995, de Vías pecuarias. Esta normativa no trata de servidumbres externas sino de presunciones de demanialidad.

Las vías pecuarias que discurren por el término de Barracas, se incluyen, con sus anchos legales, como elementos de la Red Primaria o estructurante del municipio, quedando así garantizada su protección.

Nº	DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL (m)	LONGITUD (ml)	SUPERFICIE (m2)
1	Cañada Real de Benabal	75	9500	
2	Cordel Paso de los Prados	37,5	4000	
3	Cordel Paso de San Roque	37,5	2500	
4	Cordel Paso de los Balsares	37,5	1000	
5	Vereda de Viver	20	3500	
6	Colada Paso de Las Lomas	10	2000	
7	Vereda Paso de la Veintena	20	4000	
8	Vereda Paso de la Masía de Tutirás	20	2250	
9	Vereda Paso del Pozo Maestro	20	3000	
10	Vereda Paso de Mairana	20	2000	
11	Vereda Paso de la Hoya de Huguet	20	500	
12	Colada Paso de La Cañada	15	4750	
13	Colada Paso del Escorón	15	500	
14	Colada Paso de la Rambla a las Lomas	15	2500	
15	Colada Paso de Lecris	10	3000	
16	Colada Paso de los Corrales del Cura	10	2000	
17	Colada Paso del Mazorral	15	1000	
18	Colada Paso del Espigar	10	1500	
19	Colada Paso del Camino de Pina	15	500	
20	Colada Paso de la Estación	10	500	
21	Colada Paso de S.Roque a la Cañ. Real	10	1000	
22	Colada Paso del Cubico	15	1000	
23	Colada Paso de La Losa	10	600	
24	Colada Paso del Aliagar	10	1000	
25	Colada Paso de la Ermita al Paso del Cúbico	10	1000	
26	Colada Paso de la Serretilla	15	2500	
27	Colada Paso del Alto de Castellar	15	300	
D-1	Descans. de la Cañada Real de Benaval			2500
D-2	D. de la Vereda del Paso de la Veintena			10000
D-3	D. de la Vereda del Paso del Pozo del Maestro			2500
D-4	D. de la Vereda del Paso de Mairana			2500
D-5	D. de la Colada del Paso de la Cañada			5000
D-6	D. de la Colada del Paso de Lecris			3000

H) ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Se instrumentan con medidas cautelares de prospección previa, regulada por la legislación específica, aquellas áreas delimitadas expresamente en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos por sus yacimientos conocidos y su entorno de protección o que pudieran delimitarse por aparición imprevisible de restos o indicios fortuitos, antes de concederse licencia alguna de movimiento de tierras o construcción.

A tales efectos los yacimientos arqueológicos actualmente señalados y los que se descubriesen en el futuro, se ajustarán a la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, debiendo notificarse a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia cualquier solicitud de licencia que afecte a dichas zonas.

3. En caso de duda o contradicción, prevalecerá siempre la normativa sectorial aplicable a la materia de dominio público del que se trate.

ARTÍCULO 106. Áreas de reparto y aprovechamientos tipo.

En el Título V de estas Normas Urbanísticas se recogen las disposiciones de la ordenación estructural relativas a la

delimitación de áreas de reparto y fijación de los aprovechamientos tipo.

ARTÍCULO 107. 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 siguientes:

A) La función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto del municipio o a los núcleos urbanos existentes.

B) Los usos globales 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) Las distintas tipologías posibles dentro del sector, con el carácter excluyente, alternativo o compatible de ellas, según indicación del Plan General.

D) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada una de las tipologías (o usos del suelo) de las previstas o toleradas conforme al apartado anterior.

E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

F) Los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada, dejando constancia de las razones que aconsejan atenderlos.

G) La 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, ya sean establecidas para cada Plan Parcial o con carácter general para todos ellos.

ARTÍCULO 108. Ordenación de los centros cívicos.

El Plan General incluye en los planos de ordenación el diseño detallado y pormenorizado de los centros cívicos existentes en el término municipal, constituidos por las pequeñas plazas de Barracas, aunque estas no generan actividad o tráfico intenso.

ARTÍCULO 109. La Red Primaria de reservas de suelo dotacional. Función en el sistema de planeamiento.

4. El Plan establece la Red primaria de reservas de suelo dotacional, que 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.

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

A) Parques públicos en la proporción mínima exigible.

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

C) 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.

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

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

CAPÍTULO III. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 110. Elementos integrantes de la Ordenación Pormenorizada.

1. 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.

2. La Ordenación Pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona. La densidad máxima de viviendas fijada para cada sector no podrá ser nunca aumentada, aunque no se consuma la edificabilidad total permitida por el Plan.

CAPÍTULO IV. RED DE DOTACIONES

ARTÍCULO 111. 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 112. Red Secundaria.

1. La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que entre ambas integran la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

2. 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.

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

ARTÍCULO 113. Definición de uso urbanístico.

Se denomina uso urbanístico del suelo a la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en este Plan. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación urbanística.

ARTÍCULO 114. Determinaciones básicas.

1. El Plan General regula de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable pormenorizado.

2. En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada el Plan General señala el uso global de cada sector. Además, en algunos casos, fija la proporción admisible de usos compatibles.

3. En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.

ARTÍCULO 115 - Conceptos.

1. Usos Globales: Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada. Los usos globales se diferencian en las siguientes categorías:

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

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

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

DOTACIONAL: Actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.

2. Usos pormenorizados

A) Se considera Uso Dominante aquel al que se destina específicamente un área.

B) Se considera Uso Compatible aquél que puede coexistir con el característico.

C) Se considera Uso Incompatible aquél que no puede coexistir con el característico.

Todos ellos se especifican en la ficha correspondiente y/o en planos.

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DE USOS Y CONDICIONES GENERALES DE CADA UNO DE ELLOS.

SECCIÓN 1ª. USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 116. Clasificación de usos residenciales. Definiciones.

1. RESIDENCIAL. Se divide en:

1.1 RESIDENCIAL UNITARIO: Es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

1.2 RESIDENCIAL MÚLTIPLE: Es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

ARTÍCULO 117. Condiciones generales del uso residencial.

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de esta Normativa dedicado a las Condiciones Generales de Edificación.

SECCIÓN 2ª. USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 118. Clasificación de usos industriales. Definiciones.

2 INDUSTRIAL. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen los siguientes clases:

2.1 ALMACENES VINCULADOS A EXPLOTACIONES PRODUCTIVAS: Son actividades independientes o vinculadas a una actividad de producción pero que requieren espacio separado de aquella, cuya actividad es la de depósito o guarda de bienes o productos. Pueden ser:

2.1.1 Almacenes de productos primarios

2.1.2 Almacenes de productos industriales

2.2 TALLERES ARTESANALES Y OFICIOS ARTÍSTICOS: Son los dedicados a la transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, generalmente individualizables.

2.3 SERVICIOS DE REPARACIONES Y TRATAMIENTO DE PRODUCTOS DE CONSUMO DOMÉSTICO: Se incluyen el mismo los talleres de reparaciones, tintorerías, etc.

2.4 INDUSTRIA: Son las actividades de transformación de productos por procedimientos seriados. Y se dividen en las siguientes categorías:

2.4.1 Industrias de primera transformación de productos agrarios, ganaderos o forestales (serrerías, bodegas, conserveras, tratamiento de productos animales y agrícolas, producción y secado de embutidos y salazones, etc).

2.4.1.1 Con potencia instalada inferior a 0,05 Kw/m2 de superficie construida.

2.4.1.2 Con potencia instalada superior a 0,05 Kw/m2 de superficie construida.

2.4.2 Industrias de transformación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales.

2.4.2.1 Con potencia instalada inferior a 0,05 Kw/m2 de superficie construida. Con superficie de trabajo inferior a 200 m2, se situarán en plantas bajas o edificio exclusivo y con superficie de trabajo inferior a 500 m2 únicamente en edificio exclusivo. Su instalación debe ser aprobada por el órgano competente en materia de Medio Ambiente, de conformidad con las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. El nivel de inmisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28 dB, de 22 a 8 horas, ni los 30 dB de 8 a 22 horas.

2.4.2.2 Con potencia instalada superior a 0,05 Kw/m2 de superficie construida y superficie de trabajo inferior al 50 % de la parcela donde se asiente. Se situarán en edificio exclusivo y su instalación debe ser aprobada por el órgano competente en materia de Medio ambiente, de conformidad con las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. El nivel de inmisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28 dB, de 22 a 8 horas, ni los 30 dB de 8 a 22 horas.

2.4.3 Industria peligrosa: es la que, independientemente de su superficie, origen de los productos de transformación o potencia instalada, el Reglamento M.I.N.P. exige que deberán instalarse a una distancia mínima de los núcleos habitados de 2.000 m.

2.4.4 Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.5 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. Son las actividades encaminadas a la extracción de recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las actividades auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

2.5.1 Extracción de arenas y áridos. Son explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra para la construcción o las obras públicas.

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos:

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.
- Proyecto de explotación e instalaciones y Memoria descriptiva de la actividad redactados por técnico competente, en los que se detallarán las características de la actividad, descripción del medio sobre el que se emplace, su posible repercusión ambiental y las medidas correctoras que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.
- Estudio de impacto ambiental.
- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

2.5.2 Actividades mineras: Son excavaciones para la extracción de minería, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar. Se incluyen dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas.
- Explotaciones a cielo abierto.

La autorización de esta actividad se someterá a lo dispuesto en la legislación vigente en cada caso sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad Autónoma de Valencia, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

Actividades excluidas y establecimientos de beneficio. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna. Precisará licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el Artículo 178 de la Ley del Suelo de 1.976 y Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el aparado anterior.

ARTÍCULO 119. Condiciones generales del uso industrial.

1. Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetos a las condiciones señaladas en la legislación de industrias y actividades, y estarán sujetos, en cualquier caso, a inspecciones periódicas que pueda efectuar el Ayuntamiento u otro Organismo competente, para comprobar y verificar el correcto funcionamiento de las mismas.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, sólo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 2.4.1.1 y 2.4.2.1, siempre que los motores necesarios tengan una potencia inferior a 20 CV. Dichos motores se instalarán a una distancia no menor de 1 m. de toda pared de fachada o medianera.

3. Las demás actividades industriales se ubicarán en edificios exclusivos y aislados, con arreglo a las demás condiciones previstas en la legislación vigente.

4. En todo caso, la protección del medio ambiente se efectuará mediante la sujeción de las actividades que lo requieran a la Ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, por la que se regulan las actividades calificadas, al Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de desarrollo de la anterior, así como a la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y demás disposiciones que regulan, con carácter general y sectorial, la protección del medio ambiente.

5. El presente Plan, 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 él o en las ordenanzas municipales se fijen.

SECCIÓN 3ª. USO TERCIARIO

ARTICULO 120. Clasificación de usos terciarios. Definiciones.

3 TERCIARIO. Son las actividades que tengan por finalidad la prestación de servicios al público. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

3.1 OFICINAS: Destinadas a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos. Se excluyen las oficinas de la Administración Pública y las vinculadas a actividades productivas.

3.1.1 Oficinas y despachos profesionales.

3.1.2 Oficinas bancarias.

Condiciones generales del uso de equipamiento Administrativo:

Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que éstos lo sean sólo parcialmente (luces a patio interior). La superficie útil no será inferior a 6 m2 por persona trabajando, con 20 m2 mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.

En las oficinas y despachos profesionales anejos a vivienda se cumplirán, las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación.

3.2 COMERCIO MAYORISTA. Son las actividades independientes o vinculadas a una actividad de producción pero que requieren espacio separado de aquella, consistentes en almacenaje y distribución del comercio mayorista.

3.3 COMERCIO: Actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, y venta de comidas y bebidas para consumo en el local. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen los siguientes clases, conformadoras del segundo nivel en la clasificación de usos.

3.3.1 Comercio alimentario en parcela o edificio compartido

3.3.2 Comercio no alimentario en parcela o edificio compartido

3.3.3 Comercio en edificio exclusivo.

3.3.4 Hostelería (venta de comidas y bebidas para su consumo en el local).

Condiciones generales del uso comercial.

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m2.

2. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 m2, se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros).

3. A partir de 400 m2, por cada 400 m2 o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los de señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.

4. En las galerías comerciales, mercados, etc. se podrán agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función a la superficie útil a que sirven.

5. La dotación de estos servicios públicos será independiente de los que puedan ser exigibles por la normativa laboral para los empleados del establecimiento o centro de trabajo.

6. La luz y la ventilación de los locales será, generalmente, natural, con huecos de ventilación de superficie total no inferior

a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.

7. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 m3/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

8. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m3/seg., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

9. Para volúmenes de aire superiores a 1 m3/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea instalada en las condiciones apuntadas en el Art. XX de estas Normas.Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

Condiciones generales del uso de Hostelería:

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial y sus instalaciones aplicables del uso de industria. Las Salas de Fiesta, restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, etc. en planta baja, primera o semisótano, en edificio de otros usos, tendrán acceso independiente de cualquier otro edificio.

Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

3.4 HOSPEDAJE: Comprende las actividades comerciales destinadas a procurar alojamiento transitorio a personas, con o sin otros servicios complementarios. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

3.4.1 Hoteles y aparthoteles.

3.4.2 Albergues

3.4.3 Campamentos de turismo o camping

3.4.4 Alojamiento de temporeros

3.4.5 Residencias colectivas: Alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar (conventos, residencias estudiantiles, residencias de la tercera edad, etc). Si a la actividad de residencia suman actividad asistencial, tendrán la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3.5 RECREATIVO: Actividades recreativas con lucro. Incluye salas de juego, salas de conferencias, de cine, ...

Condiciones generales del uso Recreativo:

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial y sus instalaciones aplicables del uso de industria. Las salas de reuniones y conferencias en planta baja, primera planta o semisótano ubicadas en edificio de otros usos tendrán acceso independiente de cualquier otro edificio.

Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

Las salas cine y teatro cumplirán la reglamentación que les sea de aplicación, muy especialmente el Reglamento General de Policía de Espectáculos.

3.6 COMUNICACIÓN SOCIAL: Terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

SECCIÓN 4ª. USO DOTACIONAL

ARTICULO 121. Clasificación de usos dotacionales. Definiciones.

4 DOTACIONAL

4.1 RED VIARIA. 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. SE divide en:

4.1.1 Viario de tránsito (RV). Su uso específico lo constituye la circulación de personas y vehículos.

Condiciones de calidad de 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, en cumplimiento de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana (DOGV 7/5/98).

También estos proyectos, en los viales de nueva urbanización, reservarán suelo para la ubicación de contenedores de, al menos, tres tipos de residuos (orgánicos, papel y vidrio).

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.

Condiciones relativas al viario.

1. La red viaria de cada nuevo sector debe quedar jerarquizada en calles de diversas categorías (según ancho de vía). Las vías de la Red Primaria tendrán el ancho fijado por el Plan General y las no previstas por éste de nueva creación tendrán un ancho mínimo de 14 metros; las vías de la Red Secundaria respetarán el ancho mínimo de 10 metros. En casos excepcionales y objetivamente justificados podrá disminuirse el mínimo a 6,50 metros, siempre que la disminución no afecte a más del 10% del total de la superficie de viario prevista para el área o sector y que se cuente con el informe favorable de los servicios técnicos municipales.

2. En vías públicas de nueva creación que sean susceptibles de tránsito rodado:

A) Las calzadas han de 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 dos 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 de paso libre.

4.1.2 Aparcamiento (AV). Son los lugares dedicados estacionamiento de vehículos.

Condiciones relativas a los aparcamientos.

1. 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 y, en suelo urbanizable, nunca pueden ser inferiores a los siguientes módulos irrenunciables:

- Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial.
- Si hay usos terciarios previstos en parte del edificio o parcela (como en plantas bajas): 1 plaza adicional por cada 100 m2 construidos de este uso.
- En parcelas de uso terciario de carácter comercial o recreativo: 1 plaza por cada 25 m2 construidos.
- En parcela de uso hotelero (o apartamento turístico sujeto a la regulación sectorial de éstos): una plaza por cada 200 m2 construidos, debiéndose hacer previsión de aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- En parcelas de uso hostelero: 1 plaza por cada 50m2 construidos.
- En parcelas de uso terciario distinto del anteriormente regulado: 1 plaza por cada 100 m2.
- En usos industriales: 1 plaza por cada 150 m2 construidos.
- En parcelas de equipamiento público: las que contemple su regulación específica.

2. El número de plazas de aparcamiento público deberá ser proporcionado tanto a la densidad como a las características de la red viaria. Las necesidades de aparcamiento público pueden quedar atendidas en los márgenes de las calzadas, dentro del viario (V) siempre que las mismas cuenten con anchura suficiente para que ello no entorpezca el tráfico rodado o las áreas peatonales.

3. Las plazas de aparcamiento público tendrán una dimensión mínima de 2'2 por 4'5 metros, y un 2% de ellas estarán reservadas a conductores discapacitados (dimensiones mínimas 3 por 4'5 metros).

4.2 EQUIPAMIENTOS. Comprende las siguientes clases:

4.2.1 Educativo – cultural (ED): Formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación. Conservación y transmisión del conocimiento. Comprende la información cultural (museos, bibliotecas, archivos), la exhibición de la Naturaleza, etc.

Condiciones generales del uso de equipamiento de Educación y Cultura

En edificios de otros usos, se ubicarán siempre con acceso independiente, en planta baja o en plantas elevadas cuando estén unidas directamente a la planta baja.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, admitiéndose instalaciones auxiliares de tipo industrial, residencial, de reuniones, espectáculos o deportivas, afectas al centro, así como garajes o estacionamiento de vehículos.

4.2.2 Deportivo – recreativo (RD): Recintos cerrados cubiertos o descubiertos, comunitarios, para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas y concentración de espectáculos.

Condiciones generales del uso de equipamiento Deportivo.

Además de las normas urbanísticas contempladas en las presentes Ordenanzas, deberán cumplir con la normativa específica deportiva que les sea de aplicación para la homologación de las instalaciones.

Condiciones generales del uso de equipamiento Recreativo y de Espectáculos

Las establecidas en la legislación vigente, en especial, el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.2.3 Asistencial (TD): Edificios destinados a servicios sanitarios en régimen ambulatorio u hospitalario, a asistencia y bienestar social.

Condiciones generales del uso de equipamiento Sanitario y Asistencial

Cumplirán las disposiciones vigentes para la materia e incluirán las instalaciones industriales, oficinas, recreo, aparcamientos, etc. afectos al uso principal. Si se ubican en edificio para otros usos, se situarán en plantas bajas o elevadas si están directamente unidas al local correspondiente de planta baja, con acceso independiente.

4.2.4 Infraestructura-servicio urbano (ID): Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, mataderos, mercados de abastos, infraestructura del transporte, servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social y otras análogas.

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.

Las zonas de protección y afección de las carreteras en suelo urbanizable deberán ajardinarse con cargo al sector o unidad de ejecución en que se encuentren.

Será de aplicación, en cada caso, la normativa sectorial correspondiente.

4.2.5 Administrativo-Institucional: Actividades de administración de los organismos públicos, vinculados a los diferentes servicios (dependencias administrativas, judiciales y otras análogas) y sedes institucionales, militares, celebración de los diferentes cultos y otras análogas.

Condiciones generales del uso de equipamiento Administrativo:

Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que éstos lo sean sólo parcialmente (luces a patio interior). La superficie útil no será inferior a 6 m2 por persona trabajando, con 20 m2 mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.

4.3 ESPACIOS LIBRES: Aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles y, en general a mejorar el paisaje urbano. A efectos de su pormenorización, se distinguen las siguientes clases:

4.3.1 Áreas de juego (AL): Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m de diámetro, debiendo tener siempre 200 m2 de superficie mínima.

4.3.2 Jardín (JL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1000 m2 en que sea inscribible un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.

Condiciones generales de los espacios libres:

Conformarán los Espacios libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los Planos del Plan General. Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre público.

Instalaciones y construcciones permitidas en los Espacios Libres

1. En los Espacios Libres, se admitirán:

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc. siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m2 y una altura máxima de cornisa de 3 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5 % de la superficie total calificada.

3. En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen la Red Primaria, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a) y c) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el Reglamento de Planeamiento.

Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos a la Red Secundaria de Espacios Libres.

1. En los espacios ajardinados adscritos la Red Secundaria de Espacios Libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y c) del punto anterior.

2. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del punto anterior.

3. En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, apartados a) y b) del punto anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman la Red Secundaria cumplirá los estándares mínimos exigidos en el Reglamento de Planeamiento.

Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes de instrumentos de desarrollo del PGOU.

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 aquéllos.

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 cuyas pendientes encarezcan en exceso la urbanización o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado, salvo que se trate de preservar lugares de singular valor ambiental (los terrenos que vayan a permanecer, una vez urbanizados con pendientes superiores al 20 %, computarán al 60 % a efectos de cumplimiento de estándares).

H) El diseño de los jardines y zonas verdes, teniendo en cuenta en su composición el criterio de economía de mantenimiento compatible con la calidad, 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.

SECCIÓN 5ª. OTROS USOS.

ARTICULO 122. Clasificación de otros usos. Definiciones.

5 OTROS USOS

5.1 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS: Comprenden los jardines y espacios libres, así calificados o no pero libres de edificación, vinculados a las edificaciones de uso privado, destinadas a cualquiera de los usos globales establecidos.

Condiciones de uso de los espacios libres privados:

En los espacios libres privados, bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 20 % de la parte de la parcela calificada como zona libre privada. Sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado. Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 5 % de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.

5.2 PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS NO ENERGÉTICOS

Actividades de producción de materias primas, excluidos los recursos energéticos o mineros. No se incluyen ni las operaciones de almacenamiento (epígrafe 4) ni las de transformación (epígrafe 5). A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen:

5.2.1 AGRÍCOLAS: Actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos. Podrán realizarse las siguientes construcciones e instalaciones con esta finalidad en las condiciones establecidas en los apartados correspondientes de esta Normativa respecto al volumen edificable y condiciones de edificación.

5.2.1.1 No constructivos: aquellos que no precisan edificaciones o instalaciones

5.2.1.2 Constructivos: aquellos que precisan edificaciones o instalaciones (invernaderos, naves para cultivo de hongos, etc.)

5.2.1.3 Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola (viviendas, naves, etc)

5.2.1.4 Vallado de explotaciones agrícolas

5.2.2 GANADEROS: Cría o recría de animales para obtención de productos. Incluye granjas cinegéticas y piscifactorías. Incluye la actividad constructiva y no constructiva.

5.2.2.1 Actividades de autoconsumo

5.2.2.2 Establos y explotaciones ganaderas vinculadas al uso del suelo

5.2.2.3 Establos y explotaciones ganaderas no vinculadas al uso del suelo

5.2.2.4 Construcciones vinculadas al pastoreo

5.2.2.5 Abrevaderos de ganado

5.2.2.6 Vallados pecuarios

5.2.2.7 Cría de especies piscícolas

Condiciones de autorización del uso ganadero.

1. El uso ganadero se autorizará sólo en las áreas en que tal uso sea permitido por el presente Plan General.

2. Su autorización requerirá la previa solicitud de licencia de actividad, que deberá acompañarse de la documentación exigida por su normativa correspondiente.

3. La licencia de obras sólo podrá expedirse cuando la licencia de actividad haya sido concedida, y el peticionario acredite estar en posesión de las autorizaciones previas que hayan de ser otorgadas por otros Organismos.

4. Las condiciones de la edificación se regulan en el Título VIII.

5.2.3 FORESTALES: Actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación de los montes y bosques.

5.3 ELEMENTOS ORNAMENTALES

5.4 CERRAMIENTOS Y VALLADOS

5.5 PUBLICIDAD ESTÁTICA

5.6 ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN, MOJONES, HITOS, ETC.

ARTÍCULO 123. Agrupamiento de los usos.

1. Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.

2. Los diversos tipos de agrupamiento son:

a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:

i. Usos constructivos

ii. Usos no constructivos

b) Según la titularidad del suelo

i. Uso de propiedad pública

ii. Uso de propiedad privada

c) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio

i. Uso principal

ii. Uso secundario

iii. Uso servidor

ARTÍCULO 124. Localización de los usos.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, en Suelo Urbano y Urbanizable, los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:

- Situación 1.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

- Situación 2.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico distinto al principal.

- Situación 3.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

- Situación 4.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico distinto al principal.

ARTÍCULO 125. Usos provisionales.

1. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del planeamiento.

2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.5 de la LRAU o 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.

3. 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 jardines y zonas verdes mientras no sean de titularidad pública.

TÍTULO VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 126. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.

1. Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado y materiales de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico y tipo de los vehículos previstos.

2. En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las Ordenanzas.

3. Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc. se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en las calzadas, aunque podrán adoptar otras soluciones. Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes... etc.

4. La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,50 metros. Si en los viales existentes ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras.

5. Los viales de nuevo trazado, definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en este Plan General, así como con los existentes.

6. Se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

ARTÍCULO 127. Red de abastecimiento de agua potable.

1. Captación, Regulación, Depuración y Distribución.

a) Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad.

b) Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes.

c) Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

d) Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

e) En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 250 litros por habitante y día, para consumo doméstico y 100 litros por habitante y día para otros usos, estableciéndose un factor de hora punta de 2,4 y estudiándose en forma independiente los consumos previsibles en las áreas industriales o de servicio regulares.

f) Se cumplirá, así mismo, lo dispuesto en la Norma Básica NBE.CPI-96 de protección contra incendios en los edificios.

g) En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m3/Ha.

h) Se incluirá la documentación adecuada que justifique que se cuenta con los permisos suficientes de concesión de agua.

i) Los depósitos de regulación tendrán la capacidad suficiente para almacenar un volumen de agua que, según la previsión y cálculo, pueda cubrir la demanda de consumo de dos días en época de estiaje para una población de hecho horizonte.

j) Las aguas de uso doméstico deberán potabilizarse para que reúnan las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios.

k) En el caso de que exista una red de riegos independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En este caso, será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de aguas.

l) El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

2. Acometidas e Instalaciones interiores.

a) Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.

b) Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.

c) De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.

d) Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberán ser realizadas por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.

e) Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria. Se instalará un contador por abonado, aunque la acometida sea común, salvo que los usuarios se constituyan en Comunidad de Propietarios en cuyo caso se podrá suscribir una sola Póliza de Abono General con un único contador general para facilitar el servicio de control y lectura, aún cuando la facturación se haga por tantos mínimos como viviendas o unidades de usuarios se sirvan a través de dicho contador.

f) La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo Boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.

g) De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias, según se establece en la Normativa Urbanística del Plan General.

h) Se observará en todo momento el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Aguas de Barracas y las Normas Básicas para las Instalaciones de Suministro de Agua.

ARTÍCULO 128. Saneamiento y Alcantarillado.

1. En las zonas definidas como Suelo Urbano por este Plan General o en desarrollo de los Planes Parciales, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales del sector.

2. En Suelo No Urbanizable queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros y fosas sépticas. Será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas unifamiliares aisladas, no conectadas a las redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total.

3. Redes de saneamiento.

a) Preferentemente en las nuevas urbanizaciones se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario. En el desarrollo de los nuevos suelos urbanizables, las redes de saneamiento serán obligatoriamente separativas.

b) A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.

c) Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, preferentemente por debajo de las aceras, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.

d) Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA/73 "Instalaciones de salubridad: Alcantarillado".

e) Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

f) Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

g) Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

h) Se establecerán pozos de registro entre 30 m. y 50 m.

i) En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

4. Acometidas de vertido

a) Todas las parcelas en Suelo Urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.

b) Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberá preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

i. Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos. En calles, se construirán pozos de registro en los quiebros de las alineaciones y, como mínimo, se dejarán previstos de 50 m.

ii. Las secciones serán, como mínimo, de 25 cm. de diámetro interior.

iii. Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro, a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.

iv. Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 m. en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.

v. Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.

vi. En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.

vii. En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.

viii. En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.

5. Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento.

a) Como norma general, está prohibido verter directamente a la Red de Saneamiento Municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento.

b) Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, establezcan las correspondientes licencias de actividad, o aquellas, también más restrictivas que se establezcan para el buen funcionamiento de la depuradora que se instale, queda prohibido descargar directa o indirectamente en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración total de contaminantes superiores a las indicadas a continuación, que corresponden a lo establecido en el Modelo de Ordenanzas elaborado a tal efecto por la Entitat de Sanejament y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias:

LIMITES DE VERTIDO A EDAR

PARAMETROS	CONCENTRACION MEDIA DIARIA MAXIMA	CONCENTRACION INSTANTANEA MAXIMA
pH (U. De pH)	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1,000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15	20
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO5 (mg/l)	500	1,000,00
DQO (mg/l)	1.000	1.500
Temperatura (ºC)	40	50
Conductividad eléctrica a 25ºC (uS/cm)	3,000,00	5,000,00
Color	Inapreciable a dilución 1/40	Inapreciable a dilución 1/40
Alumunio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	0,50
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	0,50
Cloruros (mg/l)	800,00	800,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1000,00	1000,00
Fluoruros(mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	20,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehidos (mg/l)	2,00	2,00
detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

c) Las aguas que pueden propagar enfermedades infecciosas no pueden verterse sin una desinfección o incluso esterilización. Este aspecto tiene especial relevancia en casos de mataderos y fábricas de tratamientos de pieles.

d) Respecto al sistema de depuración, se observarán las disposiciones sectoriales de la Generalitat Valenciana y las disposiciones de la NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: Depuración y vertido".

e) Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

f) Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar pos sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

g) Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables
- Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados
- Sólidos, líquidos gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes
- Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración
- Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión
- Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios
- Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.
- Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:
  - Amoniaco 100 p.p.m.
  - Monóxido de carbono 100 p.p.m.

- Bromo 1 p.p.m.
- Cloro 1 p.p.m.
- Ácido cianhídrico 10 p.p.m.
- Ácido sulfhídrico 20 p.p.m.
- Dióxido de Azufre 10 p.p.m.
- Dióxido de carbono 5.000 p.p.m.

h) Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del valor medio diario en más de 5 veces en un intervalo de 15 minutos o de cuatro veces en un intervalo de una hora, del valor medio diario

i) Si bajo una situación de emergencia se incumplieran alguno o algunos de los preceptos contenidos en la presente Ordenanza se deberá comunicar inmediatamente dicha situación al Ayuntamiento y al servicio encargado de la explotación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales. Una vez producida la situación de emergencia el usuario utilizará todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental. Con independencia de otras responsabilidades en que pudieran haber incurrido, los costes de las operaciones a que den lugar los vertidos accidentales serán abonados por el usuario causante.

6. Vertidos permitidos.

Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la reglamentación que desarrolla la Ley de Aguas, o los organismos estatales o autonómicos del ramo.

7. Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno.

a) Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que el organismo de cuenca correspondiente establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.

b) Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales.

c) Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

d) En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos de/o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc).

e) Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo, tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición la aguas de origen doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que, a continuación, dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

f) Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta Normativa para ellas.

ARTÍCULO 129. Red de distribución de energía eléctrica.

1. Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión, ubicadas en Suelo Urbano residencial. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán subterráneas, tolerándose cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las Normas complementarias establecidas por las compañías suministradoras y los Reglamentos de Baja y Alta Tensión.

2. Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.

3. En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúen.

4. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora. El consumo mínimo se estimará en 3 kw/vivienda y día, con coeficiente de simultaneidad de 0,05 por cada vivienda añadida, hasta un coeficiente mínimo de 0,7 para 10 viviendas.

5. Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado: 8.000 w
- Grado de electrificación medio: 6.000 w.
- Grado de electrificación mínimo: 4.000 w.

6. La potencia por habitante mínima será de 0,6 Kw.

7. Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción M. Industria MIBT/010.

8. Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.

9. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

ARTÍCULO 130. Alumbrado Público.

1. Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las Normas e Instrucciones para Alumbrado Público de la Generalitat Valenciana.

2. En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión y otros sistemas similares.

3. En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

4. Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.

5. Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior, a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, así como las vías de núcleos rurales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,7.

6. El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

ARTÍCULO 131. Red Telefónica.

1. Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior.

2. El trazado de la red será subterráneo en el Suelo Urbano.

ARTÍCULO 132. Urbanización de Zonas Verdes.

1. Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

2. Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

3. En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación. Se plantarán especies propias de la zona, procurando trasplantar los árboles de entidad suficiente que sea aconsejable conservar.

ARTÍCULO 133. Accesibilidad.

El diseño de los Proyectos de Urbanización deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de la Comunicación.

ARTÍCULO 134. Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización.

Los Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización deberán atenerse a las condiciones de urbanización señaladas en este Título.

ARTÍCULO 135. Costes de la Urbanización. Garantías.

1. En los Pliegos de Condiciones Económico-Administrativas de estos Proyectos, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras. En dicho Pliego se hará constar también que se realizarán, con cargo al promotor, las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes por el Ayuntamiento, además de los preceptuados legalmente.

2. La conservación de las obras será a cargo del promotor particular hasta tanto formen parte de la trama continuada del viario o de los servicios, en cuyo momento, comprobado su buen estado, podrán ser recibidas por el Ayuntamiento.

3. En los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular, como garantía de la correcta urbanización, y antes del comienzo de las obras, se exigirá la presentación de fianza en cualquiera de las formas admitidas en derecho por importe del 110% del presupuesto de contratación de las obras de urbanización.

4. En todo caso, serán cumplidas las garantías a que se haya comprometido el Urbanizador.

ARTÍCULO 136. Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización.

Lo dispuesto en el Artículo anterior será también de aplicación a los Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización.

TÍTULO VIII. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 137. Sistemas de Ordenación.

Son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición. Se distinguen las siguientes clases:

1. Ordenación por alineación de calle.

Se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación 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.

2. Ordenación por edificación aislada.

Se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los linderos de la parcela.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a linderos y la altura reguladora.

El tipo de edificio que se contiene de esta ordenación se denomina bloque.

3. Ordenación por definición volumétrica.

Se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

El elemento característico que resulta se denomina volumen.

ARTÍCULO 138.Tipologías edificatorias.

Son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela en la que se ubican. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) se dividen en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y su parcela. Las clases de tipologías son:

1. Manzana compacta. Es la 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 misma.

2. Manzana cerrada. Es la 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.

3. Bloque exento. Es la edificación que se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.

4. Bloque adosado. Se denomina así cuando la edificación se adosa al menos a uno de los linderos de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

5. Volumen específico. Es aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

6. Volumen contenedor. Se denomina así a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

ARTÍCULO 139. Condiciones particulares.

Mediante las Fichas de cada Zona se establecen las condiciones aplicables a cada una de ellas.

CAPÍTULO II. PARAMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONESY CONDICIONES

ARTÍCULO 140. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

1. Alineación de vial. Es la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres. La referencia general a alineación sin especificación alguna, se entenderá alineación de vial.

2. Ancho de vial en un punto de la alineación del vial. Es la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del vial.

3. Manzana. Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas. A efectos del ámbito mínimo de los Estudios de Detalle, será esta también la definición de "manzana o unidad urbana equivalente".

4. Patio de manzana. Es el espacio interior de la manzana que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

5. Línea de rasante. Es el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

6. Cota de rasante. Es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros.

ARTÍCULO 141. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

1. Parcela. A los efectos del presente Plan se denomina parcela, en suelo urbano o urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

2. Parcela edificable. Es aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

3. Solar. Son las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la LRAU, y los señalados por el presente Plan General.

4. Linderos de parcela. Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

5. Lindero frontal de la parcela. Es el lindero o linderos que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

6. Cerramientos de la parcela. Son los elementos constructivos dispuestos sobre los linderos, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Las parcelas situadas sobre Suelo Urbano podrán mantenerse abiertas, sin cerramiento alguno, siempre que, a juicio del Ayuntamiento, por razones de seguridad o salubridad no supongan riesgo para las personas. Si dicho riesgo existiera o el propietario solicitara vallarla, se cerrará con materiales resistentes que impidan el acceso normal a las personas y de tal forma que ofrezca suficientes condiciones de seguridad y cumpla con las condiciones estéticas de este Plan General.

En caso de que el Ayuntamiento considere que existe el citado riesgo, acordará la orden de ejecución pertinente que comunicará al propietario de la parcela.

Todo vallado de parcela deberá ajustarse a las alineaciones determinadas en este Plan.

El vallado de fincas no urbanas se regulará por las normas establecidas para el Suelo No Urbanizable en lo referente a retranqueos.

7. Parcela mínima. Es la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo.

8. Frente de parcela. Se denomina así a la longitud del lindero frontal. Se expresa en metros.

9. Círculo inscrito. Se denomina así 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.

10. Angulo medianero. Se denomina así al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los linderos contiguos. Se expresa en grados sexagesimales.

ARTÍCULO 142. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

1. Alineaciones de la edificación. Son 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.

2. Alineaciones de la edificación en planta baja. Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

3. Alineaciones de volumen. Son las 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.

4. Distancia al lindero. Es la separación entre el lindero 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 lindero. Se expresa en metros.

En aquellos casos en que el Planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

5. Retranqueo de la edificación. Es 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.

Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos a alineación o separación a linderos.

6. Profundidad edificable. Es 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.

7. Separación entre edificaciones. Es 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.

ARTÍCULO 143. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

1. Superficie ocupada. Es la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. En el Plan general, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas Se expresa en metros cuadrados de suelo.

2. Coeficiente de ocupación. Es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento.

3. Superficie libre de parcela. Es 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 total de la parcela. Se expresa en metros cuadrados de suelo.

4. Superficie construida por planta. Es la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. No computarán como tal 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.

5. Superficie construida total. Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen. No com-

putará a estos efectos la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Computan las superficies de las entreplantas y áticos. Y computan los aprovechamientos bajo cubierta en aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros. Se expresa en metros cuadrados de techo.

6. Superficie útil. Es 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.

7. Volumen construido. Es el volumen de una edificación comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. No computa a estos efectos el volumen de la edificación situado por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos.

8. Edificabilidad. Es la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo.

9. Coeficiente de edificabilidad neta. Es la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

10. Coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado. Se entiende por tal 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. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

ARTÍCULO 144. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

1. Altura reguladora. Es 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 este no fuera horizontal. Se considerará su cota en la línea de intersección con la fachada.

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 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.

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.

2. Altura total. Es la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones, siempre que éstos elementos técnicos se hallen inscritos dentro del plano de 50 º desde la altura reguladora máxima, tanto por las fachadas como por los patios de manzana, no excediendo la altura máxima total en más de (4) metros, salvo que en las Fichas de Ordenación se determine otra altura.

Sin perjuicio lo señalado, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

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 al del anterior. Se expresa en metros.

3. Número de plantas. Es el número de plantas que componen un edificio, incluida la planta baja y el ático, si existe. No computan a estos efectos las entreplantas, ni los sótanos o semisótanos. En las calles con pendiente, se estará a lo dispuesto en el punto 1 de este artículo.

4. Medianera. Es 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.

5. Planta baja. Es la 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.

6. Planta piso. Es la planta situada por encima de la planta baja.

7. Planta ático. Es la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

8. Aprovechamiento bajo cubierta. Es la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Unicamente podrá utilizarse en los casos expresamente autorizados por este 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 punto 5 del artículo anterior.

9. Entreplanta. Es la planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y el techo de la planta baja. Su superficie no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

10. Sótano. Es la 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.

11. Semisótano. Es la 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 de terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

12. Soportal. Es el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

13. Altura de planta. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros.

14. Altura libre de planta. Es 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.

Las alturas máximas y mínimas, en medida libre, entre pavimento y techo acabados, serán las siguientes:

Nombre de planta	máxima	mínima
Sótano y Semisótano	No se limita	2,25 m.
Planta Baja	5,00 m	2,50 m.
Entreplanta	No se limita	2,20 m
Plantas alzadas	No se limita	2,50 m.

Para uso distinto del residencial la altura de planta baja será superior a 3 m.

La altura libre mínima en pasillos, cuartos de aseo y coci-nas de edificaciones destinadas a vivienda podrá ser de 2,20 m.

La altura libre mínima estricta, en cualquier caso, hasta cualquier elemento estructural o de instalaciones, sobresaliente de los parámetros superior e inferior, será de 2,10 m., hasta un máximo del 10 % de la superficie útil del local.

Las plantas de aprovechamiento bajo cubierta, con techos inclinados, se considerarán habitables en las siguientes condiciones:

El 20 %, como mínimo, de cada pieza habitable, tendrá una altura mínima de 2,20 m.

No se computarán como superficie útil los espacios de altura menor a 1,50 m.

La altura libre mínima estricta, en cualquier caso, hasta cualquier elemento estructural o de instalaciones, sobresaliente de los parámetros superior e inferior, será de 2,10 m., hasta un máximo del 10 % de la superficie útil del local.

En edificios catalogados o con algún tipo de protección, se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas específicas de cada uso.

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

16. Elementos salientes. Son 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 y similares.

LIMITACIONES GENÉRICAS A CUERPOS VOLADOS Y ELEMENTOS SALIENTES

a) Serán de aplicación las determinaciones contenidas en Fichas de Zonas de Ordenación, prevaleciendo sobre las limitaciones genéricas.

b) Con carácter general podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y secundarias de los edificios, tan sólo a partir de planta primera.

c) No se permiten vuelos en calles menores de 6 m de anchura. Se admiten sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máximas de 0,40 m. Se exceptúan las existentes en edificios catalogados.

d) El máximo vuelo permitido será de 1,00 m y su altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m, sin que la relación vuelo/altura sea superior a 0,30. Los vuelos en ningún caso podrán ser mayores de la anchura de la acera, si ésta existiera.

e) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 cm. De esta limitación quedan excluidos los aleros

f) No se admiten vuelos en patios cerrados que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios, con excepción de los aleros

CONCEPTOS Y LIMITACIONES ESPECÍFICAS A CUERPOS VOLADOS Y ELEMENTOS SALIENTES

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o repisa de saliente, respecto a la fachada no superior a 60 cm de anchura y cuya longitud no supere los

140 cm. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 cm. y su anchura es inferior a 1,00 m.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante s denomina galería abierta o solana.

- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de fachada más de cien centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

- No se podrán disponer cuerpos volados cerrados en una longitud superior al 50 % de la correspondiente a la fachada del edificio, medida en horizontal, multiplicado por el número de plantas excluida la baja y siempre manteniendo una distancia de la medianería igual o mayor que el saliente.

f) Se entiende por alero la parte inferior de un tejado que sobresale del muro de fachada

- El vuelo de los aleros podrá superar en 0,50 m el vuelo máximo permitido para balcones y miradores y será de 0,70 m como máximo, en caso de que no existan vuelos.

g) Se autorizan marquesinas en planta baja.

- La altura mínima desde la acera será de 3 m y su saliente no superará 1/10 de la achura de la calle ni los 3 m y, en todo caso no rebasará la línea situada a 0,50 m hacia el interior, del bordillo exterior de la acera, respetando en todo caso el arbolado existente. Asimismo, en calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco metros en calles de una dirección y de seis en calles de dos direcciones.

- No desaguarán la lluvia a la vía pública sino a la instalación general del inmueble, mediante la canalización adecuada.

h) Se autorizan toldos de locales comerciales y hostelería en planta baja.

- La altura mínima desde la acera será de 3 m y su saliente no superará 1/10 de la achura de la calle ni los 3 m y, en todo caso no rebasará la línea situada a 0,50 m hacia el interior, del bordillo exterior de la acera, respetando en todo caso el arbolado existente. Asimismo, en calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco metros en calles de una dirección y de seis en calles de dos direcciones.

17. Edificaciones auxiliares. Son aquellas que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

18. Patios de luces y ventilación. Son 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.

ARTICULO 145. Chaflanes

1. En Suelo Urbano, en la edificación de los solares en equina, se podrá exigir dejar sin construir al menos en los primeros 3,50 m de altura, el triángulo simétrico respecto a la bisectriz del ángulo de fachadas que resulte limitado por las mismas y por una nueva línea perpendicular a la bisectriz, de la siguiente longitud mínima:

- 3 m en las zonas de edificación en manzana cerrada
- m en las zonas de edificación abierta.

2. Dicho chaflán no será exigido en los siguientes casos:

- Solares en esquina de dimensión igual o menor a 100 m2, medidos descontando el chaflán.
- Edificios en calles de protección especial de núcleos históricos.
- Lugares en que la línea de edificación actual dé lugar a un chaflán mayor o en los que la línea de edificación esté señalada en planos, dando lugar a un chaflán mayor.
- Esquina con calle peatonal

3. En todos los casos, para el cálculo del volumen del edificio a construir, será computable la superficie de chaflán, siendo la cesión posterior a la edificación la citada superficie.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE ESTÉTICA

ARTÍCULO 146. Definición

Se consideran condiciones estéticas las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

ARTÍCULO 147. Objeto

1. Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas edificadas, corresponde al Ayuntamiento. Cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo y en las normas particulares de las Zonas de Ordenación.

ARTÍCULO 148. Condiciones generales

1. Las tipologías de las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, así como la composición y los materiales habrán de ser congruentes con las características del entorno. Todas las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, procurando su correcta integración en el paisaje, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo.

2. Con el fin de garantizar la adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto paisajístico, mediante los correspondientes estudios sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada.

4. Se prohíbe la falsificación arquitectónica y el pastiche, así como todos aquellos elementos que siendo tradicionales en la arquitectura popular de otras zonas, no lo son en ésta.

5. Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno.

6. No podrán quedar abiertos, con carácter permanente, los espacios definidos por estructuras construidas para salvar diferencias de cota del terreno.

7. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

ARTÍCULO 149. Condiciones generales de fachadas

1. Las fachadas deberán corresponder a una concepción unitaria, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general. En obras de edificios existentes que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada original ni alterar la composición general de la misma. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o de cualquier otro elemento.

2. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, este será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas las medianeras. Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales. Se considera paramento exterior a todo aquel que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.

3. La colocación de conductos y aparatos de instalaciones no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.

4. Toda modificación de fachadas existentes deberá responder a un proyecto unitario que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes. Se evitará cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de las fachadas.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio y ejecutarlo en su totalidad. No se admitirá la ejecución por partes del mismo.

6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas o modificaciones inadecuadas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

7. En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en todos los huecos y ésta no sea degradante para la fachada.

ARTÍCULO 150. Condiciones generales de cubierta

1. Se cuidará especialmente el efecto cromático del material de cubierta en el entorno.

2. Los remates de chimeneas de humos y ventilación tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.

3. No se permite el uso de cubierta de fibrocemento salvo en construcciones agropecuarias o industriales. Se prohíben las cubriciones con lajas de piedra, pizarra y otras propias de arquitecturas populares de otras zonas o climas. Se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa.

ARTÍCULO 151. Condiciones generales de cerramientos de parcelas

1. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.

2. Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en Fichas de Áreas de Ordenación, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:

a) Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de dos metros.

c) Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

3. En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

ARTÍCULO 152. Condiciones específicas

1. Además de las condiciones generales, en los sectores sin ordenación pormenorizada u otros que se puedan clasificar se deberán cumplir las siguientes:

a) Las construcciones deberán respetar los perfiles naturales del terreno, evitando grandes desmontes que originen impactos paisajísticos negativos.

b) Se prohíbe la repetición de diseños de edificios en actuaciones que impliquen la construcción de cuatro o más, así como las repeticiones seriadas de volúmenes en más de esta proporción.

c) Las edificaciones podrán constar de varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 30 m.

d) La composición de las nuevas edificaciones será libre pero atendiendo a su integración en el entorno, valorando fundamentalmente la escala, materiales, texturas y colores.

ARTÍCULO 153. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda perdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería, al menos en un 50 % de su superficie. De ello se exceptúan los usos industriales.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 154. Definición

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas. Serán de aplicación, en todo caso, las contenidas en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana, de Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad, y cuantas disposiciones administrativas estén en cada momento en vigor.

ARTÍCULO 155. Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función de su alcance.

ARTÍCULO 156. Condicionamiento general

El presente Plan General remite el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro. Entre otras:

1. Aislamiento térmico: NBE-CT –79 Condiciones Térmicas de los Edificios

2. Aislamiento acústico: NBE-CA –88 Condiciones Acústicas de los Edificios

3. Protección contra incendios: NBE-CPI –96 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

4. Ordenanza Municipal de Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.

5. Reglamento de Aparatos de Elevación y su Manutención.

6. Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

ARTÍCULO 157. Condiciones generales de servicios e instalaciones sanitarias

1. Todo edificio ubicado en Suelo Urbano deberá disponer en su interior de agua corriente potable, conforme a su uso y destino; de la necesaria instalación de energía eléctrica; red de evacuación de aguas residuales y pluviales conectadas a la red general de saneamiento.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos que tengan vertido a la red general de alcantarillado.

3. Las aguas pluviales serán recogidas en las cubiertas por medio de canalones, limas y bajantes que verterán al alcantarillado, quedando prohibido su vertido directo a la vía pública.

4. En todo proyecto de vivienda será obligatoria la instalación de calefacción y agua caliente sanitaria. Esta se realizará según Normativa vigente de aplicación.

5. Los edificios deberán reunir, según su uso y destino, las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente, contando con los servicios sanitarios que se definen en las respectivas Ordenanzas según los usos.

ARTÍCULO 158. Condiciones de accesibilidad

Se estará a lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de la Comunicación y cuantas disposiciones reglamentarias la desarrollen.

ARTÍCULO 159.- Escaleras y ascensores

1. Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CPI 96 de "Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios" o Norma que la sustituya, si las condiciones fueran más restrictivas de las enunciadas en el punto 3 de este artículo.

2. Será obligatoria la instalación de ascensor en edificios de cualquier uso con rasante de planta habitable igual o mayor de 10,75 m hasta la acera en el portal de entrada y en número no inferior a un ascensor por cada 18 viviendas o fracción.

3. Como mínimo, las escaleras de edificios de vivienda múltiple tendrán las siguientes características:

a) Anchura

- Hasta 16 viviendas será igual o superior a 1,00 metros.
- De 17 a 48 viviendas será igual o superior 1,20 metros.

b) Número de escaleras

- Una escalera cada 48 viviendas o fracción. Siempre existirá un mínimo de una. En caso de ser necesaria más de una escalera, podrá sustituirse cada escalera añadida por dos ascensores, siempre que se cumplan las condiciones de la NBE-CPI.

c) Dimensión de los peldaños

- Huella mínima: 28 cm libres
- Tabica máxima: 18,50 cm libres
- Número máximo de peldaños por tramo: 16
- Sólo se permitirán escaleras compensadas en viviendas unifamiliares

d) Rellanos

- La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,20 m.

e) Ventilación e iluminación

- En general se exige iluminación y ventilación exterior con tantos huecos como número de plantas y con dimensión mínima de 0,50 m2.
- Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, para edificios de cuatro plantas como máximo. La superficie del lucernario será como mínimo de los 2/3 de la de la caja de escalera. En todo caso, será preciso asegurar una buena iluminación artificial (50 lux) y si es necesario, ventilación artificial con un mínimo de un colector con sección de 300 cm2 por cada cinco plantas o fracción y sistema de 6 renovaciones por hora.

ARTÍCULO 160. Portales

1. Se entienden por tales los locales que se desarrollan entre la puerta de entrada del edificio de viviendas y las escaleras y ascensores. Las dimensiones mínimas serán las siguientes sin perjuicio de que se deberá cumplir la Normativa de Protección Contra Incendios en los Edificios en vigor. No son de aplicación para viviendas unifamiliares.

2. Queda prohibido establecer en los portales cualquier tipo de comercio o industria.

3. Deberán suprimirse las barreras arquitectónicas cuando sea obligatoria la instalación de ascensor.

a) En edificios de dos a diez viviendas

- Desde la entrada de la calle al arranque de la escalera o ascensor: dos metros
- Anchura mínima del portal: dos metros
- Superficie útil mínima del portal: 4 m2

b) En edificios de once viviendas en adelante

- Desde la entrada de la calle al arranque de la escalera o ascensor: 4 m
- Anchura mínima del portal: dos metros.
- Superficie útil mínima del portal: 8 m2

ARTÍCULO 161. Garajes - aparcamiento.

Se deberán cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en las Ordenanzas de las Áreas de Ordenación. Para las construcciones que se realicen sobre solar ubicado dentro del Suelo Urbano que, por sus dimensiones, forma o situación, hagan inviable la construcción de aparcamientos para su aprovechamiento normal, deberá justificarse dicha imposibilidad

en el proyecto técnico y ésta podrá ser aceptada por el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos. En este caso, si la actuación es de uso residencial y de más de cuatro viviendas, deberán vincularse las plazas necesarias para cumplir la Ordenanza, sobre solar contiguo o más próximo posible, de forma fehaciente.

1. Condiciones generales.

a) Los garajes - aparcamiento dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, y en el que no podrán desarrollarse ninguna actividad.

b) Todos los edificios en los que se alberguen vehículos deberán cumplir las normas de diseño de la NBE-CPI-96. Norma Básica de la Edificación. Condiciones de protección contra incendios.

2. Condiciones de los garajes - aparcamiento.

a) Usos permitidos.

- Cuando el único uso permitido en un terreno sea el de garaje - aparcamiento, sólo se permitirá en él los de estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

- Podrán instalarse en el garaje - aparcamiento cuartos trasteros.

- A efectos del cómputo de superficie de garajes, se descontarán los trasteros y demás usos a que se refieren los párrafos anteriores.

b) Altura libre.

- En garajes - aparcamiento se admite una altura libre estricta de 2 m. en cualquier punto.

c) Instalaciones.

- Los garajes - aparcamiento que supongan una actividad independiente de superficie comprendida entre 600 y 2.000 m2 dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de 2.000 m2 dispondrán de dos retretes con lavabo.

- Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red de alcantarillado, por gravedad o mediante bombeo. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.

- En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.

- El recinto del garaje o aparcamiento, situado en edificio de otros usos deberá estar aislado acústicamente de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados que garanticen un aislamiento al ruido aéreo de 65 dbA.

- Sólo será admisible la ventilación natural en locales de planta baja y semisótano con fachadas al exterior y con aberturas para ventilación permanentes, independientes de los accesos. Si las aberturas están en una sola fachada exterior, la superficie total de las mismas será, como mínimo, el 0,8 % de la superficie útil del local. Si las aberturas están en paredes opuestas o adyacentes, la superficie total de las mismas será, como mínimo, el 0,5 % de la superficie útil del local.

- La ventilación forzada es obligada en los locales de planta sótano y admisible en aquellos locales de otras plantas que adopten este sistema.

- Deberá asegurarse una renovación mínima de 15 m3/hm2 de superficie de garaje o de seis renovaciones por hora, si se trata de local con altura mínima de 2,50 m.

- El caudal de ventilación por planta se repartirá, como mínimo entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.

- Las bocas de salida de aire se situarán a una altura del suelo no superior a 0,60 m y estarán distribuidas de tal forma que se consiga un eficaz barrido de los gases.

- El sistema de ventilación dispondrá de un dispositivo automático temporizado que asegure las renovaciones mínima, con independencia de si se instalan o no detectores de CO.

- En garajes con superficie superior a 250 m2 o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo dispones de sistemas de detección o medida de monóxido de carbono, homologados, directamente conectados al sistema de ventilación forzada y regulados para que, en ningún caso, las concentraciones superen la cifra de 50 p.p.m.

- Será obligatoria la instalación de un detector, como mínimo, por cada planta y cada 500 m2 de superficie útil.

- La extracción forzada del aire deberá realizarse mediante chimeneas adecuadas para el uso exclusivo del garaje y, en general, siguiendo lo reglamentado por las disposiciones industriales vigentes.

- La calefacción y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, deberán disponerse de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, prohibiéndose que las abertura de las chimeneas puedan dar al local del garaje.

- La iluminación artificial se realizará exclusivamente con lámparas eléctricas debidamente protegidas en función del uso del local y las instalaciones de energía en general se realizarán en base al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Disposiciones complementarias.

d) Accesos.

- Se tendrá en cuenta para su ubicación lo dispuesto en el punto 2.5. de este artículo.

- Los garajes - aparcamiento de menos de 600 m2 útiles tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho; en los de más de 600 m2, el ancho mínimo del acceso será de 3 ó 4 m., según den a calles de más de 15 m. o menores de 15 m., respectivamente.

- Los de 600 a 2.000 m2 podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con uno peatonal de ancho mínimo de un metro.

- En los de más de 2.000 m2, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. y deberán tener además un acceso peatonal de 1 m.

- Los accesos por rampa a garaje - aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una pendiente máxima del 5% de 3 metros de ancho y 5 metros de profundidad entre la línea de fachada y el inicio de la rampa. En ningún caso el recorrido de las puertas invadirá el espacio público.

- En el supuesto de acceso unitario o doble en viviendas unifamiliares , podrá reducirse la profundidad del espacio citado a 3 m. Para que sea aplicable esta reducción, será condición inexcusable que el vallado o cerca laterales a la salida de la rampa permitan una buena visibilidad, que no deberá disminuirse mediante setos o cualquier otro elemento vegetal.

- Este espacio horizontal de espera no será necesario en el caso de viviendas unifamiliares que no tengan acceso directo a la vía pública. En general, cuando no coincida la alineación de fachada con la alineación de parcela, el espacio horizontal se tomará entre esta última y la rampa.

e) Paso de vehículos sobre la acera.

- Los accesos de vehículos a las parcelas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.

- El criterio general será el de conceder un vado por parcela, con las siguientes excepciones:

- Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio...).

- Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia del tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.

- Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de vehículos de tamaño inferior a 100 m2 útiles, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.

- El rebaje del bordillo de la acera, cuando sea necesario, se realizará de acuerdo con las instrucciones que el Ayuntamiento tenga establecidas para las entradas de vehículos o vados, previa solicitud del mismo y pago de las tasas correspondientes.

f) Plaza de aparcamiento.

- Se entiende por plaza de aparcamiento normalizada un espacio mínimo de 2,20 m. por 4,50 m., con acceso directo a los pasillos de circulación de vehículos y que cumple las exigencias del punto 2.7. de este artículo.

- Las exigencias del número mínimo de plazas de aparcamiento a determinados edificios se refieren a estas plazas normalizadas. Las que no reúnan los requisitos serán admitidas, pero no computarán como plazas normalizadas a efectos del cumplimiento de la exigencia de un número de plazas mínimo.

- Las plazas no normalizadas especificarán su carácter claramente en el plano de distribución del proyecto con la leyenda: "Plaza que no reúne los requisitos mínimos exigidos por las Normas Urbanísticas". Dicha especificación se hará constar en las transferencias de propiedad, presentando compromiso del promotor en tal sentido.

- Cuando existan pilares, se admitirá medir la anchura a ejes de los mismos, si bien la dimensión libre entre sus caras no será inferior a 2,05 m.

- Las plazas dobles contarán como normalizadas ambas exclusivamente en el supuesto de viviendas unifamiliares. En el resto de los casos, exclusivamente la exterior, si cumple el resto de condiciones exigibles.

g) Pasillos.

- El pasillo mínimo de circulación es una banda de 3 m. de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de 4,5 m. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de 4,5 m.

- Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación se produce una maniobra de aparcamiento, condicionando la dimensión del pasillo de la siguiente manera:

- Aparcamiento en batería, o con un ángulo entre 60º y 90º sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4,50 m.

- Aparcamiento con un ángulo entre 45º y 60º sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4 m.

- Aparcamiento con un ángulo inferior a 45º sexagesimales: ancho mínimo del pasillo, 3,50 m.

- Pasillos sin maniobra o con aparcamientos longitudinales. En este caso, las plazas tendrán 5 m. de longitud, como mínimo.

- Los supuestos b, c y d son válidos para pasillos en sentido único.

- Para la maniobra de acceso a la plaza deben quedar libres de obstáculos las trayectorias teóricas a ocupar en la misma, con radio de giro exterior igual o superior a 4,50 m.

- A efectos de delimitar el espacio libre de obstáculos, las trayectorias de entrada y salida se entienden coincidentes en pasillos de dirección única, y diferenciadas en los pasillos de doble dirección. En este segundo caso, se exceptúan las plazas

situadas en el extremo de la batería y aquellas que no necesitan un recorrido superior de 10 m. marcha atrás.

- Las anchuras mínimas han de medirse entre los límites de las plazas o cara más próxima de pilares.

- Se señalarán en el pavimento las plazas y pasillos de acceso, con su sentido de circulación, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y actividad.

h) Rampas y Montacoches.

- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por su línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

- Cuando existan dos o más plantas, el ancho de las rampas será el correspondiente a considerar la superficie de cada planta y de las que hayan de tener salida por la misma rampa.

- Cuando las rampas de garaje se utilicen como único itinerario libre de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la normativa autonómica sobre este tema, deberá existir paso franco para el mismo con una acera o espacio reservado de al menos un metro, paso que deberá poder utilizarse en cualquier momento, esté o no en funcionamiento el garaje.

- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches; cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 4,40 m. En los de veinte plazas o menos podrá prescindirse del espacio de espera horizontal.

i) Mancomunidad de garajes - aparcamiento.

- Se autoriza la mancomunidad de garajes - aparcamiento de dos o más parcelas, así como las servidumbres de acceso a que se establezcan, si bien la dimensión a considerar será la acumulada por todos los garajes intercomunicados.

j) Condiciones de explotación.

- Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente cara a su fácil comprobación.

- Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en zonas industriales.

- Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

ARTICULO 162. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiendo que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90º.

2. Todas las piezas habitables en viviendas tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.

3. En las cocinas, será obligatoria la colocación de un conducto de ventilación activada y otro de evacuación de humos hasta la cubierta.

4. En los baños, retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y aire acondicionado, basuras, garajes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada, que tendrá dimensiones suficientes para garantizar la renovación de aire para cada caso determinado.

5. No podrá utilizarse el mismo conducto para ventilación y para evacuación de humos y gases de cocinas, calderas de calefacción y agua caliente sanitaria, etc.

ARTICULO 163. Condiciones de evacuación de humos y gases

1. Los humos y gases, producto de combustión o actividades, no podrán evacuarse al exterior directamente por las fachadas a vía pública, ni por las de patios, debiendo elevarse, mediante conductos apropiados, por encima de la cumbrera de la cubierta propia una longitud mínima de 1,00 m e igual altura por encima del dintel de pieza habitable de todo edificio actual situado en un radio inferior a 15 m.

2. Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal/h se exigirán los mismos requisitos respecto a los edificios existentes, ubicados entre los 15 y loa 50 m de radio.

3. Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas que cumplan los requisitos anteriores en los siguientes casos:

a) Garajes con superficie superior a 250 m2

b) Hornos incineradores e industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación

c) Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías y similares

d) Calefacciones, limpiezas de ropa, tintorerías e instalaciones de pintura

e) Locales en planta baja de edificios de nueva construcción; una por cada 100 m2 útiles o fracción

4. No será obligatoria la instalación de chimenea para los aparatos domésticos que, por su especial tecnología y normativa que los regule, no requieran de tal instalación en las condiciones antes citadas y técnicamente quede suficientemente justificado y comprobado su correcto funcionamiento.

5. En general, se cumplirá lo dispuesto en las normas legales aplicables en cuanto a características de emisiones de humos y niveles de inmisión y emisión, así como a los reglamentos y ordenanzas industriales correspondientes en cada caso.

ARTICULO 164. Condiciones de utilización de sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente natural o forzada.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. Se permiten en edificios de varias viviendas dependencias al servicio de la comunidad como cuartos de máquinas de ascensor, calefacción, agua caliente, electricidad, depósitos de combustible o agua, locales trasteros, garajes, etc, sin perjuicio de las características constructivas que deba reunir cada uno y trámites y autorizaciones necesarios en función de su uso específico

4. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando estén vinculadas a la planta superior en viviendas unifamiliares y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

ARTICULO 165. Patios

Se define como patio el espacio no edificado en altura situado dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos o cerrados

1. Patios cerrados

a) Los patios cerrados tendrán una superficie mínima tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la altura de la edificación y siempre mayor de 3 m. Se medirá como altura de la edificación la real del patio hasta el encuentro de los paramentos verticales del mismo con la cubierta.

b) Las luces y balcones que a ellos se abran tendrán una distancia recta libre mínima de 3 m a la pared frontal, medida perpendicular a la fachada del patio.

c) Se podrán mancomunar patios interiores o de manzana, de manera que se garanticen las dimensiones mínimas anteriores de los patios resultantes, quedando dicha mancomunidad registrada posteriormente al otorgamiento de la licencia, mediante escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre entre las parcelas colindantes.

d) Las particiones de los patios interiores no sobrepasarán los 2 m. de altura y garantizarán las condiciones de luces rectas exigidas en viviendas unifamiliares de una planta.

e) El acceso a los patios, para su conservación y limpieza, se realizará a través de los elementos comunes del inmueble o de las dependencias privadas.

f) Se permiten elementos volados en patios interiores siempre que no afecten a las dimensiones mínimas exigidas.

g) No se podrán cubrir los patios cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

2. Patios abiertos

a) No tendrán consideración de patio abierto los de profundidad menor de 1,50 m que no tengan huecos en los planos laterales

b) La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 6 m. La profundidad, medida perpendicular al plano de la fachada, será como máximo igual a 1,5 veces el frente abierto a fachada.

TÍTULO IX. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 166. Suelo con ordenación pormenorizada.

1. El Plan General recoge la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano y de parte del suelo urbanizable, para facilitar e incentivar su desarrollo inmediato.

2. El suelo anterior con destino privado queda incluido en alguna de las zonas de ordenación urbanística que contiene este Título.

ARTÍCULO 167. Sectores sin ordenación pormenorizada.

Los sectores de suelo urbanizable, que en desarrollo de este Plan General, queden ordenados pormenorizadamente por los correspondientes Planes Parciales, adscribirán las parcelas de uso privado a alguna de las zonas de ordenación urbanística previstas por este Título o crearán otras nuevas de acuerdo con el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística (Orden de 26 de abril de 1999 de la Generalitat Valenciana).

ARTÍCULO 168. Edificabilidad.

1. En las zonas de suelo urbano y urbanizable pormenorizado en que no se prevén expresamente índices de edificabilidad o de intensidad de edificación, la edificabilidad queda definida por la envolvente máxima de edificación que resulta de la aplicación de las condiciones de cada zona.

2. En las unidades de ejecución y sectores delimitados no podrá superarse la edificabilidad máxima permitida, que prevalecerá sobre la fijada en la zona de ordenación correspondiente. A tal efecto, los proyectos de reparcelación distribuirán la edificabilidad máxima fijada en las fichas entre las distintas parcelas resultantes.

ARTÍCULO 169. División en zonas de ordenación urbanística.

1. En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada se diferencian distintas zonas en función de los correspondientes parámetros, usos y tipologías a utilizar. Se distinguen las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística básicas:

1.- Zona de núcleo histórico.

2.- Zona de ampliación de casco.

3.- Zona de viviendas adosadas.

4.- Zona de uso terciario en manzana compacta.

5.- Zona de uso industrial - terciario en bloque adosado.

2. Cada una de tales zonas, se regulan mediante su correspondiente Ficha, en las que se establecen los usos y parámetros urbanísticos específicos para cada una de las mismas, así como otras condiciones de obligado cumplimiento.

3. La zona señalada como infraestructuras ferroviarias, está vinculada a este uso y se remite a la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

TITULO X. LAS ACTUACIONES Y ÁMBITOS PREVISTOS

CAPÍTULO I. GENERALIDADES. EL APROVECHAMIENTO Y LAS ÁREAS DE REPARTO

ARTÍCULO 170. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

1. En consonancia con lo previsto por los artículos 62 y 63 de la LRAU, el Plan General delimita áreas de reparto en la totalidad del suelo urbano y suelo urbanizable y determina para cada una ellas su aprovechamiento tipo,.

2. La delimitación de áreas de reparto en suelo urbano se hace por aplicación directa de lo estipulado en el artículo 63.2 de la LRAU.

3. En suelo urbano el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos es el cien por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, es decir, que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto.

4. En suelo urbanizable se señala un área de reparto por cada sector de planeamiento diferido o unidad de ejecución que se fija en el Plan General, adscribiendo, en su caso, los terrenos de la red primaria de dotaciones públicas o la porción de ellos que a cada sector o unidad le corresponda, de acuerdo con los criterios fijados en las correspondientes fichas de planeamiento.

5. El aprovechamiento susceptible de apropiación o aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos incluidos en suelo urbanizable será el que resulte de aplicar en su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre o porcentaje aplicable según legislación vigente.

ARTÍCULO 171. Condiciones de planeamiento y gestión.

1. Cada una de las unidades del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y cada sector del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente de este Plan General, al igual que las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbanizable.

2. Su edificación estará regulada por alguna de las zonas de ordenación urbanística previstas y deberá ajustarse a todo lo que se dispone en estas Normas Urbanísticas.

3. Para cada unidad de ejecución este Plan establece las condiciones de conexión que tienen que cumplirse, para que sea posible su programación. Se trata de condiciones objetivas: es indiferente que se responsabilice de realizarlas el urbanizador de la actuación o que las haya realizado otro sujeto antes de que se programe la actuación; lo insoslayable es que se cumplan.

ARTÍCULO 172. Vinculación.

La ordenación pormenorizada del Plan General vincula el desarrollo del mismo a las condiciones y requisitos establecidos en estas Normas Urbanísticas y legislación vigente. Se podrán utilizar las figuras de Plan Parcial o Plan de Reforma Interior modificativos, cuando las variaciones sean en beneficio del interés general y, al mismo tiempo, supongan una mejora incuestionable y objetiva de la ordenación, con mayores dotaciones y sin aumento del aprovechamiento y unidades de vivienda permitidas.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 173. Las actuaciones aisladas y unidades de ejecución.

1. Como regla general, el suelo urbano se desarrollará a través de las actuaciones aisladas. En otro caso, el suelo urbano se desarrollará directamente, si la parcela tiene completa su urbanización y conexiones, o a través de actuación aislada definida en el momento de su desarrollo, por ser necesaria la urbanización, conexión u otro requisito previsto legalmente.

2. Las actuaciones aisladas previstas por el Plan General son aquellas que conforman todas las parcelas edificables con deficiencias de urbanización en alguno de sus frentes, aunque no estén concretamente delimitadas, que se deberán ejecutar en su totalidad, así como las cesiones de suelos dotacionales colindantes.

3. El Plan General prevé en suelo urbano unidades de ejecución, cuyos ámbitos se desarrollarán mediante Programa de Actuación Integrada, en casos de insuficiencia de la urbanización existente y necesidad de obtención de terrenos dotacionales. Cada unidad de ejecución se ajustará a lo que establezca la ficha de gestión correspondiente y conforma un área de reparto independiente.

4. En esta clase de suelo se podrán delimitar ámbitos de unidades de ejecución a desarrollar mediante Programas de Actuación Integrada.

ARTÍCULO 174. Canon de urbanización.

Cuando razones técnicas especiales hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras complementarias respecto a la total urbanización de los solares, se podrá acudir a la Ordenanza municipal sobre canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.

ARTÍCULO 175. Las áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano.

1. La totalidad del suelo urbano previsto por el Plan General queda incluido en las áreas de reparto resultantes de la aplicación directa del artículo 63.2 de la LRAU, excepto las unidades de ejecución incluidas en suelo urbano que se puedan delimitar, que conformarán un área de reparto independiente por cada ámbito de unidad de ejecución.

2. Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será, en cada caso, el promedio de la ordenación global de los suelos colindantes con aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARTÍCULO 176. Suelo urbanizable incluido en unidades de ejecución.

1. En planos se realiza la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada para su desarrollo mediante actuaciones integradas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en estas unidades de ejecución quedan sujetos al cumplimiento de los deberes legales del suelo urbanizable, establecidos por la legislación estatal y LRAU, para hacer efectivo el derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponda.

3. Los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución delimitadas con posterioridad a la aprobación del Plan General quedarán sujetos al cumplimiento de los deberes legales establecidos para la clase de suelo en que se encuentren.

4. Cuando en una unidad de ejecución existan obras de urbanización que se mantengan en su estado actual y sean conformes a la ordenación urbanística fijada por este Plan General, el valor de las mismas, depreciado en función de su antigüedad y estado de conservación, podrá ser deducido de los gastos de urbanización que correspondan a aquellos titulares de terrenos incluidos en la unidad de ejecución, que demuestren fehacientemente que costearon las indicadas obras de urbanización.

ARTÍCULO 177. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

1. En este suelo se prevé un área de reparto por cada unidad de ejecución delimitada, sin perjuicio de que los Programas puedan subdividir las unidades de ejecución inicialmente previstas y se cumplan todas las condiciones establecidas para ello.

2. El aprovechamiento tipo de cada una de anteriores áreas de reparto se establece dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área por la superficie de ésta. El aprovechamiento tipo de cada unidad se recoge en su correspondiente ficha.

CAPÍTULO IV. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARTÍCULO 178. Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial.

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

2. Se puede elaborar un plan parcial para un sector o englobando varios sectores completos; pero está prohibido que englobe fragmentariamente un trozo o parte de sector excluyendo el resto. Sin embargo, no es obligatorio que el ámbito del sector coincida con el ámbito de cada actuación urbanística. Dentro de un mismo sector pueden preverse varias unidades de ejecución, susceptibles de programación, gestión y urbanización autónoma.

3. Los límites de los distintos sectores, son los que se grafían en los planos de Ordenación.

ARTÍCULO 179. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

1. En este suelo se prevé un área de reparto por cada sector delimitado, sin perjuicio de que los Planes Parciales puedan subdividirla en unidades de ejecución, cuando se cumplan todas las condiciones establecidas para ello.

2. El aprovechamiento tipo de cada una de anteriores áreas de reparto se establece dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área por la superficie de ésta. El aprovechamiento tipo de cada sector se recoge en su correspondiente ficha.

CAPÍTULO V. DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 180. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales de Ordenación desarrollarán el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y han de contener las determinaciones previstas en los artículos 21 y concordantes de la LRAU y las expresamente contenidas en estas Normas y demás documentos del Plan General.

2. También deberán señalar la delimitación de las unidades de ejecución.

3. Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán elaborarse en desarrollo de un Programa, en los términos establecidos por el artículo 52.1 A) de la LRAU.

4. Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

5. Podrán formularse Planes Parciales de mejora de la ordenación pormenorizada del Plan General para el suelo urbanizable, respetando lo dispuesto por el artículo 21.2 de la LRAU.

ARTÍCULO 181. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

1. Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

2. Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

3. Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

4. Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

5. Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

6. Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

7. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

8. Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

9. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

10. Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

11. Las zonas verdes se separarán por calles de las zonas residenciales cuando se puedan generar interferencias de uso o desajustes urbanísticos.

ARTÍCULO 182. Reservas de suelo para dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el art. 22 de la LRAU.

2. La reserva de suelo para centros docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

ARTÍCULO 183. Condiciones de diseño de la red viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará, el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles, con los mínimos establecidos en estas Normas.

ARTÍCULO 184. Condiciones de estacionamiento.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.

3. En todo caso, el número de plazas de aparcamientos públicos debe ser el cincuenta por ciento del número de plazas exigidas de carácter privado, que será, al menos, una por cada 100 m2 de techo o unidad de vivienda.

4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte, formando una malla regular.

TÍTULO XI. SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 185. 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 a los expresamente contemplados en este Plan General, como del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

En hipótesis se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable:

a) Suelo rústico o no urbanizable común.

Se divide en dos zonas:

1.- Suelo No Urbanizable indiferenciado.

2.- Suelo No Urbanizable Dotacional

b) Suelo no urbanizable con algún nivel de protección especial.

Dentro del Suelo no Urbanizable de protección existen las siguientes categorías:

- Protección a las infraestructuras de abastecimiento. Captaciones de agua.
- Protección a las infraestructuras territoriales
- Protección a las carreteras. Según Ley 25/1988, de 29 de julio, de CARRETERAS, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS y Ley 6/1994, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
- Protección al ferrocarril. Según Ley 16/1987, de 30 de julio, de ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES y Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES
- Protección a las vías pecuarias y vías verdes
- Protección a las vías pecuarias. Según Ley 3/1995, de 23 de marzo, de VÍAS PECUARIAS.
- Protección a la Vía Verde. No regulada en ninguna legislación específica. Se protege con el requerimiento de informe favorable, previo a cualquier licencia de instalación o edificación, de la Generalitat Valenciana.
- Protección paisajística y forestal. Según Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, Ley 3/1993, de 9 de diciembre, FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano por el que se aprueba el REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA y Ley 5/1988, de 24 de junio REGULAN LOS PARAJES NATURALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
- Protección a los montes de utilidad pública
- Montes de propiedad de la Generalitat Valenciana
- Montes consorciados
- Otras masas forestales
- Suelo No Urbanizable de Protección a las Masas Arbóreas y Vegetación Autóctona.
- Protección hidráulica. Según Ley 29/1985, de 2 de agosto, de AGUAS y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- Protección a los ríos y ramblas.
- Protección a lugares de interés histórico – artísticos
- Entorno de edificios protegidos
- Protección a yacimientos arqueológicos. Según condiciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Ley 4/1998, de 11 de junio de PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.

ARTÍCULO 186. Facultades y deberes.

Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable tendrán las facultades y deberes establecidos por los artículos 7 y 8 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana o legislación vigente en cada momento.

ARTÍCULO 187. Régimen urbanístico.

1. 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.

2. 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 Barracas.

3. 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 188. Desarrollo del Plan General.

1. Las determinaciones que contiene este Plan General para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

2. 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.

ARTÍCULO 189. Reutilización y rehabilitación de edificios y construcciones tradicionales.

1. Con carácter general, sin ningún otro requisito añadido, para favorecer su recuperación, en consonancia con lo previsto

por el artículo 11.d) de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admite la reutilización de las construcciones tradicionales preexistentes para el mismo uso, 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. Sobre el volumen existente se permitirá una ampliación máxima del 25 % del mismo.

2. A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos para su visado los determinados en el Artículo 39 de estas Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 190. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. 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.

3. 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 cualquiera 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 o 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.

h) En los casos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

4. 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.

5. 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.

6. Será innecesaria la licencia municipal para los actos de división o segregación de terrenos rústicos resultantes de proyectos de obras o servicios públicos, expropiaciones, programas para el desarrollo de actuaciones integradas, reparcelaciones voluntarias o forzosas y declaraciones de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca distinta clasificación urbanística. Ello, sin perjuicio de lo establecido sobre el otorgamiento de licencias de parcelación en la legislación urbanística.

7. Fuera de los casos indicados en el párrafo anterior, los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

ARTÍCULO 191. Núcleo de población o núcleo urbano.

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro de los suelos no urbanizables, 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.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

ARTÍCULO 192. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos

En suelo rústico o no urbanizable común podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

A) En la zona de suelo no urbanizable agrícola, están permitidas:

- Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurran por este suelo.

- Las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, tales como 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.

b) Vivienda aislada y familiar, cuando no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población.

c) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

d) Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

e) Actividades industriales y productivas de necesaria implantación en suelo no urbanizable.

f) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias

B) En la zona de suelo no urbanizable de canteras, están permitidas:

a) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológico y mineros y generación de energía renovable.

b) Actividades industriales y productivas de necesaria implantación en suelo no urbanizable, relacionadas con la actividad de cantera.

ARTÍCULO 193. Procedimiento de autorización.

El procedimiento para la obtención de autorización en cada caso, así como los informes legalmente exigibles se regulan en el Título III de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

ARTÍCULO 194. Declaración de interés comunitario.

1. Las actividades señaladas anteriormente que necesitan la previa declaración de su interés comunitario, mediante el procedimiento ordinario, estarán sujetas a la regulación establecida por el artículo 33 a 39 la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

2. 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.

ARTÍCULO 195. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

1. 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 competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal, previamente a la concesión de la licencia municipal.

2. Cuando dichas instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será necesaria la autorización previa referida en el artículo 193 anterior y la licencia municipal y deberán cumplirse los requisitos a que se refieren los dos artículos anteriores.

3. Cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 20 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable.

ARTÍCULO 196. Almacén agropecuario.

1. Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir los requisitos a que se refiere el artículo anterior y serán adecuadas a las necesidades de la explotación, extremo que se justificará expresamente.

2. Mediante informe favorable de la Consellería de Agricultura podrá eximirse, por necesidades de la actividad agraria, de las limitaciones anteriores.

ARTÍCULO 197. Vivienda aislada y familiar.

Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda familiar aislada, deberán cumplir lo previsto por el artículo 21 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana y, en concreto, los siguientes requisitos mínimos:

1. Parcela mínima con superficie igual o mayor de 10.000 m2 por vivienda.

2. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

3. Separación mínima de 100 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 20 metros.

4. Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o como mínimo 20 metros.

5. Altura máxima de 7 metros en dos plantas.

6. Ocupación máxima por las construcciones del 2 por 100 de la superficie de la parcela.

7. 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.

8. 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.

9. Justificación de la no formación de núcleo de población, de acuerdo con las condiciones del mismo señaladas en el Artículo 191 de estas Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 198. Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

Se admitirá la vivienda rural ligada a explotación agrícola cuando reúna las condiciones señaladas en el artículo 22 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable y cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo anterior para la vivienda aislada y familiar.

ARTÍCULO 199. Actividades industriales y productivas.

1. No se permitirá la implantación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo no urbanizable, salvo las actividades industriales de especial importancia que les sea de aplicación el procedimiento extraordinario de declaración de interés comunitario regulado en la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

2. Como excepción, podrán continuar su actividad o cambiar de uso aquellas naves que hayan obtenido licencia con anterioridad a la aprobación de este Plan General y/o la edificación esté declarada como obra nueva en el Registro de la Propiedad en la misma fecha.

ARTÍCULO 200. 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 conforme a lo regulado por Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable y 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. La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones establecidas en las autorizaciones y declaración citadas y al cumplimiento de los requisitos mínimos siguientes:

a) El respeto a las condiciones paisajísticas del término municipal.

b) La conservación del arbolado.

c) No desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

4. La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente los siguientes puntos:

a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden realizar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.

b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.

c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante del permiso no es el propietario, además presentará el correspondiente permiso del titular.

d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes. Se deberá exponer también el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción y las operaciones que el solicitante de la licencia se compromete a realizar para reintegrar los suelos afectados a su entorno paisajístico.

e) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.

5. 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.

6. 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 201. 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.

ARTÍCULO 202. 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 203. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

1. 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 legislación vigente en cada momento y a lo estipulado en estas Normas.

2. Las condiciones de la edificación que se permita para estas actuaciones 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 5% del total de la parcela.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio:

- Parcela mínima de cinco hectáreas.
- Ocupación por las edificaciones del 2% del total de la parcela.
- 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, excepto la ocupación que se permitirá hasta el 10%.

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.

ARTÍCULO 204. Cerramientos.

Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen los 50 cm. de altura. En los linderos con camino público el cerramiento se separará al menos 5 metros del borde exterior del camino.

ARTÍCULO 205. Condiciones específicas de los residuos sólidos.

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos, su clasificación y demás condiciones, se estará a lo que determina el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 317/1997, de 24 de diciembre de 1.997, del Gobierno Valenciano.

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

3. 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 III. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL PAISAJÍSTICA Y FORESTAL

ARTÍCULO 206. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección paisajística y forestal.

A) De Especial protección a los Montes de la Generalitat Valenciana, a los Montes Consorciados, a las Masas Forestales y a las Masas Arbóreas y Vegetación Autóctona.

1. 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.

2. Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siem-

pre 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. Este uso también podrá ser desarrollado por particulares con sujeción al cumplimiento de lo dispuesto en Ley 10/04, sobre suelo no urbanizable.

3. Si se produce la descatalogación de cualquier monte o porción del mismo, desaparecerá la protección por este motivo, pero no la protección ambiental o urbanística del mismo, que continuará siendo SNU de Protección conforme a sus valores ambientales.

4. 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.

5. En este suelo se permiten las edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras.

6. Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de edificaciones tradicionales en los términos que disponen las Normas Urbanísticas de este Plan General.

7. 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 las Normas Urbanísticas de este Plan General.

ARTÍCULO 207. Repoblación forestal.

Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas de suelo no urbanizable de protección que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices del ICONA u órgano autonómico con competencias en la materia.

CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN A LOS LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO - ARTÍSTICO

ARTÍCULO 208. Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección a los lugares de Interés Histórico - Artístico.

1. Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de edificios protegidos o restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial. Es uso permitido el de producción agrícola y restantes usos tradicionales existentes.

2. En esta clase de suelo no se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo autorización expresa de la Consellería de Cultura con las condiciones reguladas para el suelo no urbanizable común. 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. Se cumplirán las condiciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este Plan General.

3. Las excavaciones arqueológicas estarán siempre promovidas o autorizadas por los órganos competentes en la materia.

CAPÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDRÁULICA Y PROTECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

ARTÍCULO 209. Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección hidráulica.

1. Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, entendiendo por tal el definido en el artículo 2 de la Ley 29/1.985 de Aguas. También se incluyen los terrenos colindantes que conviene preservar y que quedan grafiados en planos.

2. Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas.

3. 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.

4. 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.

5. Con independencia de las medidas establecidas en el presente artículo, cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 m.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica. 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.

6. 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.

ARTÍCULO 210. Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección a las infraestructuras de abastecimiento. Captaciones de agua

1. Se señala una banda de protección de 300 m de radio, alrededor de las captaciones de agua potable, con objeto de preservar la calidad y suficiencia de las aguas.

2. Se prohíbe en este ámbito la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos agrarios y forestales que no supongan contaminación de las aguas.

CAPÍTULO VI. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

ARTÍCULO 211. Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

PROTECCIÓN A LAS CARRETERAS.

1. Se clasifica de esta manera la zona de dominio público en las carreteras estatales, de la Generalitat Valenciana y Diputación Provincial de Castellón y sus zonas de protección, según la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y la Ley 6/91, de 27 de marzo, de Carreteras de la Generalitat Valenciana.

2. Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación vigente sectorial, así como los terrenos incluidos en la zona de afección.

3. En la zona de afección y servidumbre de carreteras incluida en este tipo de suelo queda prohibida la edificación. No obstante, la superficie de estas zonas de afección y servidumbre se asimilará, en su caso, al suelo no urbanizable colindante a los efectos de poder computar para las autorizaciones permitidas en el suelo no urbanizable, en los términos regulados en este Plan General.

4. Se señalan a continuación las distancias de protección:

CARRETERAS ESTATALES.

- En Autopistas, autovías y vías rápidas:
- Dominio público, 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación
- Servidumbre, 25 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Afección, 100 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de edificación, 50 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada.
- En el resto de carreteras:
- Dominio público, 3 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Servidumbre, 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Afección, 50 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de edificación, 25 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada.

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES.

- Dominio público, 3 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Protección, 18 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada.

PROTECCIÓN AL FERROCARRIL.

1. Se clasifica de esta manera la zona de dominio público de la línea férrea y sus zonas de protección, según la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del SECTOR FERROVIARIO, el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, POR LA QUE SE REDUCE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LOS TRAMOS DE LAS LÍNEAS DE LA RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL QUE DISCURRAN POR ZONAS URBANAS.

2. Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación vigente sectorial, así como los terrenos incluidos en la zona de protección, o dentro de la línea límite de edificación.

3. No obstante, la superficie de estas zonas de protección y hasta la línea límite de edificación se asimilará, en su caso, al suelo no urbanizable colindante a los efectos de poder computar para las autorizaciones permitidas en el suelo no urbanizable, en los términos regulados en este Plan General.

4. Se señalan a continuación las distancias de protección:

- Zona de Dominio Público: 8 metros en suelo urbanizable y no urbanizable; y 5 m. en suelo urbano, desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección: 70 metros en suelo urbanizable y no urbanizable; y 8 m. en suelo urbano, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación: 50 metros en suelo urbanizable y no urbanizable; y 20 m. en suelo urbano, desde la arista exterior de la explanación.

CAPÍTULO VII. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN A LAS VÍAS PECUARIAS Y A LA VÍA VERDE

ARTÍCULO 212. Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección a las vías pecuarias y a la vía verde.

C) PROTECCIÓN A LAS VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias existentes en el término y descritas en las Normas Urbanísticas de este Plan General se consideran como elemento protegido. En este sentido, se mantendrá la integridad superficial y continuidad de las mismas (trazado y anchura legal) y se asegurará también la continuidad preferente del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios con aquel, en los términos expresados en la Ley 3/1996.

D) PROTECCIÓN A LA VÍA VERDE OJOS NEGROS.

No regulada por ninguna legislación sectorial, todas las actuaciones previstas en la misma requerirán informe favorable de la Generalitat Valenciana.

FINAL

Estas son las NORMAS URBANÍSTICAS que se redactan a los efectos de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Barracas (Castellón)

FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN

Ficha 1. Núcleo histórico

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	INDUSTRIAL: talleres artesanales, almacenes en planta baja, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico	INDUSTRIAL: excepto talleres artesanales, almacenes en planta baja, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico
	TERCIARIO: excepto comercio mayorista	TERCIARIO: comercio mayorista
	DOTACIONAL: excepto mataderos, cementerios, mercados de abastos.	DOTACIONAL: mataderos, cementerios, mercados de abastos.
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

PARÁMETROS		CONDICIONES	
Parcela mínima	60 m²	Distancia al linde frontal	0 m
Frente mínimo de parcela	4 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m en un fondo de 4 m desde fachadas
Diámetro círculo inscrito mínimo	4 m	Otras condiciones:	
Ángulos medianeros máximos	30º	No se permiten edificios aislados. Se permite el retranqueo de la puerta de acceso. No se permiten los patios abiertos a fachada. Se permiten retranqueos si la parcela comprende todo el frente de manzana (previa redacción de Estudio de Detalle).	
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación y los edificios protegidos.			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de ocupación máximo	100%	Número máximo de plantas (np)	3
		Altura máx. reguladora (H)	10 m (1)
		Altura mínima	6m en 2 plantas
		Áticos	No se permiten
		Sótanos y semisótanos	Se permiten si no tienen rellejo en fachada a calle
		Cuerpos volados	Se prohiben los cerrados. Únicamente se permiten balcones (2)
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite. Si se destina a vivienda deberá estar vinculado a la planta inferior

ACTUACIONES CONJUNTAS Y CONDICIONES
Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 28 y 48 %) de teja curva (al menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara inferior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 50% de la superficie del edificio con cubierta plana que deberá quedar retranqueada un mínimo de 4 m de cualquier alineación.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
(2) Vuelos: Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Se separarán 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,20 m. La anchura máxima de los voladizos del balcón no podrá exceder por cada lado del hueco del mismo más de la mitad de su anchura. Los balcones corridos sólo se permitirán cuando se dé el solape de longitud entre huecos contiguos. Las barandillas serán de hierro forjado. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.
Fachadas: Se adaptarán al tipo del entorno. El acabado será mediante revestimientos continuos lisos, sin áridos proyectados en colores blancos o muy claros. Se permite dejar vistas las fábricas de piedra con sus rejuntadas tradicionales. Se prohibe el ladrillo a cara vista. La proporción de huecos será, en cada planta, inferior al 50% de la superficie de fachada. La carpintería será de madera barnizada o cualquier otro material siempre que se utilicen colores oscuros y tonos apagados; se prohiben los acabados metálicos brillantes. La carpintería se retranqueará un mínimo de 15 cm de la línea de fachada. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa
Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: No se exige

Ficha 2. Ampliación de casco

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	INDUSTRIAL: talleres artesanales, almacenes en planta baja, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico	INDUSTRIAL: excepto talleres artesanales, almacenes en planta baja, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico
	terciario: excepto comercio mayorista	TERCIARIO: comercio mayorista
	dotacional: excepto mataderos, cementerios, mercados de abastos.	dotacional: mataderos, cementerios, mercados de abastos.
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

PARÁMETROS		CONDICIONES	
Parcela mínima	60 m²	Distancia al linde frontal	Según planos
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m en un fondo de 4 m desde fachadas
Diámetro círculo inscrito mínimo	4 m	Otras condiciones:	
Ángulos medianeros máximos	30º	No se permiten edificios aislados. No se permiten los patios abiertos a fachada. Se permiten retranqueos si la parcela comprende todo el frente de manzana (previa redacción de Estudio de Detalle) así como aquellos que queden integrados en la composición general del edificio y no dejen muros medianeros al descubierto.	
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación y los edificios protegidos.			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de ocupación máximo	100%	Número máximo de plantas (np)	3
		Altura máx. reguladora (H)	10 m (1)
		Altura mínima	6 m en 2 plantas
		Áticos	No se permiten
		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	Se permiten cerrados en calles de más de 8 m. En el resto únicamente se permiten balcones (2)
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite. Si se destina a vivienda deberá estar vinculado a la planta inferior

ACTUACIONES CONJUNTAS Y CONDICIONES
Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 28 y 48 %) de teja curva (al menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara inferior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 50% de la superficie del edificio con cubierta plana
que deberá quedar retranqueada un mínimo de 4 m de cualquier alineación.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
(2) Vuelos: Los vuelos que en su caso puedan autorizarse no superarán el 7% de la anchura de la calle ni, en ningún caso 0,60 m. Si son cerrados no superarán el 50 % de la longitud de la fachada. Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Cualquier vuelo se separará 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.
Fachadas: Se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohiben las carpinterías con acabados metálicos brillantes. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.
Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Se exige salvo para edificios de más de 10 viviendas en cuyo caso se deberá prever una plaza por vivienda.
Disposición Transitoria: Si, por ejecución de la Autovía, el tramo de la carretera N-234 que transcurre por suelo urbano pasa a titularidad municipal, la línea de edificación señalada en planos establecida por la Ley de Carreteras podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, sin que se permita la modificación de la alineación que separa el espacio público del privado. Mediante Estudio de Detalle no podrá aumentarse el aprovechamiento, que requerirá la tramitación y aprobación de Modificación Puntual.

Ficha 3. Viviendas adosadas

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	RESIDENCIAL: múltiple	INDUSTRIAL: en todas sus categorías
	terciario: oficinas, comercio en edificio exclusivo	terciario: excepto oficinas, comercio en edificio exclusivo
	dotacional: excepto mataderos, cementerios, mercados de abastos.	dotacional: mataderos, cementerios, mercados de abastos.
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

PARÁMETROS		CONDICIONES	
Parcela mínima	300 m² — v. aislada 200 m² — v. Pareada 150 m² — v. hilera	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín = 3 m.
Frente mínimo de parcela	10 m — v. aislada 8 m — v. Pareada 6,50 m — v. hilera	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	10 m — v. aislada 8 m — v. Pareada 6,50 m — v. hilera.	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre ceras con edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación.		Otras condiciones: El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirá con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta máxima	0,5 m²c/m²s	Número máximo de plantas (np)	Según planos
Coeficiente de ocupación máximo	50%	Altura máx. reguladora (H)	Según Planos (1)
Otras condiciones: En la parcela adscrita a cada vivienda de los bloque de adosados se cumplirá el anterior coeficiente de ocupación máximo.		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública salvo balcones
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de adosados podrán constar de dos o más viviendas, siempre que no sumen una longitud superior a 30 m.	

ACTUACIONES CONJUNTAS Y CONDICIONES
Actuaciones conjuntas: No se limita la superficie mínima de la actuación de las agrupaciones de varias viviendas en un bloque siempre que cumplan los parámetros de parcela de esta ficha. El porcentaje de superficie de los espacios libres comunes será libre siempre que entre comunes y adscritos a las viviendas superen el 50 % de la superficie de actuación. La edificación de varios bloques de adosados en una parcela requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.
Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 28 y 48 %) de teja curva (al menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara inferior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 25 % de la superficie del edificio con cubierta plana.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
(2) Vuelos: Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Se separarán 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.
Fachadas y condiciones estéticas: Se prohibe la repetición de diseños en bloques de adosados que supongan la construcción de más de cuatro. Las nuevas edificaciones que se proyecten tendrán un diseño que fracciona su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones almáticas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño. Las fachadas se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohiben las carpinterías con acabados metálicos brillantes. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.
Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Se reservará una plaza por vivienda.
Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública Se establece una reserva de 5 viviendas ubicadas en la manzana situada junto a la Ermita de San Roque, según planos OP-1B y OP-2B.

Ficha 4. Terciario en manzana compacta

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES
TERCIARIO: en todas sus categorías	DOTACIONAL: en todas sus categorías	RESIDENCIAL: en todas sus categorías
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

PARÁMETROS		CONDICIONES	
Parcela mínima	100 m²	Distancia al linde frontal	Según planos
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m en un fondo de 4 m desde fachadas
Diámetro círculo inscrito mínimo	4 m	Otras condiciones:	
Ángulos medianeros	30º	No se permiten edificios aislados. No se permiten los patios abiertos a fachada. Se permiten retranqueos si la parcela comprende todo el frente de manzana (previa redacción de Estudio de Detalle) así como aquellos que queden integrados en la composición general del edificio y no dejen muros medianeros al descubierto.	
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación y los edificios protegidos.			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de ocupación máximo	100 %	Número máximo de plantas (np)	3 m
		Altura máx. reguladora (H)	10 m (1)
		Altura mínima	6 m
		Altura máxima total	13 m
		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	Se permiten cerrados en calles de más de 8 m. En el resto únicamente se permiten balcones (2)
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.

ACTUACIONES CONJUNTAS Y CONDICIONES
Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente inferior al 48 %) del color de la teja árabe tradicional. Se permite un 50% de la superficie del edificio con cubierta plana que deberá quedar retranqueada un mínimo de 4 m de cualquier alineación.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
(2) Vuelos: Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Se separarán 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. La anchura máxima de los voladizos del balcón no podrá exceder por cada lado del hueco del mismo más de la mitad de su anchura.
Fachadas: Se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohiben las carpinterías con acabados metálicos brillantes. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.
Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes
Impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Según artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, salvo para usos de equipamiento público que no se exige.
Disposición Transitoria: Si, por ejecución de la Autovía, el tramo de la carretera N-234 que transcurre por suelo urbano pasa a titularidad municipal, la línea de edificación señalada en planos establecida por la Ley de Carreteras podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, sin que se permita la modificación de la alineación que separa el espacio público del privado. Mediante Estudio de Detalle no podrá aumentarse el aprovechamiento, que requerirá la tramitación y aprobación de Modificación Puntual.

Ficha 5. Industrial - terciario en bloque adosado

INDUSTRIAL: excepto industria en general, industria peligrosa y actividades extractivas	INDUSTRIAL: industria en general		INDUSTRIAL: industria peligrosa y actividades extractivas
TERCIARIO: en todas sus categorías	dotacional: en todas sus categorías		RESIDENCIAL: en todas sus categorías
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos		OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

Parcela mínima	250 m²	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín = 3 m.
Frente mínimo de parcela	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	8 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: En los bloques de naves adosadas la parcela mínima adscrita a cada una de ellas será de 150 m².		Otras condiciones: Se permiten edificios aislados. El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirán con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	
Coeficiente de edificabilidad neta máxima	1,25 m²t/m²s	Número máximo de plantas (np)	3
Coeficiente de ocupación máximo	70%	Altura máx. reguladora (H)	10 m (1)
		Altura mínima	4 m en 1 planta
		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de naves adosadas podrán constar de dos o más siempre que no sumen una longitud superior a 40 m.	

Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente inferior al 46 %) del color de la teja árabe tradicional. Se permite un 50% de la superficie del edificio con cubierta plana.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escalera, cuartos de máquinas, silos y elementos singulares de las instalaciones industriales que así lo requieran para su funcionamiento, depósitos y otras instalaciones. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
Fachadas: Se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Serán exigibles las condiciones estéticas generales y todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones, como tratamientos de fachada que fraccionen visualmente el volumen, plantación y mantenimiento de barreras vegetales, retranqueos que impidan perspectivas inadecuadas, etc.
Vallados: Las parcelas estarán cerradas en todo su perímetro hasta una altura mínima de 1,8 m. y máxima de 2,20 m. El vallado podrá estar constituido por elementos vegetales, en su totalidad o en parte. La parte que se construya de obra no podrá exceder un metro de altura.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Según Anexo al Reglamento de Planeamiento: Art. 13 para usos terciarios, 15 para industriales. Para usos de equipamiento público 1 plaza por cada 100 m² construidos.

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
Ficha 1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE. SECTOR SI-1

INDUSTRIAL: excepto industria en general, industria peligrosa y actividades extractivas	INDUSTRIAL: industria en general		INDUSTRIAL: industria peligrosa y actividades extractivas
TERCIARIO: en todas sus categorías	DOTACIONAL: en todas sus categorías		RESIDENCIAL: en todas sus categorías
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos		OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

Área de Reparto SI-1	Suelo industrial terciario 18.762 m²	Suelo dotacional 20.600 m²	Zonas Verdes 10.163 m²	Viario 10.237,80 m²
Aprovecham. tipo 0,60 m²c/m²s	Índice de edif. bruta IEB 0,60 m²c/m²s	% 52,07	% 25,95	% 26,14

Parcela mínima	250 m²	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín. = 3 m.
Frente mínimo de parcela	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	8 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: En los bloques de naves adosadas la parcela mínima adscrita a cada una de ellas será de 150 m².		Otras condiciones: Se permiten edificios aislados. El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirán con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	
Coeficiente de edificabilidad neta máxima	1,25 m²t/m²s	Número máximo de plantas (np)	3
Coeficiente de ocupación máximo	70%	Altura máx. reguladora (H)	10 m (1)
		Altura mínima	4 m en 1 planta
		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de naves adosadas podrán constar de dos o más siempre que no sumen una longitud superior a 40 m.	

Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente inferior al 46 %) del color de la teja árabe tradicional. Se permite un 50% de la superficie del edificio con cubierta plana.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escalera, cuartos de máquinas, silos y elementos singulares de las instalaciones industriales que así lo requieran para su funcionamiento, depósitos y otras instalaciones. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
Fachadas: Se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Serán exigibles las condiciones estéticas generales y todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones, como tratamientos de fachada que fraccionen visualmente el volumen, plantación y mantenimiento de barreras vegetales, retranqueos que impidan perspectivas inadecuadas, etc.
Vallados: Para uso industrial las parcelas estarán cerradas en todo su perímetro hasta una altura mínima de 1,8 m. y máxima de 2,20 m. El vallado podrá estar constituido por elementos vegetales, en su totalidad o en parte. La parte que se construya de obra no podrá exceder un metro de altura.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Según Anexo al Reglamento de Planeamiento: Art. 13 para usos terciarios, 15 para industriales. Para usos de equipamiento público 1 plaza por cada 100 m² construidos.
Accesos desde la actual N-234: En tanto la carretera sea de titularidad Estatal, los accesos desde ella al Sector deberán cumplir la Orden de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones (B.O.E. de 24.01.98)
Infraestructuras: Las infraestructuras necesarias para el desarrollo de este Sector pertenecen a la red secundaria y deberán preverse en el Programa.
El Ayuntamiento condicionará el desarrollo del Sector a la suficiencia de recursos hídricos. Se deberá obtener el informe correspondiente del Organismo de Cuenca para cada desarrollo.
Los propietarios del Sector deberán contar con una infraestructura de depuración con la capacidad y características suficientes para tratar las aguas que genere.
Los promotores deberán dirigirse a la Entidad de Saneamiento al objeto de que la misma le pueda notificar con tiempo suficiente las condiciones técnicas y económicas que proceda imponerle para el otorgamiento de eventuales autorizaciones de conexión a la red de saneamiento.
Inundabilidad: Se realizarán los estudios precisos para garantizar el correcto régimen del barranco del Regajo y la inexistencia de riesgo de inundabilidad, realizándose, en su caso, las actuaciones necesarias para ello.

Ficha 2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE. SECTOR SI-2

INDUSTRIAL: excepto industria en general, industria peligrosa y actividades extractivas	INDUSTRIAL: industria en general		INDUSTRIAL: industria peligrosa y actividades extractivas
TERCIARIO: en todas sus categorías	DOTACIONAL: en todas sus categorías		RESIDENCIAL: en todas sus categorías
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos		OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

Área de Reparto SI-2	Suelo industrial terciario 9.676 m²	Suelo dotacional 9.520 m²	Zonas Verdes 3.617 m²	Equipamiento 814 m²	Viario 5.089 m²
Aprovecham. tipo 0,63 m²c/m²s	Índice de edif. bruta IEB 0,63 m²c/m²s	% 49,58	% 18,84	% 4,24	% 26,50

Parcela mínima	250 m²	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín. = 3 m.
Frente mínimo de parcela	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	8 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: En los bloques de naves adosadas la parcela mínima adscrita a cada una de ellas será de 150 m².		Otras condiciones: Se permiten edificios aislados. El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirán con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	
Coeficiente de edificabilidad neta máxima	1,25 m²t/m²s	Número máximo de plantas (np)	3
Coeficiente de ocupación máximo	70%	Altura máx. reguladora (H)	10 m (1)
		Altura mínima	4 m en 1 planta
		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de naves adosadas podrán constar de dos o más siempre que no sumen una longitud superior a 40 m.	

Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente inferior al 46 %) del color de la teja árabe tradicional. Se permite un 50% de la superficie del edificio con cubierta plana.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escalera, cuartos de máquinas, silos y elementos singulares de las instalaciones industriales que así lo requieran para su funcionamiento, depósitos y otras instalaciones. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
Fachadas: Se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Serán exigibles las condiciones estéticas generales y todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones, como tratamientos de fachada que fraccionen visualmente el volumen, plantación y mantenimiento de barreras vegetales, retranqueos que impidan perspectivas inadecuadas, etc.
Vallados: Para uso industrial las parcelas estarán cerradas en todo su perímetro hasta una altura mínima de 1,8 m. y máxima de 2,20 m. El vallado podrá estar constituido por elementos vegetales, en su totalidad o en parte. La parte que se construya de obra no podrá exceder un metro de altura.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Según Anexo al Reglamento de Planeamiento: Art. 13 para usos terciarios, 15 para industriales. Para usos de equipamiento público 1 plaza por cada 100 m² construidos.
Accesos desde la actual N-234: En tanto la carretera sea de titularidad Estatal, los accesos desde ella al Sector deberán cumplir la Orden de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones (B.O.E. de 24.01.98)
Infraestructuras: Las infraestructuras necesarias para el desarrollo de este Sector pertenecen a la red secundaria y deberán preverse en el Programa.
El Ayuntamiento condicionará el desarrollo del Sector a la suficiencia de recursos hídricos. Se deberá obtener el informe correspondiente del Organismo de Cuenca para cada desarrollo.
Los propietarios del Sector deberán contar con una infraestructura de depuración con la capacidad y características suficientes para tratar las aguas que genere.
Los promotores deberán dirigirse a la Entidad de Saneamiento al objeto de que la misma le pueda notificar con tiempo suficiente las condiciones técnicas y económicas que proceda imponerle para el otorgamiento de eventuales autorizaciones de conexión a la red de saneamiento.
Inundabilidad: Se realizarán los estudios precisos para garantizar el correcto régimen del barranco del Regajo y la inexistencia de riesgo de inundabilidad, realizándose, en su caso, las actuaciones necesarias para ello.

Ficha 3. SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE. SECTOR SI-3

INDUSTRIAL: excepto industria en general, industria peligrosa y actividades extractivas	INDUSTRIAL: industria en general		INDUSTRIAL: industria peligrosa y actividades extractivas
TERCIARIO: en todas sus categorías	DOTACIONAL: en todas sus categorías		RESIDENCIAL: en todas sus categorías
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos		OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

Área de Reparto SI-3	Suelo industrial terciario Máx. 9.386 m²	Suelo dotacional Según R.P y P.P.	Zonas Verdes y Eq. Según R.P y P.P.	Viario Según R.P y P.P.
Aprovecham. tipo 0,50 m²c/m²s	Índice de edif. bruta IEB 0,50 m²c/m²s	% Según R.P y P.P.	% Según R.P y P.P.	% Según R.P y P.P.

Parcela mínima	300 m²	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín. = 3 m.
Frente mínimo de parcela	10 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	10m		
Coeficiente de edificabilidad neta máxima	0,80 m²t/m²s	Número máximo de plantas (np)	2
Coeficiente de ocupación máximo	50%	Altura máx. reguladora (H)	7,50 m (1)
		Altura mínima	4 m en 1 planta
		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.

Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente inferior al 46 %) del color de la teja árabe tradicional. Se permite un 50% de la superficie del edificio con cubierta plana.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escalera, cuartos de máquinas, silos y elementos singulares de las instalaciones industriales que así lo requieran para su funcionamiento, depósitos y otras instalaciones. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
Fachadas: Se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Serán exigibles las condiciones estéticas generales y todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones, como tratamientos de fachada que fraccionen visualmente el volumen, plantación y mantenimiento de barreras vegetales, retranqueos que impidan perspectivas inadecuadas, etc.
Vallados: Para uso industrial las parcelas estarán cerradas en todo su perímetro hasta una altura mínima de 1,8 m. y máxima de 2,20 m. El vallado podrá estar constituido por elementos vegetales, en su totalidad o en parte. La parte que se construya de obra no podrá exceder un metro de altura.
Equipamientos: Según Plan Parcial
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Según Anexo al Reglamento de Planeamiento: Art. 13 para usos terciarios, 15 para industriales. Para usos de equipamiento público 1 plaza por cada 100 m² construidos.
Accesos desde la actual N-234: En tanto la carretera sea de titularidad Estatal, los accesos desde ella al Sector deberán cumplir la Orden de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones (B.O.E. de 24.01.98)
Infraestructuras: Las infraestructuras necesarias para el desarrollo de este Sector pertenecen a la red secundaria y deberán preverse en el Programa.
El Ayuntamiento condicionará el desarrollo del Sector a la suficiencia de recursos hídricos. Se deberá obtener el informe correspondiente del Organismo de Cuenca para cada desarrollo.
Los propietarios del Sector deberán contar con una infraestructura de depuración con la capacidad y características suficientes para tratar las aguas que genere.
Los promotores deberán dirigirse a la Entidad de Saneamiento al objeto de que la misma le pueda notificar con tiempo suficiente las condiciones técnicas y económicas que proceda imponerle para el otorgamiento de eventuales autorizaciones de conexión a la red de saneamiento.

Ficha 4. SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE. SECTOR SI-4

USO DOMINANTE	USOS PORMENORIZADOS	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL: excepto industria en general, industria peligrosa y actividades extractivas	INDUSTRIAL: industria en general	INDUSTRIAL: industria peligrosa y actividades extractivas
TERCIARIO: en todas sus categorías	DOTACIONAL: en todas sus categorías	RESIDENCIAL: en todas sus categorías
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
Área de Reparto SI-4	Suelo industrial terciario 23.904 m^2	Suelo dotacional Según R.P y P.P.		Zonas Verdes y Sq Según R.P y P.P.		Viario Según R.P y P.P.	
Aprovecham. tipo 0,66 m^2/m^2	Índice de edif. bruto IEB 0,66 m^2/m^2	% Según R.P y P.P.		% Según R.P y P.P.		% Según R.P y P.P.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Parcela mínima	250 m^2	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín. = 3 m
Frente mínimo de parcela	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	8 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: En los bloques de naves adosadas la parcela mínima adscrita a cada una de ellas será de 150 m^2.		Otras condiciones: Se permiten edificios aislados. El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirán con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	

VOLUMEN			
Coeficiente de edificabilidad neta máxima	1,25 m^2t/m^2s	Número máximo de plantas (np)	3
Coeficiente de ocupación máximo	70%	Altura máx. reguladora (H)	10 m (1)
		Altura mínima	4 m en 1 planta
		Balcones y semejantes	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de naves adosadas podrán contar de dos o más alturas siempre que no sumen una longitud superior a 40 m.	

OTRAS CONDICIONES
Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente inferior al 40 %) del color de la teja árabe tradicional. Se permite un 60% de la superficie del edificio con cubierta plana.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escaleras, cuartos de máquinas, silos y elementos singulares de las instalaciones industriales que así lo requieran para su funcionamiento, depósitos y otras instalaciones. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
Fachadas: Se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Serán aceptables las condiciones estéticas generales y todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones, como tratamientos de fachada que fraccionen visualmente el volumen, plantación y mantenimiento de barreras vegetales, retranqueos que impidan perspectivas inadecuadas, etc.
Vallados: Para las industrias las parcelas estarán cerradas en todo su perímetro hasta una altura mínima de 1,8 m. y máxima de 2,20 m. El vallado será con base de mampostería o vegetales, en su totalidad o en parte. La parte que se construya de obra no podrá exceder un metro de altura.
Equipamientos: Según Plan Parcial
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Según Anexo al Reglamento de Planeamiento, Art. 10 para usos terciarios; 15 para industriales. Para los equipamientos públicos: 1 plaza por cada 100 m^2 construidos.
Accesos desde la actual N-234: En tanto la carretera sea de titularidad Estatal, los accesos desde ella al Sector deberán cumplir la Orden de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones (B.O.E. de 24.01.96).
Infraestructuras: Las infraestructuras necesarias para el desarrollo de este Sector pertenecen a la red secundaria y deberán preverse en el Programa.
El Ayuntamiento condicionará el desarrollo del Sector a la suficiencia de recursos hídricos. Se deberá obtener el informe correspondiente del Organismo de Cuenca para cada desarrollo.
Los propietarios deberán contribuir con una infraestructura de depuración con la capacidad y características suficientes para tratar las aguas que genere.
Los promotores deberán dirigirse a la Entidad de Saneamiento al objeto de que la misma le pueda notificar con tiempo suficiente las condiciones técnicas y económicas que proceda imponerle para el otorgamiento de eventuales autorizaciones de conexión a la red de saneamiento.
Afección del ferrocarril: Se estará a lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del SECTOR FERROVIARIO, el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, POR LA QUE SE REDUCE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LOS TRAMOS DE LAS LÍNEAS DE LA RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL QUE DISCURREN POR ZONAS URBANAS.

Ficha 5. SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE. SR-1

USO DOMINANTE	USOS PORMENORIZADOS	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unifamiliar	RESIDENCIAL: múltiple	INDUSTRIAL: en todas sus categorías
	TERCIARIO: oficinas, comercio en edificio exclusivo	TERCIARIO: excepto oficinas, comercio en edificio exclusivo
	DOTACIONAL: excepto mataderos, cementerios, mercados de abastos	DOTACIONAL: mataderos, cementerios, mercados de abastos
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
Área de Reparto SR-1	Suelo residencial Máx. 18.992 m^2	Suelo dotacional Según R.P y P.P.		Zonas Verdes y Sq Según R.P y P.P.		Viario Según R.P y P.P.	
Aprovecham. tipo 0,30 m^2/m^2	Índice de edif. bruto IEB 0,30 m^2/m^2	% Según R.P y P.P.		% Según R.P y P.P.		% Según R.P y P.P.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Parcela mínima	250 m^2	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín. = 3 m
Frente mínimo de parcela	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	8m	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre altos ejes de edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación. En los bloques de adosados la parcela mínima adscrita a cada vivienda será de 150 m^2.		Otras condiciones: Se permiten edificios aislados. El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirán con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	

VOLUMEN			
Coeficiente de edificabilidad neta máxima	0,6 m^2t/m^2s	Número máximo de plantas (np)	2 (En un 20 % de la ocupación efectiva se permiten 3 plantas)
Coeficiente de ocupación máximo	50%	Altura máx. reguladora (H)	7,6 m (En un 20 % de la ocupación efectiva 10 m) (1)
Otras condiciones: En la parcela adscrita a cada vivienda de los bloques de adosados se cumplirá el anterior coeficiente de ocupación máximo		Balcones y semejantes	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública salvo balcones
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de adosados podrán contar de dos o más viviendas, siempre que no sumen una longitud superior a 30 m.	

OTRAS CONDICIONES
Actuaciones conjuntas: No se limita la superficie mínima de la actuación de las agrupaciones de varias viviendas en un bloque siempre que cumplan los parámetros de parcela de esta ficha. El porcentaje de superficie de los espacios libres comunes será libre siempre que entre comunes y adscritos a las viviendas supere el 50 % de la superficie de actuación. La edificación de varios bloques de adosados en una parcela requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.
Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 28 y 45 %) de teja curva (el menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara inferior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 25 % de la superficie del edificio con cubierta plana.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
(2) Vuelos: Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Se separarán 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.
Fachadas y condiciones estéticas: Se prohíbe la repetición de diseños en bloques de adosados que supongan la construcción de más de cuatro. Las nuevas edificaciones que se proyecten tendrán un diseño que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alineaciones o retranqueos simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño. Las fachadas se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohíben las carpinterías con acabados metálicos brillantes. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.
Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Se reservará una plaza por vivienda.
Accesos desde la actual N-234: En tanto la carretera sea de titularidad Estatal, los accesos desde ella al Sector deberán cumplir la Orden de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones (B.O.E. de 24.01.96).
Infraestructuras: Las infraestructuras necesarias para el desarrollo de este Sector pertenecen a la red secundaria y deberán preverse en el Programa.
El Ayuntamiento condicionará el desarrollo del Sector a la suficiencia de recursos hídricos y a que se haya construido la nueva depuradora o que la capacidad de la existente no sea desbordada. Se deberá obtener el informe correspondiente del Organismo de Cuenca para cada desarrollo.
Los promotores deberán contribuir, proporcionalmente al aprovechamiento de sus respectivos sectores, al pago del importe de la ampliación de la depuradora.
Los promotores deberán dirigirse a la Entidad de Saneamiento al objeto de que la misma le pueda notificar con tiempo suficiente las condiciones técnicas y económicas que proceda imponerle para el otorgamiento de eventuales autorizaciones de conexión a la red de saneamiento.
Inundabilidad: Se realizarán los estudios precisos para garantizar el correcto régimen del barranco del Regajo y la inexistencia de riesgo de inundabilidad, realizándose, en su caso, las actuaciones necesarias para ello.
Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública: Se establece una reserva de 5 viviendas cuya ubicación y tipo determinará y justificará el Plan Parcial que desarrolle el Sector.

Ficha 6. SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE. SR-2

USO DOMINANTE	USOS PORMENORIZADOS	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unifamiliar	RESIDENCIAL: múltiple	INDUSTRIAL: en todas sus categorías
	TERCIARIO: oficinas, comercio en edificio exclusivo	TERCIARIO: excepto oficinas, comercio en edificio exclusivo
	DOTACIONAL: excepto cementerios, mataderos, mercados de abastos	DOTACIONAL: mataderos, cementerios, mercados de abastos
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
Área de Reparto SR-2	Suelo residencial Máx. 14.901 m^2	Suelo dotacional Según R.P y P.P.		Zonas Verdes y Sq Según R.P y P.P.		Viario Según R.P y P.P.	
Aprovecham. tipo 0,30 m^2/m^2	Índice de edif. bruto IEB 0,30 m^2/m^2	% Según R.P y P.P.		% Según R.P y P.P.		% Según R.P y P.P.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Parcela mínima	250 m^2	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín. = 3 m
Frente mínimo de parcela	8m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	8m	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre altos ejes de edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación. En los bloques de adosados la parcela mínima adscrita a cada vivienda será de 150 m^2.		Otras condiciones: Se permiten edificios aislados. El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirán con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	

VOLUMEN			
Coeficiente de edificabilidad neta máxima	0,6 m^2t/m^2s	Número máximo de plantas (np)	2 (En un 20 % de la ocupación efectiva se permiten 3 plantas)
Coeficiente de ocupación máximo	50%	Altura máx. reguladora (H)	7,6 m (En un 20 % de la ocupación efectiva 10 m) (1)
Otras condiciones: En la parcela adscrita a cada vivienda de los bloques de adosados se cumplirá el anterior coeficiente de ocupación máximo		Balcones y semejantes	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública salvo balcones
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de adosados podrán contar de dos o más viviendas, siempre que no sumen una longitud superior a 30 m.	

OTRAS CONDICIONES
Actuaciones conjuntas: No se limita la superficie mínima de la actuación de las agrupaciones de varias viviendas en un bloque siempre que cumplan los parámetros de parcela de esta ficha. El porcentaje de superficie de los espacios libres comunes será libre siempre que entre comunes y adscritos a las viviendas supere el 50 % de la superficie de actuación. La edificación de varios bloques de adosados en una parcela requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.
Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 28 y 45 %) de teja curva (el menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara inferior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 25 % de la superficie del edificio con cubierta plana.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
(2) Vuelos: Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Se separarán 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.
Fachadas y condiciones estéticas: Se prohíbe la repetición de diseños en bloques de adosados que supongan la construcción de más de cuatro. Las nuevas edificaciones que se proyecten tendrán un diseño que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alineaciones o retranqueos simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño. Las fachadas se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohíben las carpinterías con acabados metálicos brillantes. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.
Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Se reservará una plaza por vivienda.
Infraestructuras: Las infraestructuras necesarias para el desarrollo de este Sector pertenecen a la red secundaria y deberán preverse en el Programa.
El Ayuntamiento condicionará el desarrollo del Sector a la suficiencia de recursos hídricos y a que se haya construido la nueva depuradora o que la capacidad de la existente no sea desbordada. Se deberá obtener el informe correspondiente del Organismo de Cuenca para cada desarrollo.
Los promotores deberán contribuir, proporcionalmente al aprovechamiento de sus respectivos sectores, al pago del importe de la ampliación de la depuradora.
Los promotores deberán dirigirse a la Entidad de Saneamiento al objeto de que la misma le pueda notificar con tiempo suficiente las condiciones técnicas y económicas que proceda imponerle para el otorgamiento de eventuales autorizaciones de conexión a la red de saneamiento.
Inundabilidad: Se realizarán los estudios precisos para garantizar el correcto régimen del barranco del Regajo y la inexistencia de riesgo de inundabilidad, realizándose, en su caso, las actuaciones necesarias para ello.
Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública: Se establece una reserva de 5 viviendas cuya ubicación y tipo determinará y justificará el Plan Parcial que desarrolle el Sector.

Ficha 7. SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE. SR-3

USO DOMINANTE	USOS PORMENORIZADOS	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unifamiliar	RESIDENCIAL: múltiple	INDUSTRIAL: en todas sus categorías
	TERCIARIO: oficinas, comercio en edificio exclusivo	TERCIARIO: excepto oficinas, comercio en edificio exclusivo
	DOTACIONAL: excepto cementerios, mataderos, mercados de abastos	DOTACIONAL: mataderos, cementerios, mercados de abastos
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
Área de Reparto SR-3	Suelo residencial Máx. 17.403 m^2	Suelo dotacional Según R.P y P.P.		Zonas Verdes y Sq Según R.P y P.P.		Viario Según R.P y P.P.	
Aprovecham. tipo 0,30 m^2/m^2	Índice de edif. bruto IEB 0,30 m^2/m^2	% Según R.P y P.P.		% Según R.P y P.P.		% Según R.P y P.P.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Parcela mínima	250 m^2	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín. = 3 m
Frente mínimo de parcela	8m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	8m	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre altos ejes de edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación. En los bloques de adosados la parcela mínima adscrita a cada vivienda será de 150 m^2.		Otras condiciones: Se permiten edificios aislados. El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirán con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	

VOLUMEN			
Coeficiente de edificabilidad neta máxima	0,6 m^2t/m^2s	Número máximo de plantas (np)	2 (En un 20 % de la ocupación efectiva se permiten 3 plantas)
Coeficiente de ocupación máximo	50%	Altura máx. reguladora (H)	7,6 m (En un 20 % de la ocupación efectiva 10 m) (1)
Otras condiciones: En la parcela adscrita a cada vivienda de los bloques de adosados se cumplirá el anterior coeficiente de ocupación máximo		Balcones y semejantes	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública salvo balcones
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de adosados podrán contar de dos o más viviendas, siempre que no sumen una longitud superior a 30 m.	

OTRAS CONDICIONES
Actuaciones conjuntas: No se limita la superficie mínima de la actuación de las agrupaciones de varias viviendas en un bloque siempre que cumplan los parámetros de parcela de esta ficha. El porcentaje de superficie de los espacios libres comunes será libre siempre que entre comunes y adscritos a las viviendas supere el 50 % de la superficie de actuación. La edificación de varios bloques de adosados en una parcela requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.
Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 28 y 45 %) de teja curva (el menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara inferior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 25 % de la superficie del edificio con cubierta plana.
(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.
(2) Vuelos: Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Se separarán 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.
Fachadas y condiciones estéticas: Se prohíbe la repetición de diseños en bloques de adosados que supongan la construcción de más de cuatro. Las nuevas edificaciones que se proyecten tendrán un diseño que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alineaciones o retranqueos simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño. Las fachadas se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohíben las carpinterías con acabados metálicos brillantes. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.
Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres
Dotación de aparcamientos: Se reservará una plaza por vivienda.
Infraestructuras: Las infraestructuras necesarias para el desarrollo de este Sector pertenecen a la red secundaria y deberán preverse en el Programa.
El Ayuntamiento condicionará el desarrollo del Sector a la suficiencia de recursos hídricos y a que se haya construido la nueva depuradora o que la capacidad de la existente no sea desbordada. Se deberá obtener el informe correspondiente del Organismo de Cuenca para cada desarrollo.
Los promotores deberán contribuir, proporcionalmente al aprovechamiento de sus respectivos sectores, al pago del importe de la ampliación de la depuradora.
Los promotores deberán dirigirse a la Entidad de Saneamiento al objeto de que la misma le pueda notificar con tiempo suficiente las condiciones técnicas y económicas que proceda imponerle para el otorgamiento de eventuales autorizaciones de conexión a la red de saneamiento.
Inundabilidad: Se realizarán los estudios precisos para garantizar el correcto régimen del barranco del Regajo y la inexistencia de riesgo de inundabilidad, realizándose, en su caso, las actuaciones necesarias para ello.
Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública: Se establece una reserva de 5 viviendas cuya ubicación y tipo determinará y justificará el Plan Parcial que desarrolle el Sector.

FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN [illegible]	
DATOS GENERALES	
SITUACIÓN	Noreste del Casco urbano, en la margen derecha de la N-234
SUPERFICIE TOTAL	12.832 m²
RED PRIMARIA ADSCRITA	No tiene
RED PRIMARIA VIARIA	Sí tiene. Según Planos
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Las señaladas en la Ficha del Sector	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO	Directo o Indirecto
SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Se permite mediante Programa, siempre que se garantice el equilibrio y proporcionalidad de cargas y beneficios en aprovechamientos y cesiones.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Deberá realizar las conexiones con la trama urbana.
CONDICIONES DE VIARIO	Las señaladas en las Normas Urbanísticas.
SERVICIOS	Conectará con las redes municipales existentes. Si fuera precisa alguna nueva infraestructura, será realizada.
OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS	Ministerio de Fomento y Confederación Hidrográfica (Barranco del Regajo)

UNIDAD DE EJECUCIÓN [illegible]	
DATOS GENERALES	
SITUACIÓN	Noreste del Casco urbano, en la margen derecha de la N-234, y al Sur de la U.E.I-1.1
SUPERFICIE TOTAL	26.329 m²
RED PRIMARIA ADSCRITA	No tiene
RED PRIMARIA VIARIA	Sí tiene. Según Planos
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Las señaladas en la Ficha del Sector	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO	Directo o Indirecto
SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Se permite mediante Programa, siempre que se garantice el equilibrio y proporcionalidad de cargas y beneficios en aprovechamientos y cesiones.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Deberá realizar las conexiones con la trama urbana.
CONDICIONES DE VIARIO	Las señaladas en las Normas Urbanísticas.
SERVICIOS	Conectará con las redes municipales existentes. Si fuera precisa alguna nueva infraestructura, será realizada.
OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS	Ministerio de Fomento

UNIDAD DE EJECUCIÓN [illegible]	
DATOS GENERALES	
SITUACIÓN	Al Este de la N-234 y Norte de la Carretera a Pina de Montalgrao
SUPERFICIE TOTAL	19.199,13 m²
RED PRIMARIA ADSCRITA	No tiene
RED PRIMARIA VIARIA	Sí tiene. Según Planos
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Las señaladas en la Ficha del Sector	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO	Directo o Indirecto
SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Se permite mediante Programa, siempre que se garantice el equilibrio y proporcionalidad de cargas y beneficios en aprovechamientos y cesiones.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Deberá realizar las conexiones con la trama urbana.
CONDICIONES DE VIARIO	Las señaladas en las Normas Urbanísticas.
SERVICIOS	Conectará con las redes municipales existentes. Si fuera precisa alguna nueva infraestructura, será realizada.
OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS	Ministerio de Fomento y Diputación de Castellón (carreteras)

UNIDAD DE EJECUCIÓN [illegible]	
DATOS GENERALES	
SITUACIÓN	Al Sur del Casco urbano, y Este de la N-234
SUPERFICIE TOTAL	27.819 m²
RED PRIMARIA ADSCRITA	No tiene
RED PRIMARIA VIARIA	No tiene
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Las señaladas en la Ficha del Sector	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO	Indirecto
SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Se permite mediante Programa, siempre que se garantice el equilibrio y proporcionalidad de cargas y beneficios en aprovechamientos y cesiones.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Deberá realizar las conexiones con la trama urbana.
CONDICIONES DE VIARIO	Las señaladas en las Normas Urbanísticas.
SERVICIOS	Conectará con las redes municipales existentes. Si fuera precisa alguna nueva infraestructura, será realizada.
OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS	Ministerio de Fomento y Generalitat Valenciana (Vía Pecuaria)

UNIDAD DE EJECUCIÓN [illegible]	
DATOS GENERALES	
SITUACIÓN	Al Norte del núcleo urbano, Oeste de la N-234 y Este de la vía ferroviaria
SUPERFICIE TOTAL	45.119 m²
RED PRIMARIA ADSCRITA	No tiene
RED PRIMARIA VIARIA	Sí tiene. Según Planos
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Las señaladas en la Ficha del Sector	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO	Directo o Indirecto
SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Se permite mediante Programa, siempre que se garantice el equilibrio y proporcionalidad de cargas y beneficios en aprovechamientos y cesiones.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Deberá realizar las conexiones con la trama urbana.
CONDICIONES DE VIARIO	Las señaladas en las Normas Urbanísticas.
SERVICIOS	Conectará con las redes municipales existentes. Si fuera precisa alguna nueva infraestructura, será realizada.
OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS	Ministerio de Fomento (carreteras) y Adif.

UNIDAD DE EJECUCIÓN [illegible]	
DATOS GENERALES	
SITUACIÓN	Este del Casco urbano, entre la N-234 y el barrio de San Roque
SUPERFICIE TOTAL	24.583 m²
RED PRIMARIA ADSCRITA	No tiene
RED PRIMARIA VIARIA	Sí tiene. Según Planos
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Las señaladas en la Ficha del Sector	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO	Directo o Indirecto
SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Se permite mediante Programa, siempre que se garantice el equilibrio y proporcionalidad de cargas y beneficios en aprovechamientos y cesiones.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Deberá realizar las conexiones con la trama urbana.
CONDICIONES DE VIARIO	Las señaladas en las Normas Urbanísticas.
SERVICIOS	Conectará con las redes municipales existentes. Si fuera precisa alguna nueva infraestructura, será realizada.
OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS	Ministerio de Fomento y Generalitat Valenciana (Vía Pecuaria)

UNIDAD DE EJECUCIÓN [illegible]	
DATOS GENERALES	
SITUACIÓN	Este del Casco urbano, al otro lado de la N-234 y al Norte de la U.E.R-1
SUPERFICIE TOTAL	21.596 m²
RED PRIMARIA ADSCRITA	No tiene
RED PRIMARIA VIARIA	No tiene
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Las señaladas en la Ficha del Sector	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO	Indirecto
SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Se permite mediante Programa, siempre que se garantice el equilibrio y proporcionalidad de cargas y beneficios en aprovechamientos y cesiones.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Deberá realizar las conexiones con la trama urbana.
CONDICIONES DE VIARIO	Las señaladas en las Normas Urbanísticas.
SERVICIOS	Conectará con las redes municipales existentes. Si fuera precisa alguna nueva infraestructura, será realizada.
OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS	Ministerio de Fomento, Diputación Provincial y Confederación Hidrográfica (Barranco del Regajo)

UNIDAD DE EJECUCIÓN [illegible]	
DATOS GENERALES	
SITUACIÓN	Al Este del barrio de San Roque
SUPERFICIE TOTAL	25.220 m²
RED PRIMARIA ADSCRITA	No tiene
RED PRIMARIA VIARIA	No tiene
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Las señaladas en la Ficha del Sector	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO	Indirecto
SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Se permite mediante Programa, siempre que se garantice el equilibrio y proporcionalidad de cargas y beneficios en aprovechamientos y cesiones.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Deberá realizar las conexiones con la trama urbana.
CONDICIONES DE VIARIO	Las señaladas en las Normas Urbanísticas.
SERVICIOS	Conectará con las redes municipales existentes. Si fuera precisa alguna nueva infraestructura, será realizada.
OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS	Ministerio de Fomento y Generalitat Valenciana (Vía Pecuaria)

FINAL
Esta son las Fichas que se redactan a los efectos de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Barracas (Castellón)

Barracas, marzo de 2008.— La Arquitecta, Esperanza Rabanaque Mallén.— El Ingeniero, Pedro José Zorzano Santamaría.— La Abogada, Nuria Herranz Pascual. C-11966-U

* * *

SERVEITERRITORIAL D'ORDENACIÓ DELTERRITORI

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF.: 2006/0190

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 31 de octubre de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo a la homologación y Plan Parcial Sant Jordi Golf del municipio de Sant Jordi, y de conformidad con los siguientes,

se manifiesta que "Los Ayuntamientos darán de baja de oficio, por inscripción indebida, a quienes figuren empadronados incumpliendo los requisitos establecidos en el art. 54 de este Reglamento..."

Considerando que las citadas personas no cumplen los requisitos establecidos en el art. 54 del mencionado Real Decreto 2612/1996 de 20 de diciembre, ya que no residen ya en este municipio...

Por la presente vengo a ordenar:

1º.- Que se dé audiencia a los interesados por plazo de diez días mediante notificación personal o en su defecto anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y Edicto en el Tablón de anuncios de este Ayuntamiento a fin de que puedan alegar lo que a su derecho consideren oportuno.

2º.- En el caso de que los interesados no manifestasen su conformidad con la baja de oficio en el padrón municipal de habitantes, remítase el expediente instruido al Consejo de Empadronamiento a fin de que informe al respecto.

Lo que traslado a usted haciendole saber que en el plazo de diez días podrá alegar lo que a su derecho considere oportuno.

Alquerías del Niño Perdido a 1 de julio de 2.009.— El Secretario, (firma ilegible). C-7910

ALTURA

Presupuesto general ejercicio 2009

Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en Sesión Ordinaria celebrada el día 23 de julio de 2009, el Presupuesto General para el ejercicio 2009, se expone al publico durante el plazo de QUINCE DIAS el expediente completo a efectos de que los interesados que se señalan en el apartado 1 del articulo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, puedan examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno de la Corporación.

En el supuesto de que durante el plazo de la exposición no se hayan presentado reclamaciones, el Presupuesto se entenderá definitivamente aprobado.

Altura, 27 de julio de 2009.–El Alcalde, Rafael Rubio Sellés. C-8107-U

BARRACAS

Habiendo sido aprobado definitivamente por la Corporación Municipal el expediente de modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio, se procede a publicar la indicada modificación de forma íntegra en el BOP.

En Barracas, a 17 de julio de 2009.- EL ALCALDE-PRESIDENTE, Fdo.: Antonio Salvador Corell.

1.1. ANTECEDENTES

El Excmo. Ayuntamiento de Barracas, encarga la realización de los trabajos necesarios para efectuar una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el ámbito de su término municipal.

Esta modificación, se plantea con las siguientes intenciones:

a) Proteger el arbolado ubicado en el paseo "El Ventorrillo".

b) Adaptar los parámetros urbanísticos de la Zona de Ordenación "Viviendas Adosadas", de forma que su cumplimiento sea coherente con la tipología edificatoria que le corresponde, sin afectar a la edificabilidad.

c) Facilitar la implantación de dotaciones públicas adaptadas a las exigencias dimensionales del municipio.

d) Introducir los suelos dotacionales con las características necesarias para alojar conjuntamente las Piscinas Municipales y el nuevo Centro Escolar.

1.2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La necesidad de modificación de distintos elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Barracas, surge en cada caso por distintas razones:

a) Las alineaciones del paseo "El Ventorrillo", contenidas en el P.G.O.U., hacen imposible la correcta urbanización de dicha vía sin la eliminación del arbolado actualmente existente, por lo que se pretende ampliar el ancho de la misma, permitiendo la ejecución de pasos peatonales adecuados sin dañar los árboles, y evitando que las copas de los mismos se introduzcan en los solares privados adyacentes.

b) La zona de ordenación "Viviendas adosadas", está afectada por unos parámetros urbanísticos que dificultan su desarrollo normal, ya que estos no se corresponden dimensionalmente con la edificabilidad correspondiente. Se pretende corregir esta situación.

c) Actualmente la ordenanza que afecta a la Zona de Ordenación "Ampliación de Casco" contempla que las dotaciones ubicadas en la misma, tienen que tener un número de plantas mínimo de 2. En cambio, las necesidades del municipio, requieren de dotaciones que normalmente no alcanzarán dicha altura. El objeto, en este caso, es reducir el número de plantas mínimo exigido a los suelos dotacionales de dicha zona de ordenación, adaptándose así a las necesidades reales del municipio.

d) La existencia de las Piscinas Municipales y la próxima ubicación del nuevo Centro Escolar junto a las mismas, en solares que según el P.G.O.U. se ubican en zona de ordenación "Ampliación de casco", requieren, por la tipología propia de dichas dotaciones, de parámetros urbanísticos propios adaptadas al uso, que permitan los espacios necesarios para desarrollar normalmente las actividades señaladas.

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Mediante la Modificación Puntual propuesta, las modificaciones que se pretenden introducir son las siguientes:

a) Se amplía el ancho de la vía conocida como paseo "El Ventorrillo", con 4 metros a cada lado de la misma, que pasarán a formar parte de la superficie de la Red Viaria.

Este aumento en el ancho de la vía supone la incorporación a espacio público de suelos que el P.G.O.U. señala con aprovechamiento privado. Con la finalidad de evitar causar perjuicio a los propietarios de dicho suelo que pasa a red viaria, los suelos de uso privado adyacentes, pasan de una edificabilidad del 0,5 m2t/m2s a otra de 0,541 m2t/m2s en un caso, y de 0,578 m2t/m2s en el otro, tal y como queda reflejado en el plano OP-1A propuesto, y en la ficha 3 "Viviendas adosadas" de las Normas Urbanísticas Reguladoras propuesta. Así apenas se reduce la edificabilidad correspondiente a las zonas afectadas, tal y como puede comprobarse en el siguiente cuadro:

ÁREA A

	Coeficiente de Edificabilidad Neta Máximo	Superficie	Edificabilidad Resultante
Según PGOU Actual	0,5 m2t/m2s	3.577,22 m2	1.788,61 m2
Según la Modificación Propuesta	0,578 m2t/m2s	3.091,65 m2	1786,97 m2

ÁREA B

	Coeficiente de Edificabilidad Neta Máximo	Superficie	Edificabilidad Resultante
Según PGOU Actual	0,5 m2t/m2s	6.941,66 m2	3.470,83 m2
Según la Modificación Propuesta	0,541 m2t/m2s	6.410,81 m2	3.468,24 m2

Por otro lado, a las zonas afectadas por la modificación propuesta les corresponde actualmente un coeficiente de ocupación máximo del 50% por lo que, teniendo en cuenta que el actual coeficiente de edificabilidad neto máximo es de 0,5 m2s/m2t, es posible consumir en planta baja toda la edificabilidad que corresponde. Con la finalidad de que esta posibilidad siga siendo factible, la presente modificación propone ajustar el coeficiente de ocupación máximo de 50% a 54,1% en un caso, y de 50% a 57,8% en el otro, tal y como se refleja en el plano OP-1A propuesto, y en la ficha 3 "Viviendas adosadas" de las Normas Urbanísticas Reguladoras propuesta.

b) Se modifica la Ficha 3 "Viviendas adosadas" de las Normas Urbanísticas Reguladoras de forma que los parámetros urbanísticos "Frente mínimo de parcela" y "Diámetro circulo inscrito de parcela", que pasan de 6,5 a 5,5 m, se correspondan con el resto de condiciones de edificabilidad de la ficha.

A su vez se elimina el apartado "Otras condiciones" del parámetro urbanístico "Intensidad" que dificulta especialmente su cumplimiento teniendo en cuenta la ya de por sí reducida edificabilidad asignada a esta zona de ordenación.

c) Se modifica la Ficha 2 "Ampliación de Casco" de las Normas Urbanísticas Reguladoras en su apartado "Equipamientos" dentro del cuadro "Otras Condiciones", de forma que los parámetros urbanísticos de los equipamientos de dicha zona sigan siendo los mismos, exceptuando la altura mínima que pasa de 6 metros en 2 plantas, a 3 metros en 1 planta.

d) Se introduce el suelo dotacional correspondiente al nuevo Centro Escolar y a las Piscinas Municipales, entre la Travesía de la Fuente y la Travesía de la Noria, tal y como queda reflejado en los planos OP-1A y OP-2A, quedando denominado como "Suelo Dotacional con Parámetros Urbanísticos Diferenciados".

Se añade también en la ficha 2 "Ampliación de Casco" de las Normas Reguladoras, en su apartado "Equipamientos", dentro del cuadro "Otras Condiciones" el texto :

"En los equipamientos definidos en planos como Equipamientos con Parámetros Urbanísticos Diferenciados, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona excepto en lo referente a la altura mínima, que será de 3 metros en 1 planta y en lo referente a -Posición de la Edificación- donde no habrá más restricción que los condicionantes impuestos por normativas sectoriales".

1.4. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS

La Modificación Puntual planteada propone un aumento del Suelo Dotacional con respecto al existente en el propio P.G.O.U., y no aumenta la edificabilidad en ningún caso, por lo que aumenta el margen de cumplimiento de los estándares mínimos ya recogidos en el P.G.O.U.

En concreto se aumentaría la superficie destinada Suelo Dotacional Público Equipamiento en 2.091 m2 y la superficie destinada a Suelo Dotacional Público Espacio Libre en 1.013 m2 , todo ello dentro del Suelo Urbano.

1.5. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

Aprobada la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Barracas, ésta solamente afectaría a las Fichas de las Zonas de Ordenación 2 "Ampliación de Casco" y 3 "Viviendas adosadas" de las Normas Urbanísticas Reguladoras que quedarían tal como aparecen en el Anexo 2 de este documento, no modificandose por tanto ningún otro parámetro de las citadas normas.

Abril de 2009.- Javier Manzanero Espín
Arquitecto

II. ANEXOS

ANEXO 1

FICHA 2 "AMPLIACION DE CASCO" Y FICHA 3 "VIVIENDAS ADOSADAS" DE LAS NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DEL P.G.O.U. ACTUALES

Ficha 2. Ampliación de casco

RESIDENCIAL: unitario y múltiple	INDUSTRIAL: talleres artesanales, almacenes en planta baja, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico.	INDUSTRIAL: excepto talleres artesanales, almacenes en planta baja, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico
	terciario: excepto comercio mayorista	TERCIARIO: comercio mayorista
	dotacional: excepto mataderos, cementerios, mercados de abastos.	dotacional: mataderos, cementerios, mercados de abastos.
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

Parcela mínima	60 m²	Distancia al linde frontal	Según planos
Frente mínimo de parcela	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m en un fondo de 4 m desde fachadas
Diámetro círculo inscrito mínimo	4 m	Otras condiciones: No se permiten edificios aislados. No se permiten los patios abiertos a fachada. Se permiten retranqueos si la parcela comprende todo el frente de manzana (previa redacción de Estudio de Detalle) así como aquellos que queden integrados en la composición general del edificio y no dejen muros medianeros al descubierto.	
Ángulos medianeros máximos	30º		
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación y los edificios protegidos.			

Coeficiente de ocupación máximo	100%	Número máximo de plantas (np)	3
		Altura máx. reguladora (H)	10 m (1)
		Altura mínima	8 m en 2 plantas
		Áticos	No se permiten
		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	Se permiten cerrados en calles de más de 8 m. En el resto únicamente se permiten balcones (2)
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite. Si se destina a vivienda deberá estar vinculado a la planta inferior

Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 25 y 45 %) de teja curva (al menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara inferior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 50% de la superficie del edificio con cubierta plana que deberá quedar retranqueada un mínimo de 4 m de cualquier alineación.

(1) **Construcciones por encima de la altura máxima:** Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estática del edificio.

(2) **Vuelos:** Los vuelos que en su caso puedan autorizarse no superarán el 7% de la anchura de la calle ni, en ningún caso 0,90 m. Si son cerrados no superarán el 50 % de la longitud de la fachada. Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Cualquier vuelo se separará 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.

Fachadas: Se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohíben las carpinterías con acabados metálicos brillantes. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.

Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.

Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.

Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres

Dotación de aparcamientos: No se exige salvo para edificios de más de 10 viviendas en cuyo caso se deberá prever una plaza por vivienda.

Disposición Transitoria: Si, por ejecución de la Autovía, el tramo de la carretera N-234 que transcurre por suelo urbano pasa a titularidad municipal, la línea de edificación señalada en planos establecida por la Ley de Carreteras podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, sin que se permita la modificación de la alineación que separa el espacio público del privado. Mediante Estudio de Detalle no podrá aumentarse el aprovechamiento, que requerirá la tramitación y aprobación de Modificación Puntual.

Ficha 3. Viviendas adosadas

RESIDENCIAL: unitario	RESIDENCIAL: múltiple	INDUSTRIAL: en todas sus categorías
	terciario: oficinas, comercio en edificio exclusivo	terciario: excepto oficinas, comercio en edificio exclusivo
	dotacional: excepto mataderos, cementerios, mercados de abastos.	dotacional: mataderos, cementerios, mercados de abastos.
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

Parcela mínima	300 m² – v. aislada 200 m² – v. Pareada 150 m² – v. hilera	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín = 3 m.
Frente mínimo de parcela	10 m – v. aislada 8 m – v. Pareada 6,50 m – v. hilera	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	10 m – v. aislada 8 m – v. Pareada 6,50 m – v. hilera	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre otras con edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación.		Otras condiciones: El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirá con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	

Coeficiente de edificabilidad neta máxima	0,5 m²t/m²s	Número máximo de plantas (np)	Según planos
Coeficiente de ocupación máximo	50%	Altura máx. reguladora (H)	Según Planos (1)
Otras condiciones: En la parcela adscrita a cada vivienda de los bloque de adosados se cumplirá el anterior coeficiente de ocupación máximo.		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública salvo balcones
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de adosados podrán constar de dos o más viviendas, siempre que no sumen una longitud superior a 30 m.	

Actuaciones conjuntas: No se limita la superficie mínima de la actuación de las agrupaciones de varias viviendas en un bloque siempre que cumplan los parámetros de parcela de esta ficha. El porcentaje de superficie de los espacios libres comunes será libre siempre que entre comunes y adscritos a las viviendas superen el 50 % de la superficie de actuación. La edificación de varios bloques de adosados en una parcela requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 25 y 45 %) de teja curva (al menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara inferior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 25 % de la superficie del edificio con cubierta plana

(1) **Construcciones por encima de la altura máxima:** Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estática del edificio.

(2) **Vuelos:** Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Se separarán 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.

Fachadas y condiciones estéticas: Se prohíbe la repetición de diseños en bloques de adosados que supongan la construcción de más de cuatro. Las nuevas edificaciones que se proyecten tendrán un diseño que fracciona su volumen total en varios volúmenes totalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alineaciones o retranqueos simétricos que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño. Las fachadas se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohíben las carpinterías con acabados metálicos brillantes.

Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.

Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.

Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.

Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres

Dotación de aparcamientos: Se reservará una plaza por vivienda.

Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública
Se establece una reserva de 5 viviendas ubicadas en la manzana situada junto a la Ermita de San Roque, según planos OP-1B y OP-2B.

ANEXO 2

FICHA 2 "AMPLIACION DE CASCO" Y FICHA 3 "VIVIENDAS ADOSADAS" DE LAS NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DEL P.G.O.U. PROPUESTAS

Ficha 2. Ampliación de casco

RESIDENCIAL: unitario y múltiple	INDUSTRIAL: talleres artesanales, almacenes en planta baja, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico	INDUSTRIAL: excepto talleres artesanales, almacenes en planta baja, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico
	terciario: excepto comercio mayorista	TERCIARIO: comercio mayorista
	dotacional: excepto mataderos, cementerios, mercados de abastos.	dotacional: mataderos, cementerios, mercados de abastos.
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

Parcela mínima	60 m²	Distancia al linde frontal	Según planos
Frente mínimo de parcela	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m en un fondo de 4 m desde fachadas
Diámetro círculo inscrito mínimo	4 m	Otras condiciones: No se permiten edificios aislados. No se permiten los patios abiertos a fachada. Se permiten retranqueos si la parcela comprende todo el frente de manzana (previa redacción de Estudio de Detalle) así como aquellos que queden integrados en la composición general del edificio y no dejen muros medianeros al descubierto.	
Ángulos medianeros máximos	30º		
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre edificios ya construidos que no se encuentren fuera de ordenación y los edificios protegidos.			

Coeficiente de ocupación máximo	100%	Número máximo de plantas (np)	3
		Altura máx. reguladora (H)	10 m (1)
		Altura mínima	8 m en 2 plantas
		Áticos	No se permiten
		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	Se permiten cerrados en calles de más de 8 m. En el resto únicamente se permiten balcones (2)
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite. Si se destina a vivienda deberá estar vinculado a la planta inferior

Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 25 y 45 %) de teja curva (al menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara inferior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 50% de la superficie del edificio con cubierta plana que deberá quedar retranqueada un mínimo de 4 m de cualquier alineación.

(1) **Construcciones por encima de la altura máxima:** Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estática del edificio.

(2) **Vuelos:** Los vuelos que en su caso puedan autorizarse no superarán el 7% de la anchura de la calle ni, en ningún caso 0,90 m. Si son cerrados no superarán el 50 % de la longitud de la fachada. Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Cualquier vuelo se separará 60 cm medidos en planta de las medianerías. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.

Fachadas: Se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohíben las carpinterías con acabados metálicos brillantes. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.

Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.

Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona excepto en lo referente a altura mínima, que será de 3 metros en 1 planta, y salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales. En los equipamientos definidos en planos como "Equipamientos con Parámetros Urbanísticos Diferenciados", los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona excepto en lo referente a altura mínima, que también será de 3 metros en 1 planta, y en lo referente a "POSICION de la Edificación", donde no habrá más restricción que los condicionantes impuestos por normativas sectoriales.

Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres

Dotación de aparcamientos: No se exige salvo para edificios de más de 10 viviendas en cuyo caso se deberá prever una plaza por vivienda.

Disposición Transitoria: Si, por ejecución de la Autovía, el tramo de la carretera N-234 que transcurre por suelo urbano pasa a titularidad municipal, la línea de edificación señalada en planos establecida por la Ley de Carreteras podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, sin que se permita la modificación de la alineación que separa el espacio público del privado. Mediante Estudio de Detalle no podrá aumentarse el aprovechamiento, que requerirá la tramitación y aprobación de Modificación Puntual.

Ficha 3. Viviendas adosadas

EDIFICACIÓN AISLADA BLOQUE ADOSADO Y PARERO RESIDENCIAL

RESIDENCIAL: unifamiliar	RESIDENCIAL: múltiple	INDUSTRIAL: en todas sus categorías
	terciario: oficinas, comercio en edificio exclusivo	terciario: excepto oficinas, comercio en edificio exclusivo
	dotacional: excepto mataderos, cementerios, mercados de abastos.	dotacional: mataderos, cementerios, mercados de abastos.
	OTROS USOS: excepto producción de recursos primarios no energéticos	OTROS USOS: producción de recursos primarios no energéticos

Parcela mínima	300 m² – v. aislada 200 m² – v. Pareada 150 m² – v. hilera	Distancia al linde frontal	La alineación de la edificación podrá coincidir con la del vial. Si no, distancia mín = 3 m.
Frente mínimo de parcela	10 m – v. aislada 8 m – v. Pareada 5,50 m – v. hilera	Distancia mínima al resto de lindes	3 m para edificios aislados y bloques de adosados
Diámetro círculo inscrito mínimo	10 m – v. aislada 8 m – v. Pareada 5,50 m – v. hilera	Separación mínima entre edificaciones	5 m para edificios aislados y bloques de adosados
Otras condiciones: Quedan excluidas del cumplimiento de los anteriores parámetros las parcelas entre otras con edificios ya construidos que no se encuentran fuera de ordenación.		Otras condiciones: El cierre de parcela o la alineación de la edificación coincidirá con la alineación del vial. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle	

Coeficiente de edificabilidad neta máxima	En general: 0,5 m²t/m²s Excepciones según planos.	Número máximo de plantas (np)	Según planos
Coeficiente de ocupación máximo	En general: 50% Excepciones según planos.	Altura máx. reguladora (H)	Según Planos (1)
		Sótanos y semisótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	No se permiten sobre vía pública salvo balcones
		Aprovechamiento bajo cubierta	Se permite.
		Otras condiciones: Los bloques de adosados podrán constar de dos o más viviendas, siempre que no sumen una longitud superior a 30 m.	

Actuaciones conjuntas: No se limita la superficie mínima de la actuación de las agrupaciones de varias viviendas en un bloque siempre que cumplan los parámetros de parcela de esta ficha. El porcentaje de superficie de los espacios libres comunes será libre siempre que entre comunes y adscritos a las viviendas superen el 50 % de la superficie de actuación. La edificación de varios bloques de adosados en una parcela requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

Cubiertas: Serán inclinadas (pendiente entre el 28 y 48 %) de teja curva (al menos en las cobijas) del color y textura de la teja árabe tradicional. En fachada se terminarán con alero (entre 30 y 50 cm medidos perpendicularmente a la alineación) cuya cara interior podrá elevarse como máximo 40 cm sobre la altura máxima reguladora. Se permite un 25 % de la superficie del edificio con cubierta plana.

(1) Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirá la cubierta, chimeneas con o sin aspiradores estáticos, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones siempre que no sobrepasen la envolvente máxima de la cubierta del edificio. Todo ello se deberá integrar dentro de la estructura estética del edificio.

(2) Vuelos: Los balcones tendrán un máximo de 50 cm de fondo y 15 cm de espesor de repisa. Se separarán 60 cm medidos en planta de las medianeras. La altura mínima de la cara inferior sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Se permiten salientes de carácter compositivo u ornamental que no excedan de 15 cm.

Fachadas y condiciones estéticas: Se prohíbe la repetición de diseños en bloques de adosados que supongan la construcción de más de cuatro. Las nuevas edificaciones que se proyectan tendrán un diseño que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alineaciones o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño. Las fachadas se adaptarán al entorno en cuanto a tipo, escala y color. Se prohíben las carpinterías con acabados metálicos brillantes. Se cumplirán las condiciones estéticas generales de esta Normativa.

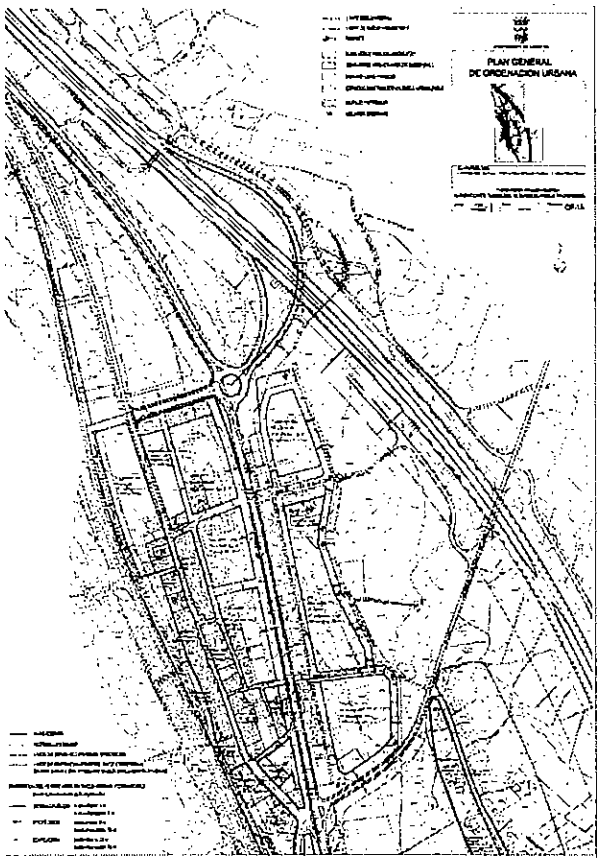
Edificios protegidos: Estarán sometidos a las condiciones del Catálogo.

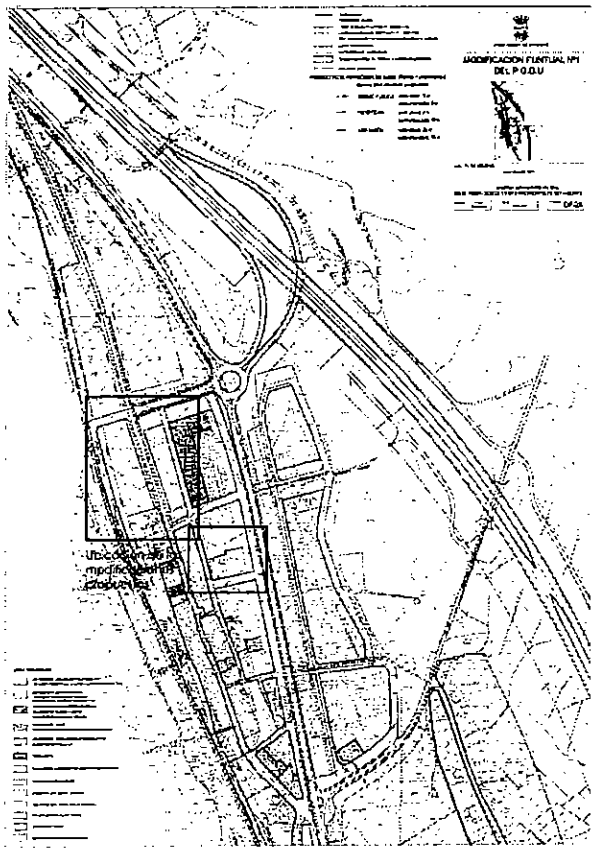
Equipamientos: Los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona salvo condicionantes impuestos por normativas sectoriales.

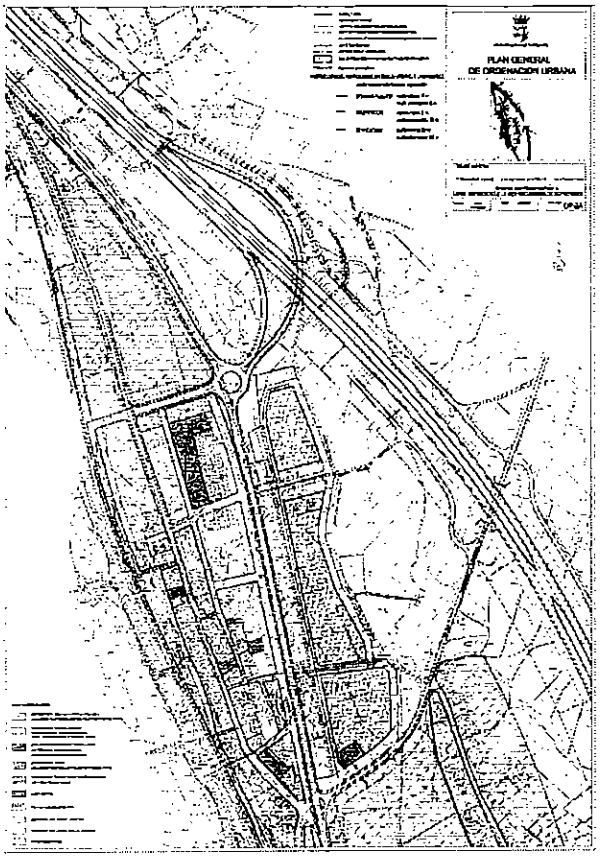
Zonas verdes y espacios libres: Según normativa general de zonas verdes y espacios libres

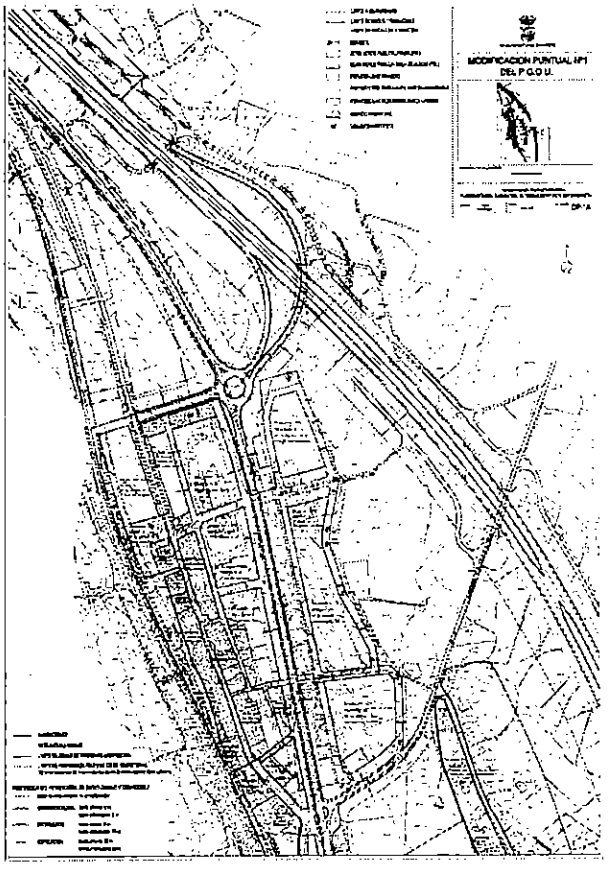
Dotación de aparcamientos: Se reservará una plaza por vivienda.

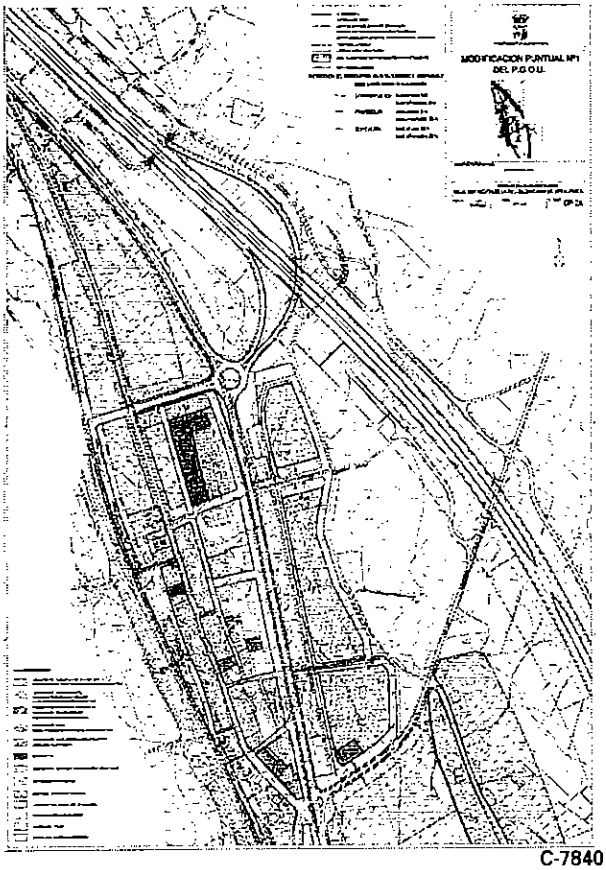
Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública
Se establece una reserva de 5 viviendas ubicadas en la manzana situada junto a la Ermita de San Roque, según planos OP-1B y OP-2B.











C-7840

BENICÀSSIM

El Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benicàssim, mediante Decreto de la Alcaldía nº 1792 de fecha 17 de julio de 2009 ha adoptado, en relación a la aprobación de la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos en la convocatoria para seleccionar y cubrir una plaza de Electricista del Ayuntamiento de Benicàssim, funcionario/a de carrera, por el procedimiento de promoción interna en concurrencia con el turno libre, la siguiente Resolución:

Resultando que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 27 de febrero de 2009 acordó aprobar las bases que han de regir el concurso-oposición para cubrir una plaza de Electricista, funcionario de carrera, en la plantilla de funcionarios del Ayuntamiento de Benicassim, por el sistema de promoción interna en concurrencia con el turno libre.

Resultando que en el B.O. de la Provincia de Castellón de fecha 17 de marzo de 2009, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 1 de abril de 2009 y en el B.O. del Estado de fecha 23 de abril de 2009 se hizo pública la convocatoria para la citada selección, abriéndose el plazo para la presentación de instancias.

Considerando lo dispuesto en el Estatuto Básico del Empleado Público aprobado por la Ley 7/2007 de 12 de abril, la Ley 7/85 de 2 de abril, arts. 100 y siguientes; el R.D.L. 781/1986; la Ley 30/84 de 2 de agosto y el Decreto 364/95, de 10 de marzo, y demás normas jurídicas de pertinente aplicación, por el presente vengo en RESOLVER:

PRIMERO.- Aprobar la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos del modo que sigue, en relación a la provisión mediante el procedimiento de concurso-oposición por el turno de promoción interna de una plaza de Electricista, correspondiente al Grupo C Subgrupo C2, funcionario de carrera del Ayuntamiento de Benicàssim:

Relación de admitidos:

BLASCO JULVE, HIGINIO

Relación de excluidos:

NINGUNO

SEGUNDO.- Aprobar la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos del modo que sigue, en relación a la provisión mediante el procedimiento de concurso-oposición por el turno libre de una plaza de Electricista, correspondiente al Grupo C Subgrupo C2, funcionario de carrera, procediendo a la publicación de la presente resolución en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el B.O. de la provincia de Castellón concediendo un plazo de 10 días a contar desde el día siguiente al de su publicación, a efectos de subsanar deficiencias y presentar reclamaciones sobre la lista de admitidos y excluidos.

Transcurrido dicho plazo sin que se formule reclamación, se entenderán definitivas dichas listas, resolviéndose, en caso contrario, por la Alcaldía las reclamaciones presentadas.

Relación de admitidos:

1. ACEÑA MUÑOZ, IGNACIO
2. ALBERT PORCAR, MANUEL
3. BELTRAN BELTRAN, ELOY
4. BERTOLIN GUERRERO, SANTIAGO
5. CABEDO IBAÑEZ, CARLOS
6. CARCEL BLASCO, MIGUEL ANGEL
7. CARRETERO LOPEZ, LUIS
8. CORRALESTAMBORERO, DAVID
9. DRAGOMIR, CATALIN MARIUS
10. FLORO GARCIA, CRISTOBAL
11. FOLCH MANUEL, ANTONIO
12. FUENTES VAZQUEZ, ENRIQUE
13. GOTERRIS DOLS, ANTONIO
14. GRIÑO ESCOIN, SIMEON
15. MANZANET FULLERA, SERGIO MANUEL
16. MATEU CEPRIA, JUAN
17. NEBOTTORMO, JOSE RAMON
18. PEREZ BARREDA, JOSE VICENTE
19. PONS MARZA, CESAR
20. RIPOLLES RUIZ, MIGUEL
21. SALVADOR SOLER, AARON
22. SEGARRATUR, LEOPOLDO JOAQUIN
23. SEGURA BARRACHINA, CARLOS
24. VALERO CHIVA, FEDERICO

Relación de excluidos:

ANDRES SEGARRA, ENRIQUE

Motivo de la exclusión: La solicitud carece de la firma del solicitante.

TERCERO.-ElTribunal que ha de presidir el concurso, y realizar las pertinentes pruebas se constituirá de la siguiente forma:

Presidencia: Dª. Carmen Fabra Peirat, Ingeniera Técnica Industrial, y como suplente Dª. Raquel Oller Rubert, Técnico de Gestión.

Secretaría, que actuará con voz pero sin voto: D.Antonio Cucala Anglés, T.A.G. y como suplente Dª Mª Carmen Montoliu Martínez, Jefa del Negociado de Personal.

Vocal: D. Santiago Pallarés Pesudo, Encargado de Brigada del Ayuntamiento de Vila-real como titular y D. Manuel José Marmaneu Viciano, Oficial de Brigada del Ayuntamiento de Vila-real como suplente.

Vocal: D. Miguel Angel Rosado Masía, Oficial electricista del Ayuntamiento de Burriana, como titular y D. Juan J.Cabedo Rubert, Oficial electricista del Ayuntamiento de Burriana, como suplente.