ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS

CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

07463-2015-U

Aprobación definitiva del Plan General de Torre d'en Domenech

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF.: 2015/0058
La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 28 de octubre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:
"VISTO el expediente relativo al Plan General del municipio de Torre d'en Domenech , y de conformidad con los siguientes
ANTECEDENTES
PRIMERO.- El Ayuntamiento de Torre d'en Domenech, tras el desarrollo de trámites previos elabora un documento de Concierto Previo de su Plan General. No obstante la Directora General del Medio Natural indicó que dicho plan se debía someter al procedimiento contemplado en la Ley 9/2006, considerándose el documento de Concierto Previo como Documento Consultivo. Sobre el citado documento y documentación complementaria que se añadió la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 8 de marzo de 2012, emitió Documento de Referencia.

Tras las consultas efectuadas con los distintos organismos y la elaboración de documentación adaptada a las exigencias por ellos establecidas, el pleno del ayuntamiento de La Torre d'en Doménec de fecha 19 de diciembre de 2013 adoptó el acuerdo de aprobar la versión preliminar de su plan general así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental y el Estudio de Paisaje, sometiendo toda la documentación a información pública durante 45 días mediante edictos insertados en el BOP 156 de 28 de diciembre de 2013, en el periódico Mediterráneo de 9 de enero de 2014 y en el DOCV nº 7.192 de 15 de enero de 2014. Así mismo se abrió período de consultas, solicitud de informes a las administraciones públicas afectadas, dictamen de cada uno de los municipios colindantes e informe de las empresas que gestionan o explotan infraestructuras de servicio declaradas esenciales o de utilidad pública. En este trámite de información al público se presentaron 12 alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Torre d'en Domenech, en sesión de 24 de junio de 2014, aprobó provisionalmente el documento de Plan General junto con la Propuesta de Memoria Ambiental solicitando la elaboración de la Memoria Ambiental por el órgano ambiental. El 18 de diciembre de 2014, la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica, vista la propuesta de Memoria Ambiental y la documentación del Plan General que la acompaña adoptó el acuerdo de dar conformidad a la Memoria Ambiental presentada, debiendo incorporarse al Plan las determinaciones finales señaladas.

El Pleno del Ayuntamiento de Torre d'en Domenech, en sesión de 25 de febrero de 2015, aprobó provisionalmente de nuevo el documento de Plan General junto con la Memoria Ambiental, solicitando del órgano sustantivo la aprobación definitiva de la documentación aportada en fecha 27 de febrero de 2015.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 28 de septiembre de 2015, ha aprobado las últimas correcciones exigidas por los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil y por la Conselleria competente en educación.

SEGUNDO.- El proyecto está formado de los siguientes documentos: memoria informativa y justificativa, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas, catálogo de bienes y espacios protegidos y documento de síntesis, estudio de paisaje y plan de participación pública, estudio acústico, informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental.

TERCERO.- El objeto del documento es dotar al municipio de Torre d'en Domenech de un Plan General que sustituya al Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente, aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 1985. El resumen comparativo de superficies del Plan General y el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano es el que se detalla en los siguientes cuadros:

SEGÚN EL VIGENTE PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN	PDSU VIGENTE (Ha)	Nuevo PG (Ha)
SUELO URBANO	8,38 (Residencial, no hay industrial)	14,75
SUELO URBANIZABLE	0	0
SUELO NO URBANIZABLE	313,55	307,18
TOTAL	321,93	321,93

En el nuevo planeamiento general se reservan como superficie de zonas verdes y superficie de parque público natural 9.730 m² lo que arroja una previsión de 10,37 m²/hab, habida cuenta de que se estiman un total de 938 habitantes como población máxima en agotamiento de sus previsiones.

La cuantificación de las superficies del nuevo plan general, donde se expresa la superficie de los suelos nuevos dotacionales previstos es la siguiente:

	Calificación del suelo	Denominación	Uso	Superficie m²
Incluido en Unidad de Ejecución	Residencial	ZUR-2		13.097,00
	Jardín Red Secundaria	SAL	Zona verde	895,00
	Equipamiento	SID-4	Centro de Transformación	27,00
	Espacio Libre Privado	ELP		368,00
	viario			8.228,00
	Residencial	ZUR-1	Casco antiguo manzana cerrada	9.475,00
		ZUR-2	Manzana cerrada	46.227,00
	Industrial	IND		4.013,00

No incluido en Unidades de Ejecución	Jardines de la Red primaria	PJL	PJL-1	4.658,00
			PJL-2	4.177,00
	Equipamiento de la Red Primaria	Deportivo – Recreativo PRD	Pista deportiva y piscina	7.158,00
	Equipamiento de la Red Secundaria	Educativo-Cultural SED	SED-1	1.466,00
			SED-2	2.200,00
		Infraestructura-Servicio urbano SID	Lavaderos	94,00
			Centro de Transformación	21,00
			Centro de Transformación	9,00
		Administrativo-Institucional SAD	Ayuntamiento	363,00
		Deportivo – Recreativo SRD	Zona de esparcimiento	8.391,00
			Pabellón cubierto	1.293,00
			Frontón	1.003,00
		Asistencial STD	Iglesia	335,00
			Ermita	42,00
			Consultorio	192,00
			Hogar del jubilado	237,00
	viario			33.121,00
	Espacio Libre Privado	EL*		479,00
				147.569,00

CUARTO.- Se han emitido los siguientes informes:

1	Confederación Hidrográfica del Júcar del MAGRAMA	14/03/14
2	Dirección General de Comercio y Consumo	14/01/14
3	Dirección Territorial de la Consellería de Agricultura	23/01/14
4	Servicio de Protección y Control Integrado de la Contaminación de la Dirección General de Calidad Ambiental de la CITMA	24/01/14
5	Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias	29/01/14
6	Iberdrola	11/02/14
7	Servicio Infraestructuras Turísticas	12/02/14
8	Servicio de Carreteras de la Diputación de Castellón	18/02/14
9	EPSAR	18/02/14
10	Dirección General de Salud Pública	22/02/14
11	ENAGAS	25/02/14
12	Servicio de Planificación viaria de la Dirección General de Transportes y logística de la CITMA	21/02/14
13	Servicio de Vida Silvestre de la CITMA	29/01/14
14	Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la CITMA	28/03/14
15	Red Eléctrica de España	21/04/14
16	Servicio de Ordenación del Territorio de la CITMA	12/05/14
17	Servicio de Ordenación y Gestión Forestal CITMA	14/05/14
18	Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial de la Consellería de Educación	15/09/14

19	Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte	17/09/14
20	Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la CITMA	09/12/14
21	Servicio de Infraestructuras de la Consellería de Educación	25/03/15
22	Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento	28/05/15

Los informes hasta el ordinal 20 han culminado con el acuerdo de emisión de la Memoria Ambiental sobre la que en fecha 18 de diciembre de 2014 la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica adoptó el acuerdo de dar conformidad a la Memoria Ambiental presentada, con las apreciaciones contenidas en las determinaciones finales del citado acuerdo.

Tras la resolución de estas consideraciones por acuerdo de 25 de febrero de 2015 por parte del órgano promotor, se han emitido informes favorables de Infraestructura Verde y Paisaje y los condicionados de Consellería de Educación y Dirección General de Aviación Civil.

Respecto del informe de Patrimonio Cultural ya fue emitido en sentido favorable, por lo que, sin perjuicio de la necesaria adaptación del documento a estos últimos informes recibidos y del análisis a realizar por este Servicio Territorial de Urbanismo, se entiende que han quedado resueltos los reparos de alcance medioambiental y derivados de los informes sectoriales emitidos con competencia en su aprobación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Plan General de Torre d'en Domenech se ha tramitado después de la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), por lo que su aprobación definitiva ha de resolverse de conformidad con lo establecido en dicha Ley, así como en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP), la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable (en adelante LSNU), y en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo (en adelante ROGTU).

SEGUNDO.- La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los artículos del 81 a 86 de la LUV y resto de normativa aplicable.

TERCERO.- La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64 de la LUV y en los artículos del 142 al 154 del ROGTU.

CUARTO.- El Plan General de Torre d'en Domenech que se examina contiene todas las determinaciones exigibles a esta figura de planeamiento, ello conforme a lo previsto en el artículo 62 y concordantes de la LUV y 139 y concordantes del ROGTU.

QUINTO.- El Plan General de Torre d'en Domenech ha sido sometido al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de los planes y programas en el medio ambiente. El 18 de diciembre de 2014 la Comisión de Evaluación Ambiental acordó lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 12 de la LEAE, de acuerdo con los fundamentos que han expuesto, se PROPONE dar la conformidad a la Memoria Ambiental del Plan General de Torre d´En Doménec presentada por el Ayuntamiento, la cual se deberá acompañar del presente documento así como incorporar al plan, antes de su aprobación definitiva, las siguientes determinaciones:

1.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse informe definitivo de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte referente a la afección sobre el patrimonio cultural y a las reservas de suelo escolar.

2.- Previa o simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización de la UE1, o de la UE2, se deberá demoler la parte de la granja afectada por la nueva rotonda de la CV-154 situada a la entrada de la población, cesando en su actividad. La siguiente granja continuando la carretera situada a unos 200 m deberá igualmente cesar en su actividad en el mismo periodo de tiempo.

3.- Para la Zona A, debido a su interés para la conservación del paisaje y garantizar la conectividad territorial del municipio, así como por su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en las Normas Urbanísticas se deberán establecer limitaciones que las hagan diferentes al resto de zonas (además del tema de la intensidad de tráfico), en especial limitando la intensidad de los usos de vivienda aislada y de actividades industriales.

En las Normas Urbanísticas deberá indicarse que parámetros de tránsito de vehículos de nen el trafico intenso y el trafico frecuente, o bien indicar en que normativa se de nen, para poder determinar con claridad las actividades permitidas en las tres zonas propuestas.

4.- Con el fin de completar la zonificación del suelo no urbanizable común, tal como especifica el art.18 de la Ley 10/2004 de SNU, al oeste del trazado de la futura A-7 sólo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en los 700 metros más próximos al casco. Al este de dicha carretera no se permite dicho uso por su incompatibilidad con los usos ganaderos, extractivos o industriales. Alternativamente, si el Ayuntamiento lo desea puede solicitar una nueva Memoria Ambiental adjuntando un estudio detallado de la compatibilidad del uso residencial con el resto de usos permitidos en el SNU.

5.- En las Fichas de Planeamiento de los suelos a desarrollar mediante Unidad de Ejecución se incluirán criterios de integración paisajística que garanticen un borde urbano (hacia el suelo no urbanizable) adecuado.

6.- Se debe valorar la adscripción de los Programas de Paisaje a las Unidades de Ejecución, incluyendo una referencia a la Ficha del Programa de Paisaje correspondiente en los condicionantes de las Fichas de Planeamiento o bien incluir las Fichas de los Programas en las Normas urbanísticas como un anexo.

7.- En el Plan de seguimiento se debe concretar la periodicidad con la que se deben realizar los informes de seguimiento. También se debe especificar el coste de los planes de seguimiento. Se deberán añadir los dos indicadores señalados en el Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

8.- Respecto de las granjas, el Plan debe considerar las expresamente fuera de ordenación, estableciendo su régimen urbanístico conforme a la LUV y el ROGTU.

9.- Una vez aprobado definitivamente el Plan el Ayuntamiento deberá remitir a este órgano ambiental la documentación contemplada en el artículo 14 LEAE, entre los que se incluirá el resumen no técnico.

Como recomendación, respecto a la ordenación pormenorizada, se deberá estudiar la conveniencia de que una de las manzanas de la Unidad de Ejecución 1 tenga la tipología de manzana tipo ensanche.

Tras la aprobación provisional del documento y al objeto de subsanar los reparos señalados en las determinaciones finales de la Memoria Ambiental y de los informes sectoriales recibidos, se elabora nueva documentación que introduce modificaciones en la memoria justificativa, en las normas urbanísticas, en las fichas de gestión, en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en el plano de información I.10.2. al añadir dentro del suelo vacante, una nueva zona de equipamiento Educativo-Cultural SED-2, estableciendo en correspondencia esta misma reserva en los planos de ordenación. Los planos de ordenación también se modifican al objeto de incluir una nueva zona de suelo No Urbanizable Común, el SNUC-D, con el propósito de establecer la restricción a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas al este de la futura A-7, y se modifica la denominación de la zona de ordenación por la que se regula el núcleo histórico tradicional.

El documento de Plan General aprobado por el Ayuntamiento el 25 de febrero de 2015 ha incluido las determinaciones necesarias que suponen el cumplimiento de las condiciones de la Memoria Ambiental y de los informe sectoriales emitidos hasta esa fecha, por lo que, con todo ello y en relación con la Memoria Ambiental, ningún obstáculo existe a la aprobación definitiva del Plan.

SEXTO.- Respecto a los informes emitidos por el Servicio de Infraestructuras Educativas de fecha 25 de marzo de 2015 se señalan los siguientes condicionantes:

"1.- Se deberá garantizar la escolarización, de los alumnos de infantil y primaria, que se genera por la ocupación de viviendas vacías y el desarrollo urbanístico del suelo urbano, por lo que el Ayuntamiento deberá poner a disposición de esta Consellería, la parcela SED-2 de superficie 2.200 m² para la que el PGOU no prevé mecanismo de gestión para su obtención, cuando las necesidades educativas lo requieran.

2.- El texto del articulo 106 de las NNUU, punto 1, Usos permitidos, Condiciones de Uso en Zona de uso Industrial IND, deberá establecer que no se permitirá el uso dotacional educativo o bien, que se permitirá, siempre y cuando éste se limite a escuela infantil de primer ciclo (guardería) para las necesidades de la zona, o usos educativos privados ligados con el uso industrial del entorno, siempre y cuando el nivel sonoro exterior máximo está dentro de los limites admitidos en zona residencial y las actividades de industriales de la zona sean compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas)."

Por otra parte, respecto de los condicionantes establecidos en el informe de fecha 28 de junio de 2015 emitido por la Dirección General de Aviación Civil, en resumen se establece la necesidad de incorporar un nuevo plano de ordenación de servidumbres aeronáuticas donde las construcciones propuestas u objetos fijos no vulneren las servidumbres fijadas por el citado organismo, así como una regulación normativa de estas limitaciones y condiciones.

Como consecuencia de todo ello el ayuntamiento ha incorporado en la documentación del plan modificaciones en el texto normativo, en concreto en el artículo 106.1 de las Normas Urbanísticas, adecuando este artículo a lo señalado en informe del Servicio de Infraestructura de la Consellería de Educación, en cuanto al uso educativo-cultural, y se ha añadido una Disposición Adicional Tercera para recoger lo exigido en el informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 25 de mayo de 2015, en cuanto a las superficies de limitación de altura de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Castellón, la limitación de actividades como consecuencia de servidumbres aeronáuticas y la normativa sobre autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas.

Toda esta documentación ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntmiento en sesión de 28 de septiembre de 2015.

Así las cosas, procede aprobar definitivametne el Plan General.

SÉPTIMO.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, ello conforme a lo que resulta del artículo 8.1 del Reglamento de los órganos territoriales, de evaluación ambiental y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 125/2011, de 30 de septiembre.

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

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Torre d'en Domenech

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

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

Castellón, 28 de octubre de 2015.–EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell.

NORMAS TORRE ENDOMENECH

TITULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I.- NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA Y PUBLICIDAD

Artículo 1º:

1.- Las presentes Normas Urbanísticas regulan a todas las construcciones y actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el Municipio de la Torre d'en Doménec.

2.- Constituyen un texto obligatorio que con los otros documentos exigidos por la legislación vigente, integran el Planeamiento del territorio constituido por el término municipal de la Torre d'en Doménec.

3.- Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posteridad.

4.- En caso de discrepancia, entre documentos del Plan General, prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica.

Artículo 2º:

1.- Las Normas Urbanísticas tendrán vigencia indefinida y serán inmediatamente ejecutivas, una vez publicada su aprobación definitiva.

CAPITULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y NORMAS URBANÍSTICAS CON CONTENIDO PROPIO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECCIÓN 1ª.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Artículo 3º:

Tienen carácter estructural las disposiciones de las normas urbanísticas que se refieran a:

a) Clasificación del suelo

b) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.

c) Ordenación del Suelo No Urbanizable.

d) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

e) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

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

g) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.

h) La normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.

i) La definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificación de los que se pueden contabilizar a efectos de aplicación de índices de edificabilidad como Superficie computable del Sector.

j) Las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro de un sector.

SECCIÓN 2ª.- NORMAS URBANÍSTICAS CON CONTENIDO PROPIO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 4º:

Tienen carácter no estructural, es decir, propio de la ordenación pormenorizada las disposiciones de las normas urbanísticas que se refieren a:

a) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, y regulación de las condiciones de edificación de los mismos.

b) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

c) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

d) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

Artículo 5º:

1.- El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

a) '' Suelo urbano ''.

b) " Suelo no urbanizable " que, a su vez, se subdivide en '' no urbanizable protegido " y " no urbanizable común".

2.- La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de la "Red Primaria" y la fijación de los "Sistemas Locales" necesarios para concretar el modelo territorial previsto.

Artículo 6º Suelo urbano:

1.- Son suelo urbano:

a) Los solares.

b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encentren integradas en la malla urbana.

c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie.

2.- Tendrá la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada el terreno que el Plan sujete al régimen de actuaciones aisladas.

3.- Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique así porque:

a) Aun habiendo estado previamente urbanizado se halle en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana.

b) Configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

A efecto de la clasificación del suelo urbano:

1. Las manzanas se entenderán integradas en la malla urbana cuando formen parte del núcleo principal del suelo urbano o constituyan zonas aisladas del núcleo o núcleos principales que estén constituidas por, al menos, dos manzanas o unidades urbanas equivalentes.

2. Por unidad urbana equivalente a manzana se entenderá aquellos espacios limitados totalmente por viales de dominio y uso público de superficie inferior a 20.000m², superficie que se calculará sin incluir los viales en el cómputo.

3. Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique así porque configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial, por ser su superficie inferior a 100.000m² y constituir operaciones de acabado o remate de borde urbano. Su ordenación formará parte de la ordenación pormenorizada del Plan General o podrá delimitarse un sector para su desarrollo mediante un Plan de Reforma Interior. Su tipología edificatoria y alturas de edificación serán homogéneas con el suelo urbano colindante. En el caso de tratarse de áreas sin consolidación por la edificación se aplicarán los entandares dotacionales exigidos a los Planes Parciales.

Artículo 7º Suelo no urbanizable:

1. El Plan General ordena todo el suelo no urbanizable y delimita el que deba ser objeto de protección de acuerdo con su legislación específica.

2. Se clasifican como suelo no urbanizable los suelos dotacionales aislados, tanto de red primaria como secundaria, que se hallen rodeados de suelo no urbanizable, así como las vías de comunicación o infraestructuras lineales que discurran por el suelo no urbanizable, en este último caso desde el perímetro exterior del núcleo urbano.

CAPITULO II.- DISPOSICIONES COMUNES.

SECCIÓN 1ª.-TIPOLOGÍAS.

Artículo 8º:

La ordenación física de las zonas se regula a través de las siguientes tipologías:

a) Edificación según alineación de vial. Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima edificable.

b) Edificación aislada. Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación y unas distancias a lindes de parcela.

SECCIÓN 2ª.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

Artículo 9º Ámbito:

A los efectos de estas Normas los conceptos que se definen tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 10º Parcela:

1.- Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo urbano susceptible de edificación con arreglo a estas Normas Urbanísticas.

2.- El concepto de parcela es independiente, a los efectos de las presentes Normas, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

3.- Se define la superficie mínima de parcela como aquella que caracteriza a la parcela mínima sin perjuicio de otras condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

4.- Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles.

5.- Asimismo serán indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en este Plan General, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en la Norma, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

c) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 11º Solar:

Tendrán la consideración de solares:

1.Las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquella.

Artículo 12º Alineaciones oficiales:

1.- Son aquellas líneas fijadas en los instrumentos de planeamiento vigentes.

2.- Alineaciones exteriores son las que señalan el límite entre los espacios públicos, viales, etc., y las parcelas o solares públicos o privados.

3.- Alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior, denominado patio interior de manzana.

Artículo 13º Alineaciones de la edificación:

Son aquellas líneas que señalan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres públicos o privados, sin perjuicio de la posibilidad de establecer cuerpos volados o edificados con arreglo a la normativa zonal aplicable.

Artículo 14º Rasantes oficiales:

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los instrumentos de planeamiento vigentes. Si en los planos del Plan General no se definen o se determina otra cosa, se considerará que las rasantes oficiales coinciden con los perfiles consolidados actualmente.

Artículo 15º Frente de parcela o solar:

Se denomina frente de parcela al lado o lados de la parcela o solar situado sobre la alineación oficial exterior.

Artículo 16º Ancho de vial en un punto:

Se entiende por ancho de vial en un punto de una alineación a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Artículo 17º Ancho de vial en un tramo:

Se entiende por ancho de vial en un tramo de una alineación, a la media ponderada de los anchos de vial de los diferentes puntos del tramo.

Artículo 18º Manzana:

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

Artículo 19º Altura reguladora máxima o altura edificable o altura máxima de la edificación:

Es la distancia vertical máxima autorizada medida en el punto medio de la fachada de la edificación, medida desde la rasante de la acera hasta la cara superior del último forjado.

A los efectos del cómputo de la altura reguladora y número de plantas previstos en estas Normas, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que contada ésta, las construcciones que se autoricen no podrán exceder del número de plantas señaladas por estas Normas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos cuyo techo sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno o acera en contacto con la edificación.

Artículo 20º Altura libre mínima entre plantas:
La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo.
Artículo 21º Altura de planta:
La altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
Artículo 22º Voladizos o cuerpos salientes:
1.- Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación oficial exterior o de la alineación de la edificación.
2.- Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.
3.- Se define como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se considerarán balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.
4.- Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.
Artículo 23º Elementos salientes:
Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rótulos, banderas, toldos y otros elementos similares justificables por su exigencia formal o funcional.
Artículo 24.- Medianera
24.1.- Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida o no y que se eleve desde la cimentación a la cubierta.
A los efectos de las presentes Ordenanzas, el concepto es independiente de la real existencia de servidumbre de medianería tal como se define en el Código Civil.
24.2.- Las medianeras que resultan al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura de la edificación o por limitar dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada.
Salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de la fachada.
Artículo 25º Patios interiores:
Se define por patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.
Artículo 26º Planta baja:
Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquellas cuyo techo se sitúa a una cuota superior a 1 metro sobre la rasante de la acera o calzada en su defecto.
Se entiende por techo la cara inferior del forjado superior de una planta.
Artículo 27º Planta piso:
Se entiende por planta piso aquella situada por encima de la planta baja.
Artículo 28º Semisótano:
Se denomina semisótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1 metro sobre la rasante de la acera o por debajo de dicha rasante.
Artículo 29º Entresuelo:
Los entresuelos son una planta más a efectos urbanísticos sin miradores, balcones o cualquier cuerpo saliente sobre la alineación oficial, y útil para usos diferentes del resto de plantas piso.
Artículo 30º Altillos:
Se definen como entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas.
Artículo 31º Áticos:
Los áticos son plantas retranqueadas de la línea fachada.
Se contabilizarán como plantas a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas.
Artículo 32º Elementos técnicos de las instalaciones:
Se en engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos:
Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos;
- Filtros de aire
- Depósitos de agua, de refrigeración o acumuladores
- Conductos de ventilación o de humos
- Claraboyas
- Remates de muros
- Antenas de radio, TV y telecomunicaciones.
- Pararrayos
- Maquinaria de ascensor
- Caja de escalera para acceso a la cubierta
- Elementos de soporte para tendido de ropa
- Otros análogos.

Artículo 33ª Ancho de vial en un tramo.
Se entiende por ancho de vial en un tramo de una alineación a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.
Artículo 34º Superficie ocupada:
Se denomina superficie ocupada a la superficie comprendida entre las proyecciones verticales sobre un plano horizontal de las líneas externas de las cubiertas del edificio, excluyendo las cornisas y aleros. Se excluyen las superficies de construcciones subterráneas.
Artículo 35º Ocupación máxima:
Se denomina ocupación máxima al porcentaje de parcela que como máximo puede ocupar la edificación.
SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE HABITABILIDADY GENERALES DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES.
Artículo 36º Condiciones de habitabilidad y diseño de viviendas y alojamientos:
Las condiciones de habitabilidad, diseño y calidad en edificios de viviendas y en edificios para alojamiento, serán las establecidas por la normativa autonómica reguladora de las condiciones de diseño y calidad en edificios de viviendas y en edificios para alojamientos.
Artículo 37º Elementos técnicos de las instalaciones.
Se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Ordenanzas y en todo caso, estarán comprendidas dentro del plano ideal de cuarenta y cinco grados (45º) que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano horizontal situado a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el plano del último forjado.
Artículo 38º Ascensores:
Los ascensores deberán reunir las siguientes condiciones:
a) Se estará a lo dispuesto en la norma básica de condiciones acústicas y otras normativas específicas, sin que las guías ni la caja del ascensor se apoyen o afiancen en la pared medianera.
b) La instalación de ascensores, montacargas y similares, se realizará de acuerdo con la normativa vigente.
c) La entrada al ascensor desde el portal de acceso será accesible desde la vía pública para personas con movilidad reducida salvo en el caso de viviendas unifamiliares.
d) Las salas de máquinas de ascensores no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado en cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45, que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.
Artículo 39º Cuarto de contadores de energía eléctrica y agua:
Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.
SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL.
Artículo 40º Línea de fachada:
Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.

Artículo 41º Medianera:

1.- Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que pueden utilizarse de forma compartida y que se eleva desde la cimentación a la cubierta. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, el concepto de medianera es independiente de la real existencia de servidumbre de medianería tal como se define en el Código Civil.

2.- Las medianeras que resultan al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachadas, salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de fachada.

Artículo 42º Parcelación:

1.- Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos que no cumplen las condiciones de parcela mínima establecida en cada caso.

2.-Los solares tendrán formas regulares y el parcelar manzanas las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60 grados.

Artículo 43º Alineaciones:

1.-Las alineaciones oficiales quedan grafiadas en los planos.

2.- Con carácter previo a la edificación, si existen dudas sobre la alineación, el interesado deberá solicitar al Ayuntamiento que las fije sobre el terreno.

Artículo 44º Retranqueos de la edificación a la alineación oficial exterior:

Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación.

1.- Se distinguen los siguientes tipos de retranqueo:

a) Retranqueos en todas las plantas de la edificación.

b) Retranqueos en plantas piso.

2.- Los retranqueos en todas las plantas de la edificación se admitirán siempre que:

a) Se inicien a más de 3 m. de cada medianera.

b) Que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a 4 m.

c) Que la profundidad máxima no exceda de vez y media dicha anchura.

3.- Los retranqueos en las plantas piso, sin retranqueo en la planta baja, se admitirán siempre que.

a) Se inicien a más de 3 m. de, al menos, una de las medianeras.

b) Que la longitud en fachada del retranqueo es superior a 4 m.

c) Que la profundidad máxima no exceda de vez y media dicha anchura.

4.- Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo.

a) En ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable.

b) Las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese retranqueado.

Artículo 45º Medición de la altura edificable:

1.- Para la determinación de las alturas se establecen dos tipos de unidades; por número de plantas y por distancias vertical.

Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

2.- La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

a) Edificio con frente a un solo vial.

Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,50 m., la altura edificable se tomará en el centro de la fachada.

Si por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,50 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado 0,50 m., por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando la aplicación de la regla precedente de lugar a que en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1 m. por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en tramos que se considerarán como fachada independientes y que evitará que la rasante de la acera quede a más de 1 m. del punto citado.

b) Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán o sin continuidad de fachadas.

La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando las normas precedentes.

Si la altura asignada a los viales fuera distinta, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima igual al doble del ancho del ancho en el tramo de fachada de menor altura, contada desde la esquina, última flexión del chaflán o punto de tangencia, para acuerdo curvo de la línea de fachada, con máximo de veinte metros (16,00 m.).

c) Edificios con frente a más de una vía sin formar esquina o chaflán.

El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratara de edificios independientes.

Si la altura asignada a los viales fuera distinta, cada una tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores, si las hubiere.

Artículo 46º Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima:

1.- Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de alturas de ambas exceda de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.), sobre el total de la fijada, coronado o no por elementos ornamentales.

2.- Si la cubierta es de tejado sobre la altura reguladora máxima, no excederá de 45 grados de pendiente. En ningún caso podrán existir buhardillas habitables por encima de la altura reguladora máxima.

3.- Se permiten asimismo la construcción de torretas de escalera y casetas de ascensor, así como los depósitos de agua, instalaciones para energía solar o eólica y similares.

Igualmente se permite la construcción de cuartos trasteros siempre que estén retirados como mínimo seis metros (6 m) de la línea de fachada, y que su altura libre interior sea menor de dos metros y veinte centímetros (2,20 m), y su superficie máxima de tres metros cuadrados (3 m cuadrados), y no más de un trastero por vivienda.

4.- No se permiten los áticos por encima de la altura máxima permitida.

Artículo 47º Altura mínima edificable:

La altura mínima edificable, será de 1 planta con una altura mínima de 3 metros.

Artículo 48º Medición de la edificabilidad:

1.- En la medición de la edificabilidad han de incluirse los cuerpos volados, el 50 por 100 de las terrazas cerradas por sus dos costados, los sótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento del aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, etc.

2.- A efectos de edificabilidad, no serán computables los soportales y la parte diáfana de la edificación en la rasante del terreno en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso público y sin cerramiento así como las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora.

Artículo 49º Entrantes:

Se permiten las terrazas remetidas en la terraza con profundidad no superior a vez y media su anchura.

Artículo 50º Definiciones de voladizos y cuerpos salientes:

1.- Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación oficial exterior o de la alineación de la edificación.

2.- Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.

3.- Se define como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se considerarán balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.

4.- Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

Artículo 51º Definición de elementos salientes:

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rótulos, banderas, toldos y otros elementos similares justificables por su exigencia formal o funcional.

Artículo 52º Patios interiores:

Definición de patio interior:

Se define por patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.

Condiciones que deben cumplir los patios interiores:

Los patios interiores de los edificios cumplirán la normativa correspondiente a los usos que a ellos recaigan.

Artículo 53º Patios abiertos:
1.- Se distinguen los siguientes tipos:
a) Patios abiertos a fachada.
b) Patios abiertos a otro particular cerrado, de la misma construcción.
2.- Se consienten los patios abiertos a fachada siempre que la planta tenga las condiciones establecidas en el artículo que regula los Retranqueos de la edificación).
3.- Cuando a un patio establecido en las condiciones anteriores abran otros patios que no los cumplen, éstos habrán de sujetarse a las condiciones siguientes:
a) Que su abertura al patio reglamentario sea, como mínimo, de dos metros.
b) Que su profundidad no sea mayor que vez y media la abertura.
Artículo 54º Cerramientos:
Los solares no edificados, deberán cerrarse con una tapia o cerca de material resistente, incombustible, de 2 m. de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato urbano.
El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.
Artículo 55º Cierres provisionales en locales comerciales:
Cuando terminado un edificio, no vayan a habitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido, que no permita arrojar objetos del interior.
Si pasados tres meses de la concesión de licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.
SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.
Artículo 56º Cierres de parcela:
1.- Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales y zonas verdes.
La altura máxima será de dos metros (2,00 m), permitiéndose como máximo un metro de su altura opaco y el resto calado. El mínimo de altura de macizo se establece en medio metro (0,50 m). Las pilastras del vallado y las jambas de las puertas podrán alcanzar la altura de dos metros y veinticinco centímetros (2,25 m).
2.- En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo, no exceda en un 15% de la cota máxima permitida.
Artículo 57º Edificabilidad neta sobre parcela:
Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cúbicos de volumen construido por metro cuadrado de suelo de parcela.
No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.
La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm. de vuelo.
No contabilizará a efectos de edificabilidad los sótanos.
Artículo 58º Ocupación máxima de parcela:
Se expresa un tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos y elementos salientes, sótanos y edificaciones auxiliares. La ocupación se computará referida a la superficie total de la parcela donde se sitúe la construcción.
Artículo 59º Medición de la altura edificable:
1.- La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parcela sea menor de 0, 50 m.
2.- Cuando la aplicación de la regla precedente de lugar a diferencias de cotas superiores a 0,50 m. se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la regla precedente.
3.- Cuando por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta, se sujetarán a la altura máxima que correspondan por razón de cada una de dichas partes, medida desde el piso de la planta Inferior y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en terreno horizontal.
4.- En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos 1,50 metros en relación con la cota natural del terreno. Se tomará cómo punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.
Artículo 60º Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima:
1.- Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de alturas de ambas exceda de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.), sobre el total de la fijada, coronado o no por elementos ornamentales.
2.- Si la cubierta es de tejado sobre la altura reguladora máxima, no excederá de 45% de pendiente. En ningún caso podrán existir buhardillas habitables.
3.- Se permiten asimismo la construcción de torretas de escalera y casetas de ascensor, así como los depósitos de agua, instalaciones para energía solar o eólica y similares.
Artículo 61º Separación a lindes y a frente de parcela:
Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes o frente de parcela medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde o frente de parcela a las aristas del cuerpo de edificación más próximo.
Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcelas en un 50% de los establecidos con carácter general.
Artículo 62º Voladizos o cuerpos salientes:
La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados, computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela.
En el caso en que se pueda adosar la edificación a un vial, zona verde o espacio libre privado, los vuelos o cuerpos salientes sobre los mismos serán tipo balcón, con un vuelo máximo de 60 cm y retranqueados al menos 60 cm de las medianeras.
Artículo 63º Edificaciones auxiliares:
Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paelleros y otras instalaciones o construcciones similares.
Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. Respetarán las separaciones a lindes o frentes de parcela establecidos para la edificación principal.
SECCIÓN 6ª.- CONDICIONES DE USO.
Artículo 64º:
Las Normas particulares de cada zona precisarán los usos permitidos y prohibidos. Los planes que desarrollen este Plan General detallarán el alcance de cada uso permitido detallando sus condiciones.
Artículo 65º:
A los efectos de estas Normas Urbanísticas se establecen las siguientes clasificaciones de usos.
1.- Por razón de su idoneidad los usos se dividen en:
Prohibidos
Permitidos
Transitorios.
2.- Por razón del usuario los usos se dividen en:
Públicos
Privados
Colectivos.
3.- Por razón de su función los usos se dividen en:
Almacenes
Artesanal

Asistencial-benéfico.
Comercial
Deportivo
Educativo-cultural
Espectáculos-Recreativo
Estaciones de servicio
Garaje-Aparcamiento
Hostelero
Industrial
Lavadero público.
Oficinas
Religioso
Salas de reunión
Sanitario
Servicios administrativos
Vivienda

Artículo 66º:

Usos permitidos son los que la Norma admite expresamente para cada calificación urbanística.

Artículo 67º:

Usos prohibidos son los que la Norma señala como no admitidos para cada calificación urbanística, así como los que sean incompatibles con los usos previstos, por su molestia, insalubridad, o peligro para las personas y bienes.

Artículo 68º:

Usos transitorios son aquellos que establece el planeamiento por plazo limitado de tiempo en función de los objetivos de la ordenación para determinadas zonas.

Artículo 69º:

Usos públicos son aquellos desarrollados por la administración pública, aún cuando la gestión haya sido encomendada a la iniciativa privada.

Artículo 70º:

Usos privados son aquellos desarrollados por particulares.

Artículo 71º:

Usos colectivos son aquellos privados cuyos usuarios son un grupo indeterminado de personas relacionadas por el pago de una cuota, tasa o precio por el servicio prestado.

Artículo 72º Uso viviendas:

Se define según las Condiciones de Diseño y Calidad en Edificios de Vivienda y en Edificios para alojamiento, aprobadas por Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda o normativa que las sustituya.

Artículo 73º Uso hostelero:

1.- Definición.

Uso hostelero es el referente al alojamiento temporal, y sus actividades complementarias relacionadas con el ramo de la hostelería.

2.- Condiciones.

Cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación reguladora de este tipo de actividades.

Artículo 74º Uso comercial:

1.- Definición.

Uso comercial es el destinado a compra o venta de mercancías.

2.- Clasificación.

a) Comercio minorista y autoservicio con superficie no superior a 120 metros cuadrados.
b) Superservicio. Superficie: 120 metros cuadrados a 400 metros cuadrados.
c) Supermercados y grandes almacenes. Superficie 400 a 2.500 metros cuadrados.
d) Establecimientos asociados.
d).1. Mercado de abastos.
d).2. Galerías comerciales: Conjunto de tiendas sin limitación de número por especialidad.
d).3. Centros comerciales: Conjunto de tiendas planificadas como totalidad.
d).4. Zonas comerciales: Conjunto de tiendas relacionadas a través de una calle o vía pública.

3. Condiciones.

Las diversas categorías cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

3.1.- Condiciones generales:

Los locales estarán dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o en patios. La artificial conllevará la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Dispondrán de las salidas de urgencia, medios de extinción, aparatos e instalaciones que marquen la normativa vigente para la extinción de incendios.

En el caso de que en el mismo edificio exista más de una vivienda, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.2.- Comercio en semisótano:

Sólo podrán establecerse comercios en semisótanos con entradas directas por la vía pública siempre que dicha entrada tenga una altura mínima de dos metros, contados desde la acera hasta la parte inferior del dintel.

3.3.- Comercio en sótanos

Sólo podrán establecerse cuando el sótano forme parte de un local comercial situado en la planta baja y esté comunicado con él mediante una o más escaleras de suficiente amplitud.

3.4.- Comercio en planta baja

Sólo se permitirá cuando esta planta tenga la altura señalada por la ordenanza que corresponda.

3.5.- Comercio en planta primera

Cuando esta planta tenga la altura señalada por la ordenanza que corresponda.

3.6.- Servicios sanitarios

Todo comercio estará dotado de un aseo con una superficie mínima de 1,50 metros cuadrados, y ventilados por ventana o por chimenea de ventilación. El cuarto de aseo no tendrá comunicación directa con el local de venta y comprenderá al menos un lavabo, un inodoro y un espejo.

3.7.- Instalación eléctrica e iluminación artificial,

Será obligatoria y cumplirá las normas de la reglamentación vigente de instalaciones eléctricas de baja tensión.

Artículo 75º Uso de oficinas:

1.- Definición.

Uso de oficinas es el destinado a actividades administrativas burocráticas, despachos profesionales, banca y oficina de empresa.

2.- Condiciones.

Los locales destinados a oficinas deberán cumplir las condiciones siguientes.

2.1.-Tendrán en planta un área mínima de 6 metros cuadrados y una cubicación de 15 metros cúbicos, también mínima.

2.2.-Tendrán los siguientes servicios:

a) Un retrete y un lavabo cuando el local tenga hasta 100 metros cuadrados, y se aumentará un retrete y un lavabo por cada 200 metros cuadrados más o fracción.

b) A partir de 100 metros cuadrados de superficie del local, los aseos se instalarán con independencia para señoras y caballeros.

Si los locales destinados a oficinas disponen de luz natural, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la superficie en planta del local. Si no disponen de suficiente luz natural o ventilación, se exigirá la presentación de los correspondientes proyectos de iluminación y acondicionamiento del aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. Si las instalaciones no resultan satisfactorias, el Ayuntamiento podrá cerrar el local hasta su correcto funcionamiento.

Artículo 76º Uso Educativo-Cultural:
1.- Definición.
Es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte e investigación, bibliotecas, casas de cultura, museos, etc.
2.-Condiciones.
Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficinas, industrias, viviendas y espectáculos en el caso de que tenga alguna parte del edificio destinada a alguno de esos usos.
Artículo 77º Uso deportivo:
1.- Definición.
Se define como tal el uso de locales, instalaciones o campos de deporte destinados a la práctica de éste.
2.- Condiciones.
Cumplirán las condiciones que fije la normativa vigente.
Artículo 78º Uso sanitario:
1.- Definición.
Uso sanitario es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos.
2.- Clasificación.
Se clasifica en los siguientes tipos:
A) Red hospitalaria.
B) Red extrahospitalaria: casas de socorro, centros de urgencia, consultorios, ambulatorios, etc.
3.- Condiciones.
Cumplirán las condiciones que fije la normativa vigente.
Artículo 79º Uso religioso:
1.-Definición.
Uso religioso es el destinado a actividades de culto incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios.
2.- Condiciones
Cumplirán lo establecido para el uso de viviendas y hostelero en lo que les fuera de aplicación
Artículo 80º Espectáculos-Recreativo:
1.- Es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, e incluye espectáculos, salas de reunión, discotecas, salones de juego recreativos, casinos, bares, cafeterías, restaurantes.
2.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.
Artículo 81º Uso artesanal:
1.- Uso artesanal es el destinado a actividades de artes-oficios que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas por no causar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, sin perjuicio de la normativa aplicable por razón de la actividad.
2.- Se incluyen en dicho uso los pequeños talleres de reparaciones, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña entidad de la maquinaria a emplear y escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios destinados a usos residenciales.
Artículo 82º Uso almacenes:
1.- Definición.
Se define como tal el uso de un local para acopio de materiales y mercancías.
2.- Clasificación.
A) Almacenes de superficie comprendida entre los 100 y los 800 metros cuadrados, situados en planta baja de edificios de viviendas u oficinas.
B) Almacenes de superficie entre 300 y 500 metros cuadrados situado en planta baja de edificio destinado a vivienda u oficina o patio de manzana.
C) Almacenes en edificio de uso exclusivo.
D) Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación resultase incompatible con la vivienda y precise ubicación en la zona de uso especifico de almacenes o industrias.
E) Almacenes de superficie superior a 500 metros cuadrados, en bajos de edificios o patios de manzana.
3.- Condiciones.
Se estará a lo dispuesto para los usos Industriales y Comercial en lo que les fuesen de aplicación.
Artículo 83º Uso industrial:
1.- Definición.
Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de materias primas, transformación de las mismas, o distribución de productos, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.
Se estará a lo dispuesto en las Normas Específicas para cada tipo de industria.
Se establecen dos tipos de uso industrial:
Industrial tipo 1.
Industrial tipo 2
2.- Actividades permitidas dentro del uso industrial según tipos.
2.1.- Actividades permitidas dentro del uso industrial tipo 1.
Se permitirán las actividades no incluidas en el nomenclátor de actividades moletas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana. Además se permitirán de las actividades incluidas en el citado nomenclátor únicamente las siguientes:
-Industria del pan.
-Industrias de bollería, pastelería y galletas.
-Elaboración de productos de confitería y turrones.
-Elaboración de café, té y sucedáneos de café.
-Elaboración de productos dietéticos y de régimen.
-Elaboración y crianza de vinos.
-Preparación y envasado de aguas minerales naturales.
-Acabado de textiles.
-Fabricación de alfombras y tapices.
-Confección en serie de prendas de vestir exteriores masculinas.
-Confección en serie de prendas de vestir exteriores femeninas.
-Confección en serie de prendas de vestir infantiles.
-Confección en serie de prendas de camisería, lencería y corsetería.
-Confección en serie de prendas especiales.
-Confección en serie de sombreros, gorras y artículos similares.
-Fabricación en serie de accesorios para el vestido.
-Confección de artículos textiles para el hogar y tapicería.
-Industria de la peletería.
-Fabricación de artículos de junco y caña, cestería, brochas, cepillos, etc.
-Fabricación de mobiliario de madera para el hogar.
-Fabricación de muebles diversos de madera, junco, mimbre y caña.
-Actividades anexas a la industria del mueble (acabado, barnizado, tapizado, dorado, etc.).
-Fabricación de artículos de decoración y de uso doméstico de papel y cartón.
-Fabricación de otros manipulados de papel y cartón n.c.o.p.
-Impresión gráfica.
-Edición de libros.
-Edición de periódicos y de revistas.
-Joyería.
-Bisutería.

-Fabricación de instrumentos de música.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de cereales, simientes, plantas y alimentos para el ganado.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de carnes charcutería, huevos, aves y caza.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos lácteos, aceites y grasas comestibles.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de bebidas.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de pescados y mariscos.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos alimenticios bebidas y tabaco.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de tejidos por metros, textiles para el hogar y alfombras.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de prendas exteriores de vestir.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de calzado, peletería, artículos de cuero y marroquinería.
- Comercio al por mayor y almacenamiento de camisería, lencería, mercería y géneros de punto.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos textiles y de cuero (sin predominio).
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos farmacéuticos.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos de perfumería droguería, higiene y belleza.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos para el mantenimiento y funcionamiento del hogar.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de vehículos, motocicletas, bicibletas y sus accesorios.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de muebles.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de aparatos electrodomésticos y ferretería
-Comercio al por mayor y almacenamiento de aparatos y material radioeléctricos y electrónicos.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de juguetes y artículos de deporte.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos.
-Comercio al por menor de carnes, charcutería y casquería. Carnicerías.
-Comercio al por menor de pescados y mariscos. Pescaderías.
-Comercio al por menor de vehículos automóviles y motocicletas.
-Comercio al por menor de combustibles (carbones, bombonas de gas, etc).
-Comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte. Armerías.
-Comercio mixto al por menor supermercados y similares.
-Comercio mixto al por menor economatos y cooperativas de consumo.
-Restaurantes.
-Establecimientos de bebidas y cafés con espectáculos.
-Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos.
-Hoteles y moteles, pensiones, hostales con restaurante.
-Taller de reparación de artículos eléctricos para el hogar.
-Taller de reparación de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.
-Taller de pintura de vehículos automóviles, camiones, motocicletas y bicicletas.
-Lavado y engrase de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.
-Aparcamientos públicos y privados.
-Locales destinados al alquiler de maquinaria y equipo agrícola.
-Locales destinados al alquiler de maquinaria y equipo para la construcción.
-Locales destinados al alquiler de vehículos automóviles sin conductor.
-Locales destinados al alquiler de otros medios de transporte sin conductor.
-Consultas y clínicas veterinarias.
-Distribución de películas cinematográficas (su almacenamiento).
-Casinos de juego y salas de bingo.
-Salas de juegos recreativos y de azar.
-Salas de fiestas de juventud.
-Discotecas y salas de baile.
-Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones.
-Cafés-cantantes, cafés-teatros y cafés-conciertos. Pubs y bares con ambiente musical. Escuelas de danza, gimnasios con música, pistas de patinaje y salas de squash.
-Lavanderías, tintorerías y servicios similares. Instalaciones de aire acondicionado en oficinas públicas y similares.

2.2.- Actividades permitidas dentro del uso industrial tipo 2.

Se permitirán las actividades no incluidas en el nomenclátor de actividades moletas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana. Además se permitirán de las actividades incluidas en el citado nomenclátor únicamente las siguientes:

Fabricación de productos metálicos estructurales: Carpintería metálica (puertas, ventanas, etc)
Fabricación de estructuras metálicas.
Fabricación de herramientas manuales y agrícolas.
-Fabricación de artículos de ferretería y cerrajería.
-Tornillería y fabricación de artículos derivados del alambre.
-Fabricación de artículos metálicos de menaje.
-Fabricación de cocinas, calentadores y aparatos domésticos de calefacción, no eléctricos.
-Fabricación de mobiliario metálico.
-Fabricación de recipientes y envases metálicos.
-Talleres mecánicos independientes: Mecánica general.
-Otros talleres mecánicos n.c.o.p.
-Construcción de máquinas agrícolas.
-Construcción de tractores agrícolas.
-Construcción de máquinas para trabajar metales.
-Construcción de máquinas para trabajar la madera y el corcho.
-Fabricación de útiles, equipos, piezas y accesorios para máquinas herramientas.
-Construcción de máquinas para las industrias textil, del cuero, calzado y vestido: Construcción de máquinas textiles y sus accesorios.
-Construcción de máquinas para las industrias textil, del cuero, calzado y vestido: Construcción de máquinas para las industrias del cuero y calzado.
-Construcción de máquinas para las industrias textil, del cuero, calzado y vestido: Construcción de máquinas de coser.
-Construcción de máquinas para las industrias alimenticias, de bebidas y del tabaco.
-Construcción de máquinas para la industria química.
- Construcción de máquinas para las industrias de transformación del caucho y materias plásticas.
-Construcción de máquinas y, equipo para minería, construcción y obras públicas.
-Construcción de máquinas y equipo para las industrias de productos minerales no metálicos.
-Construcción de maquinaria de elevación y manipulación.
-Fabricación de engranajes, cadenas de transmisión y otros órganos de transmisión.
-Fabricación de rodamientos.
-Construcción de máquinas para las industrias del papel, cartón y artes gráficas.
-Construcción de máquinas de lavado y limpieza en seco.
-Construcción de motores y turbinas (excepto los destinados al transporte).
-Construcción de maquinaria para la manipulación de fluidos.
-Construcción de máquinas de oficina y ordenadores
-Fabricación de material eléctrico de utilización y equipamiento.
-Fabricación de lámparas y material de alumbrado.
-Fabricación de aparatos y equipo telefónico y telegráfico.
-Fabricación de aparatos y equipo de radiocomunicación, radiodifusión y televisión.

-Fabricación de aparatos u equipo electromédico y de uso profesional y científico.
-Fabricación de aparatos y equipo electrónico de señalización, control y programación.
-Fabricación de componentes electrónicos y circuitos integrados.
-Fabricación de receptores de radio y televisión y aparatos de registro y reproducción de sonido e imagen.
-Grabación de discos y cintas magnéticas.
-Construcción de carrocerías, remolques y volquetes.
-Fabricación de equipo, accesorios y piezas de repuesto para vehículos automóviles.
-Construcción de bicicletas, motocicletas y sus piezas de repuesto.
-Fabricación de instrumentos de precisión, medida y control.
-Fabricación de material médico-quirúrgico.
-Fabricación de aparatos de prótesis y ortopedia.
-Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico y cinemetográfico.
-Fabricación de relojes y otros instrumentos n.c.o.p.
-Fabricación de aceite de oliva.
-Extracción de aceites de semillas oleaginosas y orujo de aceituna.
-Obtención de margarina, minarinas y grasas alimenticias similares.
-Industrias lácteas: Fabricación de queso.
-Otras industrias lácteas (yogourt, mantequilla, lacto sueros, etc).
-Fabricación de jugos y conservas vegetales.
-Fabricación de productos de molinería.
-Fabricación de pastas alimenticias y derivados.
-Industria del pan.
-Industrias de bollería, pastelería y galletas.
-Industria del cacao y chocolate.
-Elaboración de productos de confitería y turrones.
-Elaboración de café, té y sucedáneos de café.
-Elaboración de sopas preparadas, extractos y condimentos.
-Elaboración de productos dietéticos y de régimen.
-Elaboración de otros productos alimenticios n.c.o.p.
-Industrias de alcoholes etílicos de fermentación: Destilación y rectificación de alcoholes.
-Industrias de alcoholes etílicos de fermentación: Obtención de aguardientes naturales.
-Industrias de alcoholes etílicos de fermentación: Obtención de aguardientes compuestos, licores y aperitivos no procedentes del vino.
-Elaboración y crianza de vinos.
-Elaboración de vinos espumosos.
-Elaboración de otros vinos especiales.
-Otras industrias vinícolas n.c.o.p.
- Preparación y envasado de aguas minerales naturales.
-Fabricación de aguas gaseosas y otras bebidas analcohólicas.
-Preparación de las fibras de algodón (desmotado, cardado, peinado).
-Hilado, retorcido y tejido del algodón
-Preparación de las fibras de la lana (clasificación, lavado).
-Hilado, retorcido y tejido de la lana y sus mezclas. Cardado y peinado.
-Industria de la seda natural y sus mezclas, y de las fibras artificiales y sintéticas.
-Industria de las fibras duras y sus mezclas.
-Fabricación de géneros de punto en pieza.
-Fabricación de calcetería.
-Fabricación de prendas interiores y ropa de dormir de punto.
-Fabricación de prendas exteriores de punto.
-Acabado de textiles.
-Fabricación de alfombras y tapices.
-Otras industrias textiles. Cordelería.
-Fabricación de fieltros, tules, encajes, pasamanería, etc.
-Fabricación de textiles con fibras de recuperación.
-Fabricación de artículos de marroquinería y viaje.
-Fabricación de guantes de piel.
-Fabricación en serie de calzado (excepto el de caucho y madera).
-Fabricación de calzado de artesanía y a medida (incluido el calzado ortopédico).
-Confección en serie de prendas de vestir exteriores masculinas.
-Confección en serie de prendas de vestir exteriores femeninas.
-Confección en serie de prendas de vestir infantiles.
-Confección en serie de prendas de camisería, lencería y corsetería.
-Confección en serie de prendas especiales.
-Confección en serie de sombreros, gorras y artículos similares.
-Fabricación en serie de accesorios para el vestido.
-Otras actividades anexas a la industria del vestido n.c.o.p.
-Confección de artículos textiles para el hogar y tapicería.
-Confección de otros artículos con materias textiles n.c.o.p.
-Industria de la peletería.
-Fabricación en serie de piezas de carpintería, parqué y estructuras de madera para la construcción.
-Fabricación de envases y embalajes de madera.
-Fabricación de objetos diversos de madera (excepto muebles).
-Fabricación de productos de corcho.
-Fabricación de artículos de junco y caña, cestería, brochas, cepillos, etc.
-Fabricación de mobiliario de madera para el hogar.
-Fabricación de mobiliario escolar y de oficina.
-Fabricación de muebles diversos de madera, junco, mimbre y caña.
-Fabricación de ataúdes.
-Actividades anexas a la industria del mueble (acabado, barnizado, tapizado, dorado, etc.).
-Fabricación de cartón ondulado y artículos de cartón ondulado.
-Fabricación de otros artículos de envase y embalaje de papel y cartón.
-Fabricación de artículos de oficina, escritorio, etc., de papel y cartón.
-Fabricación de artículos de decoración y de uso doméstico de papel y cartón.
-Fabricación de otros manipulados de papel y cartón n.c.o.p.
-Impresión gráfica.
-Edición de libros.
-Edición de periódicos y de revistas.
-Joyería.
-Bisutería.
-Fabricación de instrumentos de música.
-Laboratorios fotográficos y cinematográficos.
-Fabricación de juegos, juguetes y artículos de puericultura.
-Fabricación de artículos de deporte.

-Fabricación de artículos de escritorio.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de cereales, simientes, plantas y alimentos para el ganado.
-Centrales hortofrutícolas.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de carnes charcutería, huevos, aves y caza.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos lácteos, aceites y grasas comestibles.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de bebidas.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de pescados y mariscos.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de abonos nitrogenados y orgánicos.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos alimenticios bebidas y tabaco.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de tejidos por metros, textiles para el hogar y alfombras.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de prendas exteriores de vestir.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de calzado, peletería, artículos de cuero y marroquinería.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de camisería, lencería, mercería y géneros de punto.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos textiles y de cuero (sin predominio).
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos farmacéuticos.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos de perfumería droguería, higiene y belleza.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de productos para el mantenimiento y funcionamiento del hogar.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de vehículos, motocicletas, bicibletas y sus accesorios.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de muebles.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de aparatos electrodomésticos y ferretería
-Comercio al por mayor y almacenamiento de aparatos y material radioeléctricos y electrónicos.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de carbón.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de hierro y acero.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de juguetes y artículos de deporte.
-Comercio al por mayor y almacenamiento de aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos.
-Comercio al por menor de carnes, charcutería y casquería. Carnicerías.
-Comercio al por menor de pescados y mariscos. Pescaderías.
-Comercio al por menor de vehículos automóviles y motocicletas.
-Comercio al por menor de carburantes y lubricantes.
-Comercio al por menor de combustibles (carbones, bombonas de gas, etc).
-Comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte. Armerías.
-Comercio mixto al por menor supermercados y similares.
-Comercio mixto al por menor economatos y cooperativas de consumo.
-Restaurantes.
-Establecimientos de bebidas y cafés con espectáculos.
-Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos.
-Hoteles y moteles, pensiones, hostales con restaurante.
-Taller de reparación de artículos eléctricos para el hogar.
-Taller de reparación de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.
-Taller de pintura de vehículos automóviles, camiones, motocicletas y bicicletas.
-Lavado y engrase de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.
-Aparcamientos públicos y privados.
-Locales destinados al alquiler de maquinaria y equipo agrícola.
-Locales destinados al alquiler de maquinaria y equipo para la construcción.
-Locales destinados al alquiler de vehículos automóviles sin conductor.
-Locales destinados al alquiler de otros medios de transporte sin conductor.
-Consultas y clínicas veterinarias.
-Distribución de películas cinematográficas (su almacenamiento).
-Casinos de juego y salas de bingo.
-Salas de juegos recreativos y de azar.
-Salas de fiestas de juventud.
-Discotecas y salas de baile.
-Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones.
-Cafés-cantantes, cafés-teatros y cafés-conciertos. Pubs y bares con ambiente musical. Escuelas de danza, gimnasios con música, pistas de patinaje y salas de squash.
-Lavanderías, tintorerías y servicios similares. Instalaciones de aire acondicionado en oficinas públicas y similares.

3.- Condiciones del uso industrial.

Medidas correctoras para industrias.

Será obligatorio para todas las industrias existentes en el suelo urbano de la población, en el momento de aprobación de estas normas y para las que se instalen en un futuro, la adopción de las medidas correctoras necesarias para que los niveles de perturbación por ruidos y vibraciones y grado de contaminación en vertidos no exceda de los siguientes límites:

Nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior de las industrias:
entre las 8 y las 22 horas 65 dBA
entre las 22 horas y 8 horas 35 dBA.
Valores máximos tolerables de vibraciones.
17 Pals en el límite del recinto donde se ubique.
5 Pals en el exterior, en la vía pública.
Otras limitaciones:

Se seguirá la Reglamentación de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la eliminación mediante instalaciones adecuadas de gases, vapores, humos, etc que se produzcan en el interior de las industrias.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos no sobrepasará de 50 kg por hora.

Se dispondrá de las instalaciones que determine el Servicio Municipal de incendios o Técnico Municipal para la prevención y extinción de incendios.

Para corregir la transmisión de vibraciones, se seguirán las siguientes reglas:

1- Los elementos con órganos móviles se mantendrán en perfecto estado de conservación.
2- No se permite el anclaje de maquinaria en elementos constructivos de separación de otros locales de cualquier clase o actividad.
3- El anclaje de la maquinaria u órganos móviles en el suelo dispondrá de elementos antivibratorios adecuados.
4- Las máquinas que estén dotadas de movimiento alternativo, produzcan golpes, etc. estarán anclados al suelo firme y estarán aislados de la estructura del edificio; poseerán elementos que absorban la vibración.
5- Las máquinas o partes de máquinas que se desplacen de algún modo por el interior del edificio deberán quedar a una distancia de 0,70 m. de los muros exteriores, aumentándose a 1 m. si estos muros son medianeras.
6- Los conductos por los que discurran gases o líquidos y estén conectados a máquinas con órganos en movimiento asegurarán la no transmisión de las vibraciones.
7- En circuitos de agua se procurará que no se produzca el "golpe de ariete".

3. Condiciones constructivas.

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en el apartado siguiente:

A) Dimensiones y condiciones de los locales: La superficie que ocupa una industria viene fijada para la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo

caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento.

B) Aseos: Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

C) Construcción: Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán cumplir la normativa que le es de aplicación.

D) Energía eléctrica:

1.- Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

2.- Las distintas instalaciones de los establecimientos industriales cumplirán con la reglamentación vigente y deberán montarse bajo la dirección del Técnico competente.

Artículo 84º Uso estaciones de servicio:

1.- Definición.

Se entiende por estación de servicio de una instalación para el suministro de carburantes y lubricantes u otros relacionados con los vehículos de motor.

Dispondrán de un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada surtidor, con objeto de no entorpecer el tránsito.

2.- Se ajustarán a lo establecido en la normativa que sea de aplicación.

Artículo 85º Uso garaje-aparcamientos:

1.- Definición:

Es el destinado al estacionamiento o guarda de vehículos en espacios privados o de dominio público adscritos de un servicio público o patrimoniales.

2.- Condiciones:

2.1.- Los aparcamientos pueden situarse en la planta baja y sótanos de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana.

2.2.- La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese u otros usos (como almacenillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.).

2.3.- La dimensión mínima por plaza sin considerar accesos etc., será de 2,20 por 4,50 metros. El número de vehículos en el Interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.

2.4.- Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de tres metros. En los casos de garajes con superficie superior a 2.000 metros cuadrados, deberán tener dos accesos de 3,00 metros o uno de 5,00 metros de anchura mínima.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20 por 100, y las rampas con vuelta o giro, el 15 por 100 su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será como mínimo, de seis metros.

Todos los garajes dispondrán de una meseta de acceso con una anchura igual a tres metros, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 3,50 m, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.).

La pendiente máxima de la meseta será del 5 %.

En los garajes de las viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:

Meseta:

Superficie mínima 2,7 x 2,5 m.

Pendiente máxima del 6%

Acceso

Hueco de acceso mínimo con ancho 2,7 m.

En los garajes con capacidad autorizada no superior a 6 coches, no será obligatorio contar con la meseta de las características establecidas en los párrafos anteriores, siempre y cuando se instale, en la entrada de ellos, un sistema que evite que irrumpan los vehículos en la vía pública sin aviso previo a los usuarios de la misma.

Dicho sistema deberá advertir de la salida de vehículos del garaje tanto a los invidentes como a las personas con deficiencias auditivas, por lo que deberá contar de un sistema que permita señales luminosas y también señales acústicas, cuando se abra, y mientras permanezca abiertas, la puerta que obligatoriamente, deberá existir en el acceso desde el garaje a la vía pública.

2.5.- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.

2.6.- La altura libre no podrá ser inferior a 2,00 metros en ningún punto.

2.7.- La ventilación natural o forzosa estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases y se regirá por su normativa específica.

En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo, 5m de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctrica vigente.

2.8.- En lo referente a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación.

3.-Previsión de aparcamientos.

3.1.- En viviendas.

Se exigirá dotación de aparcamientos en edificios de más de 4 viviendas, en los cuales la dotación mínima exigida de plazas de aparcamiento será de 1 plaza de aparcamiento de coche por vivienda.

3.2.- En almacenes.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

3.3.- En industrias.

Las industrias deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

3.4.- En locales comerciales.

Los locales comerciales cuya superficie sea superior a 400 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

3.5.- En locales para espectáculos públicos, salas de fiesta, salas de juego, etc.

Cuando la superficie del local, no rebase los 1.000 metros cuadrados, la dotación de aparcamientos será de una plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie si la superficie total del local excede a 1.000 metros cuadrados, la dotación será de 20 plazas por los 1.000 primeros metros cuadrados, más un aparcamiento por cada 20 metros cuadrados., que sobrepasen los 1.000 m².

3.6.- En hoteles y similares.

La dotación mínima será de una plaza por cada 4 plazas de usuarios que tenga de capacidad el establecimiento.

3.7.- En edificios públicos.

Una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

3.8.- En edificios o instalaciones con otros usos

La dotación de aparcamientos se determinará por los servicios técnicos municipales.

Artículo 86º Uso salas de reunión:

1.- Definición:

Se define como tal el uso de locales para albergar actividades de relación o vida social entre personas.

2.- Condiciones:

Cumplirán la normativa vigente que le sea de aplicación teniendo en cuenta las características de la sala de reunión.

Artículo 87º Uso servicios administrativos:

Se define como tal el uso de edificios o locales destinados a:

1- Ayuntamientos.
2- Juzgados.
3- Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil.
4- Policía Municipal y de tráfico.
5- Servicio de recogida y tratamiento de basuras.
6- Parque de bomberos.
7- Servicio de abastecimiento y mataderos.

8- Organismos de la Administración del Estado.
9- Instalaciones militares.
10- Otros organismos de la Administración Pública.
Cumplirán las condiciones de las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.
Artículo 88º Uso asistencial-benéfico:
Se define como tal el uso de y local para servicio de aquellas personas que lo requieren bien por sus condiciones físicas, psíquicas o por su situación.
Los edificios destinados a este uso cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.
Artículo 89º Uso lavadero público:
Edificio destinado al lavado de prendas por el público.
SECCIÓN 7ª.- LÍMITES DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES.
Artículo 90º Límites de las condiciones de funcionamiento de los establecimientos según sus efectos:
1.- En ninguna zona residencial podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para actividades que produzcan molestias, nocividad, insalubridad o peligro por encima de los niveles especificados en los apartados siguientes de este artículo, en grado tal que afecte negativamente al medio ambiente, a los demás sectores urbanos y a los situados en sus lindes o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas.
2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:
a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radiactivas.
En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso especial de incendio y de peligro de explosión.
b) En los limites exteriores de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
3.- Limites para cada tipo de efectos.
a) Fuego y explosión.
Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen "inflamables" y "materias explosivas", se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como con los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.
b) Radiactividad y perturbaciones eléctricas.
No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.
Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia. La instalación de "Rayos X" para usos médicos, se permitirá con el aislamiento necesario, que impida la emisión de radiaciones al exterior.
c) Ruidos.
Las actividades susceptibles de generar ruidos, deberán cumplir con las especificaciones técnicas de los organismos competentes en la materia y en especial con la Ley 7/2002 de 3 de Diciembre de Protección contra la Contaminación Acústica, normativa que la desarrolle y aquella que la sustituya o complemente. Se cumplirán las limitaciones establecidas por la Ordenanza Municipal de ruidos que se desarrolle.
d) Vibración.
Las actividades o instalaciones susceptibles de generar vibraciones, cumplirán lo establecido en la Ley 7/2002 de 3 de Diciembre, de protección contra la contaminación acústica, normativa que la desarrolle y aquella que la sustituya o complemente. Se cumplirán las limitaciones establecidas por la Ordenanza Municipal de ruidos que se desarrolle.
e) Contaminación atmosférica.

TIPO	A	B	C	D
Indice de Riengelmann,				
funcionamiento normal	0	1	1,5	1,5
Idem. periodos de arranque	1	2	2,5	2,5
Emisión de máxima de polvo kg/h.	1,5	5	5	20
Emisión global máxima kg/h.	3	10	10	40

DENSIDAD DE CONTAMINACIÓN:
1. Emisión total media durante 24 horas

mgr/m2 en 24 horas	100	100	300	300	1000

2. Emisión total punta durante 1 hora

mgr/m2 en 24 horas	200	200	600	600	2000

3. Emisión polvo media en 24 horas

mgr/m2 en 24 horas	60	60	180	180	600

4. Emisión punta en 1 h mg/m2 en

24 horas	120	120	300	300	1200

Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, o norma que la sustituya, que establece como límites generales los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm3	150
SO2	mg/Nm3	4500
CO	ppm	500
NO (como NO2)	ppm	300
F total	mg/Nm3	250
C/	mg/Nm3	230
C/H	mg/Nm3	460
SH2	mg/Nm3	10

Los proyectos para petición de Licencia de Actividad contendrán el estudio específico de "Contaminación Atmosférica".

f) Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

g) Vertido de aguas residuales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del texto que incluye las determinaciones de carácter normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar (R.D. 1664/1998) publicado por Orden de 13 de agosto de 1999, "salvo en caso de viviendas aisladas en el campo, en que por su lejanía resulte un excesivo coste o una imposibilidad física, todo vertido urbano se debe recoger en colectores de alcantarillado, a poder ser de carácter separativo, cuyo final sea una instalación de tratamiento de dicho vertido."

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 por si solos o por interacción con otros desechos, algunos o varios de los siguientes tipo de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento.

La misma prohibición regirá para vertidos directos al suelo, en vertederos, charcas o pozos ciegos que puedan causar filtraciones al subsuelo.

1.-Formación de mezclas inflamables o explosivas.

2.-Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.

3.-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.

4.-Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

5.-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.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

c) 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.

d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

e) 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 motores de explosión.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.

i) 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	5000 p.p.m.

Queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

PARAMETRO	VALOR LIMITE	
pH	5,50-9,00	
Sólidos en suspensión	500	mg/l
Demanda bioquímica de oxígeno DBO5	500	mg/l
Demanda química de oxígeno DQO	1000	mg/l
Temperatura	45	ºC
Conductividad eléctrica	5000	uS/cm
Sólidos gruesos	Ausentes	
Materiales sedimentables	15	(ml/l).
PARAMETRO	VALOR LIMITE	
Aluminio	10,0	mg/l
Arsénico	1,0	mg/l
Bario	20,0	mg/l
Boro	3,0	mg/l
Cadmio	0,5	mg/l
Cromo hexavalente	3,0	mg/l
Cromo total	5,0	mg/l
Hierro	5,0	mg/l
Manganeso	5,0	mg/l
Níquel	10,0	mg/l
Mercurio	0,1	mg/l
Plomo	1,0	mg/l
Selenio	0,5	mg/l
Estaño	5,0	mg/l
Cobre	1,0	mg/l
Zinc	5,0	mg/l
Cianuros totales	0,5	mg/l
Cloruros	2,000	mg/l
Sulfuros totales	5,0	mg/l
Sulfitos	2,0	mg/l
Sulfatos	1000,00	mg/l
Fluoruros	12,0	mg/l
Fósforo total	19,0	mg/l
Nitrógeno amoniacal	85,0	mg/l
Aceites y grasas	100,0	mg/l
Fenoles totales	2,0	mg/l
Aldehidos	2,0	mg/l
Detergentes	6,0	mg/l
Pesticidas	0,05	mg/l
Toxicidad (equitox/l)	30,0	equitox/m3

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder de 5 veces en un intervalo de 15 minutos, o de cuatro veces en un intervalo de una hora, del valor medio diario.

Solamente será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas, cuando se justifique debidamente, que éstos no pueden en ningún caso producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales, ni impedir la consecución de los objetivos de calidad consignados para las aguas residuales depuradas.

La suma de las fracciones de: concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor de 5.

Concentraciones microbiológicas máximas admisibles en el vertido:

Parámetro/Unidad	Concentración
Coliformes totales/100 ml	10.000,00
Coliformes fecales/100 ml	2.000,00
Estreptococos fecales/100 ml	500,00
Vibrio Cholerae/100 ml	Ausentes

Así mismo, queda prohibido el verter directa o indirectamente a las instalaciones de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:

-Gasolina, nafta, petróleo y productos intermedios de destilación: benceno tolueno, xileno, y cualquier otro disolvente o líquidos orgánico inmiscible en agua, combustible o inflamable.

-Carburo cálcico y otras substancias sólidas potencialmente peligrosas, como hidruros, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, etc.

-Componentes susceptibles de dar lugar a mezclas inflamables o explosivas con el aire, o mezclas altamente comburentes.

-Desechos radiactivos.

-Desechos de coloraciones indeseables y no eliminables por el sistema de depuración.

-Pinturas y disolventes orgánicos.

-Sustancias corrosivas.

-Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar, depositarse o reaccionar con las aguas residuales produciendo alguna de las sustancias enumeradas.

-Residuos sólidos capaces de causar obstrucciones como: cenizas, carbonillas, arenas, virutas, trapos, huesos, plásticos, basuras domésticas, etc.

-Lodos procedentes de instalaciones de depuración, limpieza de acometidas domiciliarias, imbornales, red de alcantarillado, pozos ciegos, etc.

-Sustancias farmacéuticas que puedan perturbar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración.

-Aceites y grasas flotantes.

h) Otras formas de contaminación.

No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar daños a la salud de las personas, de los animales o de las plantas y a clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 91º Prohibición de instalación de plantas de tratamiento de residuos urbanos o industriales que pretenda incineración o coincineración.

Queda prohibida expresamente en todo el término municipal de La Torre d'en Doménec la instalación de cualquier planta de tratamiento de residuos urbanos o industriales, no peligrosos o peligrosos, que pretenda la incineración o coincineración, tanto para la eliminación (D10) como para la valoración energética (R1) de estos residuos a través de cualquier sistema de tratamiento térmico por oxidación, gasificación, pirolisis, plasma, que están incluidos en el epígrafe 5.1, 5.2 y 5.3 de Anexo I de la ley 2/2006 de 5 de mayo de prevención de la contaminación y calidad ambiental, en cualquier clase de suelo.

SECCION 8ª.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

Artículo 92º Normas Generales.

Paramentos.

Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ámbito estético del lugar en que se ubiquen, procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuviesen situadas.

Se tratarán como fachadas todos los parámetros de un edificio visible desde la vía pública.

El Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las medianeras que queden a descubierto en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.

Deberán evitarse efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana.

En plantas bajas destinadas a uso comercial, se buscará la adecuada proporción entre macizos y huecos.

Todo paramento recayente a espacio público tendrá el carácter de fachada.

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

SECCIÓN 1ª.- ZONA RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO MANZANA CERRADA NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL Z.U.R.-1.

Artículo 93º

1.- Definición.

La Zona Residencial Casco Antiguo Manzana Cerrada Núcleo Histórico Tradicional Z.U.R.-1, abarca los ámbitos grafiados en los planos de calificación del suelo.

El uso dominante es residencial.

Comprende el suelo urbano consolidado del casco antiguo de La Torre d'en Doménec. Se caracteriza por la existencia de una tipología de viviendas entre medianeras de carácter tradicional que interesa preservar.

Se trata de la zona residencial del casco antiguo manzana cerrada correspondiente al Núcleo Histórico Tradicional que es un bien incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que, además de las determinaciones de la normativa específica del mismo está afecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en dicho catálogo para las áreas de vigilancia arqueológica.

2.- Determinaciones que deben cumplirse por ser un área de vigilancia arqueológica.

Se permitirán las actuaciones autorizables de acuerdo con las normas específicas del suelo urbano Zona residencial Casco Antiguo Manzana cerrada, Núcleo Histórico Tradicional Z.U.R.-1. Pero previamente a la concesión de licencias de obras que supongan excavaciones deberá obtenerse la autorización correspondiente a la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana.

Artículo 94º Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones oficiales de vial o entre medianeras.

Artículo 95º.- Parcela mínima edificable.

Para que un solar o parcela tenga consideración de edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Tener un mínimo de 40 m² de superficie.

2. Poder inscribir en él un rectángulo de 4 x 9 m. como mínimo.

3. Tener al menos 4 m. de fachada.

No obstante, también se considerará que cumplen las condiciones de parcela mínima aquellas parcelas que en el momento de exponerse al público las presentes normas urbanísticas se encuentren edificadas aunque no cumplan las condiciones indicadas en el apartado anterior. También se considerará que cumplen como parcela mínima aquellas que se emplacen entre edificaciones consolidadas.

Artículo 96º Condiciones de las edificaciones:

1.- Alineaciones y rasantes. Chaflanes.

Las alineaciones y rasantes oficiales a que han de sujetarse las construcciones son las definidas en el plano de ordenación de calificación del suelo, alineaciones y rasantes. No se realizarán chaflanes, salvo que se específicamente se indicara su ejecución en dicho plano.

2.- Retranqueos.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de la edificación según alineación de vial.

3.- Número máximo de plantas y altura edificable.

La altura máxima edificable, en función del número de plantas efectivamente adoptado, será la siguiente:

I Planta.....Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.)

II Plantas (planta baja + 1).....Seis metros cincuenta centímetros metros (6,80 m.)

III Plantas (planta baja + 2).....Nueve metros cincuenta centímetros (9,80 m.)

En ningún caso podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, incluida la baja, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

4.- Voladizos y cuerpos salientes.

Únicamente se autorizan los balcones con antepechos calados y metálicos, así como miradores tradicionales acristalados en calles de ancho igual o mayor de seis (6) metros. Con la condición de que la longitud del mirador sea menor o igual al 50% de la longitud de la fachada. Si hubiera varios miradores, esta limitación del 50% se refiere a la suma total de las longitudes de todos ellos.

La construcción de miradores y voladizos queda absolutamente prohibida en calles cuyo ancho sea inferior a 6 m. En este caso sólo

se autorizarán balcones de 40 cm. de vuelo máximo.

El espesor de la losa de los mismos visibles desde la vía pública no superará quince centímetros (0,15 m.).

Cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a) La altura mínima de su cara inferior del vuelo a la rasante de la acera; o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.), no permitiéndose elementos estructurales de ninguna clase por debajo de esta altura, salvo en el caso de balcones de 40 cm. de vuelo, en los cuales esta altura se puede reducir a tres metros (3 m).

b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores:

- Cuarenta centímetros (0,40 m.).
- La anchura de la acera inmediatamente inferior, deducidos quince centímetros (0,15 m.).

c) Deberán separarse sesenta centímetros (0,60 m.) de la medianera y las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada, formando con ésta un ángulo de 45º. Cuando los balcones sean contiguos a un ángulo interior, formado por el encuentro de dos alineaciones de fachada, en el que coincida un eje de medianería, esta distancia mínima se elevará al doble del saliente permitido para los cuerpos volados. No obstante, podrá autorizarse un saliente continuo en ambos paramentos de fachada, sin separación de medianería, cuando exista acuerdo por escrito entre los dos propietarios afectados.

d) El vuelo será perpendicular a la línea de fachada. El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, e incluso prohibirlos, cuando se presuma que puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

5.- Condiciones que deben cumplir los elementos salientes.

5.1.-En las plantas de pisos tendrán las mismas limitaciones de los voladizos y cuerpos salientes a excepción de los aleros de cubierta que podrán volar 30 cm. más que el vuelo máximo permitido.

5.2.-Las jambas de portadas y huecos no podrán exceder de la alineación más de un décimo del ancho de la acera, ni de diez (10) centímetros.

5.3.- Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en fachada para que al abrir la puerta ésta no sobrepase la alineación oficial.

5.4.- Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera y no excederá de 20 centímetros.

5.5.- Se prohíbe que las puertas de planta baja abran hacia la calle, y cuando por normas de rango superior a estas Normas Urbanísticas sea obligatorio que abran hacia el exterior del edificio, deberán quedar remetidas en la fachada.

5.6.- Se autorizan marquesinas, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier otro elemento similar, que se instale en la fachada, con un saliente que no exceda del 50% del ancho de la acera ni de un máximo de cincuenta centímetros, y con una altura que no puede ser inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera. Sin embargo, cuando esta altura sea menos de 3,50 m. no podrán exceder de la alineación más de un décimo del ancho de la acera, ni más de 10 cm.

5.7.- Se autorizan los toldos cuando extendidos queden a más de dos metros diez centímetros (2,10) de altura. Asimismo, los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro elemento deberán estar necesariamente a más de 2,10 m. de altura desde la acera. No afectarán el arbolado existente.

Los toldos en fachadas y terrazas no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético.

A los efectos de licencia se considerarán como una obra menor y la solicitará el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

6.- Composición de fachadas.

Los huecos de fachada mantendrán una proporción vertical con excepción de los de la tercera planta que en su caso se construya.

Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma.

Toda reforma de fachada queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

7.-Materiales de fachada.

Las fachadas se atendrán en su aspecto exterior a los materiales tradicionales; zócalos enlucidos o de piedra, rejas de hierro y carpintería de madera.

Quedan expresamente prohibidos los elementos metálicos de aluminio, todo de aplacado o alicatado.

8.-Paredes medianeras.

El todo nuevo edificio que presente medianerías a pared colindante al descubierto, éstas deberán ser tratadas de manera que quede asegurado su buen aspecto y condiciones higiénico sanitarias.

Artículo 97º Condiciones de uso:

1.- Usos permitidos:

Almacenes: Se permite los de comercios detallistas y otros situados en planta baja de edificios siempre que no se destinen a albergar materias insalubres, nocivas o peligrosas.

Artesanal: Se permite.

Asistencial-benéfico: Se permiten las guarderías, residencias y clubs u hogares de ancianos.

Comercial: Se permiten los comercios.

Educativo-cultural:Se permite.

Deportivo: Se permiten las instalaciones colectivas.

Espectáculos-recreativo:Se permite.

Garaje-aparcamiento:Se permite.

Hostelero: Se permite.

Lavadero público:Se permite.

Oficinas: Se permiten.

Religioso: Se permite.

Salas de reunión:Se permiten.

Sanitario: Se permite.

Servicios administrativos: Se permiten todos excepto las instalaciones de los servicios de recogida y tratamiento de basuras, los servicios de abastecimiento, mataderos e instalaciones militares.

Vivienda: Se permite la edificación de viviendas entre medianeras.

2.-Usos prohibidos:

Estaciones de servicio: Prohibido.

Lavadero público: Prohibido.

Industrial: Prohibido.

Explotaciones avícolas: Prohibidas todas.

Explotaciones ganaderas:Prohibidas todas.

Otros usos que no figuren dentro de los permitidos.

SECCIÓN 2ª.- ZONA RESIDENCIAL MANZANA CERRADA ZUR-2.

Artículo 98º Definición.

La Zona Residencial Manzana Cerrada Z.U.R.-2 abarca los ámbitos grafiados en los planos de calificación del suelo.

El uso dominante es residencial.

Comprende el suelo de ensanche junto al casco antiguo de La Torre d'en Doménec. Se caracteriza por la existencia de una tipología de viviendas entre medianeras de carácter tradicional con construcciones de más reciente construcción.

Artículo 99ºTipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones oficiales de vial o entre medianeras.

Artículo 100º Parcela mínima edificable.

Se define parcela mínima como aquella que cumple las siguientes condiciones:

a) Superficie:

Para que un solar o parcela tenga consideración de edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

1.Tener un mínimo de 40 m2 de superficie.

2. Poder inscribir en él un rectángulo de 4 x 9 m. como mínimo.

3.Tener al menos 4 m. de fachada.

b) Frente de parcela:

Cuatro metros (4,00 m.)

No obstante, también se considerará que cumplen las condiciones de parcela mínima aquellas parcelas que en el momento de exponerse al público las presentes normas urbanísticas se encuentren edificadas aunque no cumplan las condiciones indicadas en el apartado anterior. También se considerará que cumplen como parcela mínima aquellas que se emplacen entre edificaciones consolidadas.

Artículo 101º Condiciones de las edificaciones:

1.- Alineaciones y rasantes. Chaflanes.

Las alineaciones y rasantes oficiales a que han de sujetarse las construcciones son las definidas en el plano de ordenación de calificación del suelo, alineaciones y rasantes.

Será obligatorio realizar chaflanes en todas las intersecciones de calles. Los chaflanes, a excepción de aquellos de mayor dimensión que se indiquen expresamente en el Plano de Ordenación, Alineaciones y Rasantes, se realizarán trazando la bisectriz entre las alineaciones contiguas y una perpendicular a ella a una distancia de 1 m. desde la esquina.

Si en el plano de ordenación de alineaciones y rasantes viene grafiado un chaflán mayor se realizará éste.

2.- Retranqueos.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de la edificación según alineación de vial.

3.- Número máximo de plantas y altura edificable.

La altura máxima edificable, en función del número de plantas efectivamente adoptado, será la siguiente:

I Planta.....Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.)

II Plantas (planta baja + 1).....Seis metros cincuenta centímetros metros (6,80 m.)

III Plantas (planta baja + 2).....Nueve metros cincuenta centímetros (9,80 m.)

El número de plantas máximo viene establecido en el plano de ordenación de calificación del Suelo alineaciones y rasantes.

En ningún caso podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, incluida la baja, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

4.- Condiciones que deben cumplir los voladizos o cuerpos salientes:

4.1.- Unicamente se autorizan cuerpos salientes cerrados, semicerrados o abiertos sobre las alineaciones exteriores a partir de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera, medidos desde la cara inferior del primer voladizo. La construcción de miradores y voladizos queda absolutamente prohibida en calles cuyo ancho sea inferior a 6 m. En este caso sólo se autorizarán balcones de 40 cm. de vuelo máximo.

Se permiten miradores en las calles de ancho igual o superior a seis metros cumpliendo los condicionantes que se indican a continuación para los voladizos.

La superficie del plano de fachada tratada como mirador, en los casos permitidos, se limita a la mitad de la superficie del mismo en susceptible de vuelo con arreglo a lo establecido en los demás apartados de este artículo.

4.2.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, será como máximo 1/16 de ancho de la calle a que da frente la edificación sin sobrepasar la cara interior del bordillo, ni exceder de setenta centímetros (0,70 m) y sin superar la anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m.).

Se admiten voladizos destinados a balcones o terrazas descubiertas en todas las calles, con un vuelo inferior a 1/16 del ancho de la calle y un vuelo máximo de 0,70 m.

Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada, formando con ésta un ángulo de 45º y estarán a una altura mínima de rasante de la calle de 3,50 metros medidos desde la acera a la cara inferior del elemento saliente, no permitiéndose elementos estructurales de ninguna clase por debajo de esta altura, salvo en el caso de balcones de 40 cm. de vuelo, en los cuales esta altura se puede reducir a tres metros (3 m).

4.3.-Los cuerpos volados deberán separarse del eje de medianerías un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m). Cuando los cuerpos volados sean contiguos a un ángulo interior, formado por el encuentro de dos alineaciones de fachada, en el que coincida un eje de medianería, esta distancia mínima se elevará al doble del saliente permitido para los cuerpos volados. No obstante, podrá autorizarse un saliente continuo en ambos paramentos de fachada. sin separación de medianería cuando exista acuerdo por escrito entre los dos propietarios afectados.

4.4.-Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle.

5.- Condiciones que deben cumplir los elementos salientes:

5.1.- En las plantas de pisos tendrán las mismas limitaciones de los cuerpos salientes a excepción de los aleros de cubierta que podrán volar 30 cm. más que el vuelo máximo permitido.

5.2.-Las jambas de portadas y huecos no podrán exceder de la alineación más de un décimo del ancho de la acera, ni de diez (10) centímetros.

5.3.-Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en fachada para que al abrir la puerta ésta no sobrepase la alineación oficial.

5.4.-Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera y no excederá de 20 centímetros.

5.5.-Se prohíbe que las puertas de planta baja abran hacia la calle, y cuando por normas de rango superior a estas Normas Urbanísticas sea obligatorio que abran hacia el exterior del edificio, deberán quedar remetidas en la fachada.

5.6.-Se autorizan marquesinas, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier otro elemento similar, que se instale en la fachada, con un saliente que no exceda del 50% del ancho de la acera ni de un máximo de cincuenta centímetros, y con una altura que no puede ser inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera. Sin embargo, cuando esta altura sea menos de 3,50 m. no podrán exceder de la alineación más de un décimo del ancho de la acera, ni más de 10 cm.

5.7.-Se autorizan los toldos cuando extendidos queden a más de dos metros diez centímetros (2,10) de altura. Asimismo, los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro elemento deberán estar necesariamente a más de 2,10 m. de altura desde la acera. No afectarán el arbolado existente.

Los toldos en fachadas y terrazas no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético.

A los efectos de licencia se considerarán como una obra menor y la solicitará el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

6.- Composición de fachadas.

Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio. Toda reforma de fachada queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

7.-Paredes medianeras.

El todo nuevo edificio que presente medianerías a pared colindante al descubierto, éstas deberán ser tratadas de manera que quede asegurado su buen aspecto y condiciones higiénico sanitarias.

Artículo 102º Condiciones de uso:

1.- Usos permitidos:

Almacenes: Se permite los de comercios detallistas y otros situados en planta baja de edificios siempre que no se destinen a albergar materias insalubres, nocivas o peligrosas.

Artesanal: Se permite.

Asistencial-benéfico: Se permiten las guarderías, residencias y clubs u hogares de ancianos.

Comercial: Se permiten los comercios.

Deportivo: Se permiten las instalaciones colectivas.

Educativo-cultural: Se permite.

Espectáculos-recreativo: Se permite.

Garaje-aparcamiento: Se permite.

Hostelero: Se permite.

Industrial: Se permite únicamente el tipo 1.

Oficinas: Se permiten.

Religioso: Se permite.

Salas de reunión:Se permiten.

Sanitario: Se permite.

Servicios administrativos:Se permiten todos excepto las instalaciones de los servicios de recogida y tratamiento de basuras, los

servicios de abastecimiento, mataderos e instalaciones militares.
Vivienda: Se permite la edificación de viviendas entre medianeras.
2.- Usos prohibidos:
Estaciones de servicio: Prohibido.
Lavadero público: Prohibido.
Industrial: Prohibido, salvo el industrial de tipo 1.
Explotaciones avícolas: Prohibidas todas.
Explotaciones ganaderas: Prohibidas todas.
Otros usos que no figuren dentro de los permitidos.
Artículo 103º.- Aparcamientos.
Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 150 m² de edificación. Salvo en parcelas con menos de 5 m. de fachada o cuya superficie sea inferior a 100 m².
SECCIÓN 3ª.- ZONA DE USO INDUSTRIAL IND.
Artículo 104ºTipo de ordenación: Edificación aislada o adosada.
Artículo 105º Condiciones de las edificaciones:
1.-Alineaciones y rasantes: Serán las especificadas en el plano de ordenación de Clasificación y Calificación del suelo alineaciones y rasantes.
2.- Altura máxima de la edificación: La altura máxima edificable será de 10,50 m.
3.- Altura mínima de la edificación: No se especifica altura mínima.
4.-Chaflanes: No se establecen.
5.-Edificabilidad: La edificabilidad máxima edificable sobre parcela neta será de 2 m²techo/m²suelo.
6.-Fachada mínima: La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 10 m.
7.- Fondo máximo: No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.
8.- Fondo mínimo: No se establece.
9.- Ocupación de parcela:100%.
10.- Parcela mínima: La superficie mínima de parcela neta será de 150 m².
11.- Retranqueos: Las edificaciones podrán adosarse a lindes o retranquearse. En el caso de retranquearse, el retranqueo mínimo se establece en 2 m. Si la edificación se adosa al linde con una zona verde o suelo dotacional público se deberá dar un tratamiento de fachada acorde con el entorno al paramento que recaiga a dicho linde. En el límite con el suelo urbano se establece un retranqueo mínimo obligatorio de la edificación de 5 m.
12.- Salientes y vuelos:Se prohíben los salientes y vuelos al exterior de la parcela.
13.- Condiciones estéticas:Se tratarán todos los paramentos exteriores de la edificación de forma acorde con el entorno rural en que se emplazan. Los paramentos recayentes a la zona de equipamiento público y a las zonas verdes tendrán un tratamiento de fachada que tienda a la mimetización con el entorno rural, con revestimiento de materiales en los que predominen los tonos térreos o verdes.
14.- Reserva de aparcamientos:La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 m², o fracción, de edificabilidad industrial.
Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.
Par usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 m² construidos.
Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.
Artículo 106º Condiciones de uso.
1.- Usos permitidos:

Almacenes:	Se permite.
Artesanal:	Se permite.
Asistencial-benéfico:	Se permite.
Comercial:	Se permite.
Deportivo:	Se permite.
Garaje-aparcamiento:	Se permite.
Hostelero:	Se permite.
Oficinas:	Se permite.
Salas de reunión:	Se permite.
Sanitario:	Se permite.
Servicios administrativos:	Se permite.

Educativo-cultural: Se permite, siempre y cuando el uso educativo-cultural se limite a escuela infantil de primer ciclo (guardería) para las necesidades de esa zona, o usos educativos privados ligados con el uso industrial del entorno, siempre y cuando el nivel sonoro exterior máximo esté dentro de los límites admitidos en zona residencial y las actividades industriales de la zona sean compatibles con el uso educativo, es decir, siempre y cuando las actividades industriales en la zona no sean molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Espectáculos-recreativo:	Se permite.
Religioso:	Se permite.

Vivienda: Se permite únicamente la vivienda vinculada a la actividad industrial, es decir, la del titular o encargado de la instalación o personal de vigilancia de la misma.

Industrial:	Permitidos el industrial tipo 1 y el industrial tipo 2.
Estaciones de servicio:	Permitido.

2.- Usos prohibidos:
Otros usos distintos a los indicados en el apartado de usos permitidos.
SECCIÓN 4ª.- ZONA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO ELP*
Artículo 107º
En las zonas calificadas como espacio libre privado anejo a zonas edificables, no se podrán realizar nuevas edificaciones, aunque éstas fueran desmontables. En esas zonas se podrán realizar piscinas descubiertas.
Artículo 108º
Se podrán reparar y sustituir los vallados existentes por otros idénticos a los actuales, o bien sustituirlos por otros de distinto diseño, debiendo en este último caso cumplir las limitaciones de que la parte opaca no supere 100 cm de altura y la parte de cerrajería, que se puede realizar sobre el basamento opaco, no tenga una altura de mayor de 150 cm no pudiendo superar el conjunto del vallado los 250 cm de altura.
Artículo 109º
En las zonas calificadas como espacios libre privados, se permite el uso de jardín o zona de aparcamiento al servicio de la edificación aneja y otros usos permitidos en la zona junto a la que se emplazan siempre y cuando se cumplan las limitaciones establecidas en los anteriores apartados que impiden la realización de nuevas edificaciones en las mismas. En cualquier caso, en las zonas calificadas como espacio libre privado, se deberá mantener ajardinada al menos un 25% de la superficie de ELP* en todas y cada una de las parcelas.
Artículo 110º
Las edificaciones emplazadas en las zonas residenciales, junto a los espacios libres privados anejos a las mismas, deberán cumplir, respecto de esos espacios libre privados, las mismas limitaciones sobre salientes, retranqueos y vuelos que deben cumplir los edificios de la zona edificable aneja respecto de los viales a los que recaigan.
SECCIÓN 5ª.- ZONAS VERDES PÚBLICAS
Artículo 111º Ámbito:
Se incluye dentro de las Zonas Verdes Públicas que se regulan en esta sección los Jardines de la Red Primaria y las Zonas Verdes de la Red Secundaria.
Artículo 112º Condiciones de usos y diseño:
1.- Usos permitidos:
Estas zonas comprenden los espacios libres públicos, con gran proporción de vegetación, destinados a jardines, parques, dedicados al esparcimiento de los ciudadanos.
2.- Usos prohibidos:
El resto de usos.

3.-Edificabilidad: Se prohíben toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar ese carácter, no obstante se permiten construcciones de servicios públicos que cumplan:
Altura máxima 1 planta.
Superficie edificable máxima: 0,02 m²/m².
Ocupación de parcela máxima: 2%.
4.- Diseño de las zonas verdes públicas:
En las zonas verdes públicas se mantendrá al menos un 95% de su superficie libre de pavimentos que impidan la absorción de agua por el terreno. En el caso de realizarse vallados la parte opaca de los mismos desde el interior de la zona verde tendrá una altura máxima de 1 m.
Al menos un 50% de los ejemplares arbóreos de la zona verde se podarán con criterios naturalistas potenciando el porte natural de las distintas especies.
En el ajardinamiento al menos un 50% de la zona verde se ajardinará con especies de porte arbóreo de las cuales al menos la mitad serán especies autóctonas.
En el diseño de las zonas verdes se integrarán al menos un 80% de los árboles existentes y se conservarán todos aquellos que tengan más de 50 años de edad.
En la adecuación de las zonas verdes se procurará el aprovechamiento de la mayor parte de las aguas pluviales para la hidratación del suelo de los jardines. Se emplearán sistemas de riego que procuren una buena gestión del agua.
SECCIÓN 6ª.- ZONA DEPORTIVO-RECREATIVO. P.R.D.
Artículo 113ºTipo de ordenación:
Corresponde a tipología de edificación abierta.
Artículo 114º Condiciones de las edificaciones:
Alineaciones y rasantes: Serán las especificadas en el plano de ordenación correspondiente.
Altura máxima de la edificación:
La altura máxima de la edificación será de dos plantas, con un máximo de 7 m.
Altura mínima de la edificación: No se especifica altura mínima.
Chaflanes: No procede.
Distancia entre edificación: Libre.
Edificabilidad: La edificabilidad máxima aplicable sobre parcela neta será de 0,2 m²/m².
Fachada mínima: No se establece.
Fondo máximo: No se establece.
Parcela mínima: No se establece.
Ocupación de parcela: Libre.
Áticos: No se permiten sobre la altura máxima de la edificación.
Retranqueos: Se exigirá un retranqueo de 3 m. a los linderos de la edificación, salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas, en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales. El retranqueo respecto de la alineación oficial será libre.
Salientes y vuelos: Se prohíben fuera de los límites de la parcela.
Integración paisajística: En la zona P.R.D.-1 los vallados, sin incluir la parte correspondiente a contención de tierras, tendrán una altura máxima de 1 m. en su parte opaca, sobre la cual podrá instalarse un vallado diáfano de una altura máxima de 2 m.
Las construcciones e instalaciones se integrarán en el entorno en que se emplaza sin que puedan quedar paramentos vistos sin tratamiento de fachada.
Se evitará el empleo de materiales en cubiertas y fachadas que por su color o brillo no armonicen con el entorno rural.
Artículo 115º Condiciones de usos:
1.- Usos permitidos:
Educativo-cultural: Se permite.
Religioso: Se permite.
Uso servicios administrativos: Se permite.
Uso asistencial-benéfico: Se permite.
Uso deportivo: Se permite.
Uso espectáculos-recreativo: Se permite.
Uso salas de reunión: Se permite.
Uso sanitario: Se permite.
Uso viviendas:Se permite únicamente aquellas destinadas a vigilantes o conserjes.
2.- Usos prohibidos: Otros usos distintos de los anteriores.
SECCIÓN 7ª.- ZONA DEPORTIVO-RECREATIVO. S.R.D.
Artículo 116ºTipo de ordenación:
Corresponde a tipología de edificación abierta.
Artículo 117º Condiciones de las edificaciones e instalaciones:
Alineaciones y rasantes: Serán las especificadas en el plano de ordenación correspondiente.
Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de una planta, con un máximo de 4,5 m.
Altura mínima de la edificación: No se especifica altura mínima.
Chaflanes: En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y con un ancho mínimo de 2 m.
Distancia entre edificación: Libre.
Edificabilidad: La edificabilidad máxima aplicable sobre parcela neta será de 0,2 m²/m².
Fachada mínima: No se establece.
Fondo máximo: No se establece.
Parcela mínima: No se establece.
Ocupación de parcela: Libre.
Áticos: No se permiten sobre la altura máxima de la edificación.
Salientes y vuelos: Se prohíben fuera de los límites de la parcela.
Integración paisajística: En la zona S.R.D.-1 los vallados, sin incluir la parte correspondiente a contención de tierras, tendrán una altura máxima de 1 m. en su parte opaca, sobre la cual podrá instalarse un vallado diáfano de una altura máxima de 2 m.
Las construcciones e instalaciones se integrarán en el entorno en que se emplaza sin que puedan quedar paramentos vistos sin tratamiento de fachada.
Se evitará el empleo de materiales en cubiertas y fachadas que por su color o brillo no armonicen con el entorno rural.
Artículo 118º Condiciones de usos:
1.- Usos permitidos:
Educativo-cultural: Se permite.
Religioso: Se permite.
Uso servicios administrativos: Se permite.
Uso asistencial-benéfico: Se permite.
Uso espectáculos-recreativos: Se permite.
Uso deportivo: Se permite.
Uso salas de reunión: Se permite.
Uso sanitario: Se permite.
Uso viviendas:Se permiten únicamente aquellas destinadas a vigilantes o conserjes.
En la zona S.R.D.-1 se permite el uso de camping y las instalaciones necesarias para el servicio del mismo.
2.- Usos prohibidos: Otros usos distintos de los anteriores.
SECCIÓN 8ª.- ZONA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL DE LA RED SECUNDARIA. S.E.D.
Artículo 119ºTipo de ordenación y ámbitos:
Corresponde a tipología de edificación aislada o adosada.
Los ámbitos de aplicación de esta ordenanza serán el SED -1 y SED-2.

Artículo 120º Condiciones de las edificaciones:
Forma de los edificios y de sus cubiertas: Sin limitación.
Alineaciones y rasantes: Serán las especificadas en el plano de ordenación correspondiente.
Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 12 m.
Número máximo de plantas: 3 plantas.
Número mínimo de plantas: Sin limitación.
Altura mínima de la edificación: No se especifica altura mínima.
Chaflanes: En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y con un ancho mínimo de 2 m.
Distancia entre edificación: Libre.
Edificabilidad: La edificabilidad máxima aplicable sobre parcela neta será de 1,5 m²/m².
Fachada mínima: No se establece.
Fondo máximo: No se establece.
Parcela mínima: No se establece.
Ocupación de parcela:60%.
Áticos: No se permiten sobre la altura máxima de la edificación.
Distancia a lindes o fachadas: Sin limitación alguna.
Salientes y vuelos: Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.
Número de plazas de aparcamiento:
El que se determine en el programa de necesidades.
Artículo 121º Condiciones de usos:
1.- Usos permitidos:
Asistencial benéfico: Se permite.
Educativo-cultural:Se permite.
Oficinas: Las de servicio de las instalaciones educativas.
Vivienda: Se permite únicamente la de personal docente o al servicio del edificio.
2.- Usos prohibidos: Otros usos distintos de los anteriores.
SECCIÓN 9ª.- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL S.A.D.
Artículo 122º
Tipología: Edificación según alineación de vial.
Altura Máxima: 11 m. excepto para antenas e instalaciones de comunicaciones.
Nº máximo de plantas: 3.
Ocupación Máxima: El 100 % de la parcela neta.
Retranqueos: No se establece.
Vuelos: Se estará a lo dispuesto a este respecto en las normas para la edificación según alineaciones de vial.
Chaflanes: No se establecen.
Condiciones de las parcelas: No se establece parcela mínima.
Usos Permitidos: Se permiten únicamente los usos propios de dotación de uso administrativo-asistencial. Así mismo se permite la ubicación de centros de transformación de energía eléctrica. Se permite el uso recreativo y el hostelero.
SECCIÓN 10ª.- EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO S.I.D.
Artículo 123º
Tipología:Edificación aislada.
Edificabilidad: 0,8 m²t/m²s sobre parcela neta.
Altura Máxima: 10 m.
Nº máximo de plantas:2.
Ocupación Máxima: El 80 % de la parcela neta.
Retranqueos: Las construcciones podrán adosarse a la línea de fachada a viales o al límite con zonas verdes. El retranqueo mínimo a otras zonas edificables se establece en 2 metros.
Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales.
Chaflanes: Conforme a lo estipulado en el plano de alineaciones.
Condiciones de las parcelas:No se establece parcela mínima.
Usos Permitidos:Se permiten únicamente los usos propios de dotación de uso infraestructura-servicio urbano.
Así mismo se permite la ubicación de centros de transformación de energía eléctrica.
SECCIÓN 11ª.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL S.T.D.
Artículo 124ºTipo de ordenación:
Corresponde a tipología según alineación de vial.
Artículo 125º Condiciones de las edificaciones:
Alineaciones y rasantes: Serán las especificadas en el plano de ordenación correspondiente.
Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de tres plantas, con un máximo de 11 m.
Altura mínima de la edificación: No se especifica altura mínima.
Ocupación de parcela: 100%.
Salientes y vuelos: Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.
Artículo 126º Condiciones de usos:
1.- Usos permitidos:
Educativo-cultural:Se permite.
Religioso: Se permite.
Uso servicios administrativos: Se permite.
Uso asistencial-benéfico:Se permite.
Uso deportivo:Se permite.
Uso espectáculos-recreativo: Se permite.
Uso salas de reunión:Se permite.
Uso sanitario: Se permite.
Uso viviendas:Se permiten únicamente aquellas destinadas a vigilantes o conserjes.
2.- Usos prohibidos:
Otros usos distintos de los anteriores.
CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)
SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES COMUNES ATODO EL SUELO NO URBANIZBLE.
Artículo 127º Zonas de protección de carreteras y autovías.
Las infraestructuras viarias de carreteras y autovías se clasifican como suelo no urbanizable sujeto a protección de acuerdo con la normativa sectorial de carreteras. Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías.
En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente de la Administración titular de la vía y del Ayuntamiento, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.
Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condicio-

nes de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.

La señalización de los distintos tramos del sistema viario, así como la instalación de rótulos o anuncios de interés públicos en las proximidades de los mismos, se regirá por las normas establecidas en la normativa de carreteras.

Artículo 128º Equipamientos en suelo no urbanizable:

Tipos de equipamientos en suelo no urbanizable:

PID-1 Infraestructura-servicio urbano. E.D.A.R.

PID-1A Reserva de terreno para futura ampliación E.D.A.R.

PID-2 Infraestructura-servicio urbano. Cementerio.

PID-3 Infraestructura-servicio urbano. Depósito de agua.

PID-4 Infraestructura-servicio urbano. Ecoparque.

Condiciones a cumplir por los equipamientos ubicados en suelo no urbanizable:

En los suelo de la red primaria de equipamientos, únicamente se podrá realizar la implantación de usos públicos acordes con la naturaleza del uso dotacional en cuestión y propias del uso correspondiente.

La altura máxima será de una planta.

Las construcciones sobre rasante se separarán a parcelas vecinas un mínimo de 3 m.

Las construcciones deberán diseñarse de manera que armonicen en volúmenes, texturas y colores con el entorno en que se emplazan.

En el caso del PID-1 y el PID-1A se establece una zona de servidumbre de protección, que comprende los terrenos situados a menos de 100 m. del perímetro del conjunto de esos suelos PID, en el cual no se podrán realizar ninguna implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales ni recreativos.

En los equipamientos de la red primaria en suelo no urbanizable PID-3 depósito de agua y PID-4 ecoparque prevalecerán las exigencias correspondientes a la zona de protección de la carretera, por lo que en ella no se admitirá la nueva construcción de edificación alguna y no se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía.

Artículo 129º Protección paisajística.

1.- Vallados:

Los vallados tendrán una parte opaca en la base de los mismos de una altura máxima de 1 m. sobre la cual se podrá emplazar un vallado diáfano de una altura máxima de 2 m. pero con la condición de que el conjunto del vallado más su base no supere los 2,5 m. de altura. Se exceptúa de tal condición el caso en el que la parte opaca del vallado haga también de muro de contención de tierras o abancalamientos. En ese caso dicha parte opaca podrá tener una altura superior a 1 m., pero siempre y cuando la parte vista de ese muro se realice con mampostería.

2.- Muros de abancalamientos de mampostería:

Los muros de abancalamientos de mampostería existentes, si sufren deterioro, deberán reconstruirse de manera que la cara vista de los mismos se realice con mampostería de forma que el aspecto exterior de los mismos resulte acorde con la de los muros de mampostería tradicionales de la zona.

3.- Condiciones de integración paisajística de paramentos exteriores y cubiertas de las edificaciones en suelo no urbanizable:

Las edificaciones tendrán tipología de edificación aislada, con todos sus paramentos exteriores con tratamiento de fachada acorde con el entorno rural, procurando la mimetización con el entorno en el que se emplazan. No pudiéndose utilizar materiales que por su textura brillante ocasionaran una distorsión en el paisaje.

Con el fin de conseguir el preceptivo tratamiento de todos los paramentos exteriores de las edificaciones de forma acorde con el entorno rural en que se emplazan, se realizarán los paramentos verticales exteriores y las cubiertas con fachadas y cubiertas con predominio de materiales de tonos térreos o verdes.

4.- Zonas de afección visual para protección del paisaje.

En las zonas de afección visual para protección del paisaje grafiadas en los planos de ordenación no se podrán instalar vallas o carteles publicitarios de más de 1 m² de superficie. Se podrán instalar vallas y paneles indicadores por las Administraciones Públicas.

En las zonas de afección visual para protección del paisaje no se podrán realizar construcciones, que encierren volumen, de más de 100 m² de superficie construida, que disten entre sí menos de 100 m., ni que tengan más de 4 m. de altura, ni que alguna de sus dimensiones en planta sea superior a 15 m.

Artículo130º Protección de zonas que han sufrido incendios forestales.

Ámbito:

El ámbito de aplicación de la protección de zonas que han sufrido incendios forestales es el indicado en el plano de ordenación clasificación del suelo y red primaria del Plan General y que se grafía en ese plano como zonas que han sufrido incendios forestales.

Edificaciones construcciones y obras permitidas:

Se permitirá únicamente la construcción de casas de aperos que estén inexcusablemente ligadas al aprovechamiento de las actividades primarias, con una superficie útil máxima de 25 m² y una altura no superior a 4 m.

También se permitirán las instalaciones y obras que guarden relación con el disfrute público y la conservación de este suelo. Se permitirán las obras de mantenimiento y reconstrucción de los abancalamientos tradicionales.

Se permitirán las obras necesarias para el mantenimiento de los usos forestales y la prevención de los incendios forestales.

Usos permitidos:

Explotación forestal, pastoreo y cultivos que supongan mantenimiento de las zonas de cultivo tradicionales o contribuyan a crear áreas de cortafuego. Labores de limpieza y desbroce selectivos.

Cultivos agrícolas en las zonas que se han venido destinando a ese fin.

Usos prohibidos:

Todos los no autorizados en los dos apartados anteriores.

Todo tipo de uso o actividad en esta zona deberá ser solicitado al Ayuntamiento, con el correspondiente permiso y se denegará a aquel que signifique un deterioro del paisaje o del medio. Quedan expresamente prohibidos:

1.- Formación de desmontes terraplenes que cambien la topografía del paisaje, salvo los realizados para la construcción de caminos forestales e infraestructuras. Se prohíbe la realización de vertederos.

2.- Las instalaciones industriales o de servicios, que perturben el valor paisajístico del área.

3.- Las talas de todo tipo de arbolado sin contar con autorización del Ayuntamiento y del organismo competente encargado de la protección de la naturaleza.

Artículo 131º Protección frente a incendios forestales.

1.- Ejecución de obras y trabajo en zonas forestales o inmediaciones.

Todas las actuaciones que se realizan en las zonas forestales, así como en sus inmediaciones, habrán de cumplir lo que indica el Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de observar en la ejecución de las obras y trabajos que se realicen en terrenos forestales o en sus inmediaciones.

2.- Medidas a adoptar en el interfaz urbano-forestal.

En cuanto al riesgo de incendios en la interfaz urbano-forestal se seguirá lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 58/2013 de 3 de mayo, del Consell, por el cual se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana.

SECCIÓN 2ª.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. (S.N.U.C.)

Artículo 132º Zonificación del suelo no urbanizable (conforme al artículo 18 y siguiente de la Ley 10/2004, del suelo no urbanizable).

En función de los usos y aprovechamiento característicos del territorio y de la realidad existente y con el fin de evitar usos incompatibles, se establece la siguiente normativa que concreta los usos y aprovechamientos en cada una de las siguientes zonas definidas:

Suelo no urbanizable común. Zona A. (S.N.U.C.-A).

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común y en las cuales conviene restringir la implantación de actividades que pudieran suponer tráfico intenso, pesado o inconveniente a través del casco urbano.

Suelo no urbanizable común. Zona B. (S.N.U.C.-B).

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común que pueden beneficiarse de la proximidad de la actual carretera CV-10 para la implantación de actividades y que no presentan riesgo de tipo medioambiental.

Suelo no urbanizable común. Zona C. (S.N.U.C.-C)

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común y que presentan riesgo de inundación.

Suelo no urbanizable común. Zona D. (S.N.U.C.-D).

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común que pueden beneficiarse de la proximidad de la actual carretera CV-10 para la implantación de actividades y que no presentan riesgo de tipo medioambiental. Y en la que se impide la construcción de viviendas.

Artículo 133º Disposiciones comunes a todas las zonas de suelo no urbanizable común:

1.- Actuaciones en suelo no urbanizable común.

Se permiten únicamente las actuaciones que para el suelo no urbanizable común consiente la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Con carácter general, se permite la rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes, para lo cual se deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales. A los fines de garantizar la debida adaptación paisajística de estas edificaciones a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, incluyendo la utilización de documentos gráficos.

2.- Definición de núcleo de población.

A los efectos de autorizar la construcción de viviendas unifamiliares, se define como núcleo de población:

El conjunto de más de una edificación residencial que quede en el interior de un círculo de 57 metros de radio, con centro en la edificación. Por lo tanto, cuando se solicite autorización en el suelo no urbanizable para la construcción de una vivienda unifamiliar, se comprobará que trazando un círculo de 57 metros de radio, con centro en la edificación a construir, no existe dentro del círculo más de una edificación de carácter residencial además de la que se pretende construir.

Las viviendas unifamiliares aisladas deberán respetar además las siguientes normas:

parcela mínima edificable: 10.000 metros cuadrados.

altura máxima edificable: 7 metros.

ocupación máxima: 2% de la parcela.

edificabilidad máxima: 0,07 m²techo/m²suelo.

separación a linderos: 5 metros.

separación a eje de camino: 15 metros.

Las viviendas emplazadas en suelo no urbanizable deberán integrarse en el paisaje en el que se ubican, prohibiéndose los diseños que por su volumetría, materiales de revestimiento o cromatismo de fachadas y cubiertas, resalten de forma manifiesta el entorno en el que se ubiquen, así como aquellas que distorsionen el paisaje en el que se emplacen.

3.- Granjas.

Las granjas se situarán a una distancia mínima del límite del suelo urbano residencial de 700 metros.

Previamente a la concesión de las preceptivas licencias municipales deberá contarse con el informe favorable de la Consellería competente en asuntos de Agricultura y Ganadería.

Cumplirán toda la legislación vigente sanitaria que les sea de aplicación y las siguientes:

Parcela mínima: 5.000 m².

Separación a linderos: 3 metros.

Separación a eje de camino: 5 metros.

4.- Construcciones de carácter agrícola.

Para poder ser autorizadas deberán contar con el informe favorable de la Consellería competente en asuntos de Agricultura y Ganadería.

Se podrán construir, en fincas de superficie superior a 5.000 m² construcciones agrícolas que ocupen hasta un 2% de la superficie de la finca. Pudiéndose instalar con independencia de lo anteriormente expuesto los invernaderos que se precisen, sea cual fuere la superficie de la finca, siempre y cuando las características constructivas del invernadero y las de la finca en cuestión hagan que dichos invernaderos se vayan a destinar a tal fin agrícola y no a otros.

En fincas de superficie inferior a 5.000 m² las construcciones agrícolas no podrán tener más de 20 m² de superficie y no deberán superar los 3 metros de altura. Deberán realizarse con acabados mediante materiales tradicionales de la zona.

Separación a lindes. Como mínimo 15 m., a eje de camino vecinal de uso público. A linde de vecino como mínimo cinco metros (5 m).

5.- Construcciones y actividades realizables al amparo de una Declaración de Interés Comunitario.

En el suelo no urbanizable común no se establecen más restricciones para la realización de construcciones y actividades realizables al amparo de una Declaración de Interés Comunitario que aquellas determinadas por la legislación de suelo no urbanizable y aquellas que se contengan en la normativa sectorial de aplicación que resulte en cada caso.

Si que se permite la instalación de plantas de tratamiento de residuos procedentes de cultivos y de residuos forestales, incluso la incineración de los mismos.

6.- Medidas de protección del suelo no urbanizable común.

A efectos de proteger la riqueza agrícola, se establece con carácter general para toda esta clase de suelo, las siguientes medidas de protección:

A) Se prohíbe todo tipo de edificaciones, excepto las expresamente autorizadas en esta sección y en cada zona del suelo no urbanizable.

B) En la ubicación de las edificaciones permitidas, se cuidará que no alteren los cultivos arbóreos existentes, evitando la tala de arbolado de más de 20 años de edad.

C) Las edificaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen.

D) Las tapias, paredes o vallas que se construyan, tendrán una parte opaca en la base de las mismas de una altura máxima de 1 m, sobre la cual se podrá emplazar un vallado diáfano de una altura máxima de 2 m pero con la condición de que el conjunto del vallado más su base no supere los 2,5 m de altura. Se exceptúa de tal condición el caso en el que la parte opaca del vallado haga también de muro de contención de tierras o abancalamientos. En ese caso dicha parte opaca podrá tener una altura superior a 1 m, pero siempre y cuando la parte vista de ese muro se realice con mampostería.

E) Se evitará cualquier destrucción de las redes de regadío tradicionales existentes, obligándose a reponer las mismas en el caso de que, por obras de carácter necesario, fuese preciso alterarla.

F) Se evitará toda disyunción o distorsión de la uniformidad agrícola, impidiendo la desaparición de los cultivos arbóreos.

7.- Construcciones y edificaciones públicas singulares.

Podrán ser autorizables en Suelo No Urbanizable las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre que sea como edificio aislado o singular, tales como construcciones o edificaciones vinculadas a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, o centros de enseñanza y culturales ligados al medio. Sin perjuicio de las autorizaciones necesarias de acuerdo con la legislación vigente, requerirán informe favorable de la Consellería competente en este asunto y Estimación de Impacto Ambiental.

Artículo 134º Suelo No Urbanizable Común. Zona A.

Situación:

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común y en las cuales conviene restringir la implantación de actividades que pudieran suponer tráfico intenso, pesado o inconveniente a través del casco urbano.

Usos permitidos:

Se permiten los siguientes usos:

a) Aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.

b) Aprovechamiento de recursos hidrológicos.

c) Vivienda aislada y familiar.

d) Vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

e) Actividades terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio y que no supongan la generación ni de tráfico intenso, ni de tráfico pesado frecuente, ni la circulación de vehículos pesados con productos peligrosos por el casco urbano de la Torre d'en Doménec.

f) Actividades industriales que no impliquen la generación ni de tráfico intenso, ni de tráfico pesado frecuente, ni la circulación de vehículos pesados con productos peligrosos por el casco urbano de la Torre d'en Doménec.

g) Granjas situadas a más de 700 m. del perímetro del suelo urbano.

Usos prohibidos:

La explotación de canteras, extracciones de áridos u otros recursos geológicos.

Usos que supongan la generación de tráfico intenso, tráfico frecuente de vehículos pesados o circulación de vehículos pesados con productos peligrosos que para acceder deban atravesar el casco urbano de la Torre d'en Doménec.

Se prohíben otros usos distintos a los usos permitidos indicados.

Parámetros de tráfico de vehículos:

Los parámetros que, a los efectos del presente Plan General, definirán un tráfico de vehículos como intenso, será el que una actividad genere durante más de un día al mes un tráfico diario de vehículos de cuatro ruedas superior a 50.

Los parámetros que, a los efectos del presente Plan General, definirán un tráfico frecuente de vehículos pesados, será el que una actividad genere durante más de un día al mes un tráfico diario de vehículos de más de 5,5 toneladas superior a 10.

Limitaciones en cuanto a la intensidad de los usos de vivienda aislada y de actividades industriales:

Se establece que en el Suelo No Urbanizable Común. Zona A, además de tenerse que cumplir las condiciones establecidas en los artículos 133.1 y 133.2 para poder construir una vivienda unifamiliar aislada deberá cumplirse además que no se encuentre ninguna otra a menos de 150 m. del perímetro de la vivienda que se quiera construir. Además, no se podrá realizar ninguna vivienda unifamiliar aislada alejada más de 700 m. del perímetro del suelo urbano del casco de la Torre d'en Doménec.

Se establece que en el Suelo No Urbanizable Común. Zona A, no se podrá realizar ninguna actividad industrial, almacén o granja, que tenga una superficie construida superior a 1.500 m².

Determinaciones en cuanto a las actuaciones permitidas en los muros de piedra en seco:

Los muros de piedra en seco existentes, que sirven para la contención de tierras de campo de cultivo o para la delimitación de fincas rústicas deben ser obligatoriamente conservados de manera que mantengan la vista de construcción con piedra en seco en las caras de los mismos que queden vistas.

Esos muros podrán ser recrecidos con piedra en seco y también reforzados con mortero u hormigón en su trasdós, pero siempre y cuando las partes vistas mantengan la vista de piedra en seco.

En el caso de realizarse nuevos muros de contención de tierras o de delimitación de fincas deberán construirse de manera que mantengan sus caras vistas con piedra con apariencia de estar colocada en seco.

Artículo 135º Suelo No Urbanizable Común. Zona B.

Situación:

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común que pueden beneficiarse de la proximidad de la actual carretera CV-10 para la implantación de actividades.

Usos permitidos:

Se permiten los siguientes usos:

a) Aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.

b) Aprovechamiento de recursos hidrológicos.

c) Vivienda aislada y familiar.

d) Vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

e) Actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio.

f) Granjas situadas a más de 700 m. del perímetro del suelo urbano.

Usos prohibidos:

La explotación de canteras, extracciones de áridos u otros recursos geológicos.

Se prohíben otros usos distintos a los usos permitidos indicados.

Artículo 136º Suelo No Urbanizable Común. Zona C.

Situación:

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común y que presentan riesgo de inundación.

Usos permitidos:

Se permiten los siguientes usos:

a) Aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.

b) Explotación de canteras, extracciones de áridos o de tierras, recursos geológicos o hidrológicos.

Usos prohibidos:

Viviendas, establos, granjas y criaderos de animales.

Estaciones de suministro de carburantes.

Industrias calificadas o con riesgo químico.

Establecimientos hoteleros y campamentos de turismo.

Centros hípicos y parques zoológicos.

Servicios funerarios y cementerios.

Depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos.

Equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios y pabellones deportivos cubiertos.

Infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.

En aquellas zonas cuyo suelo no urbanizable este afectado por peligrosidad geomorfológica, se podrá eximir justificadamente de la prohibición de alguno de los usos regulados anteriormente, siempre que, mediante un estudio específico y detallado de la zona se justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación en relación con la actividad a implantar.

Otros usos distintos a los usos permitidos relacionados en el apartado anterior.

Artículo 137º Suelo No Urbanizable Común. Zona D.

Situación:

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común que pueden beneficiarse de la proximidad de la actual carretera CV-10 para la implantación de actividades.

Usos permitidos:

Se permiten los siguientes usos:

a) Aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.

b) Aprovechamiento de recursos hidrológicos.

c) Actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio.

d) Granjas situadas a más de 700 m. del perímetro del suelo urbano.

Usos prohibidos:

La explotación de canteras, extracciones de áridos u otros recursos geológicos.

Se prohíben otros usos distintos a los usos permitidos indicados. Entre ellos, se prohíbe, el uso de vivienda aislada y familiar.

SECCIÓN 3ª.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS. (S.N.U.P.P.C.P.).

Artículo 138º.- Usos permitidos.

Explotación forestal y ganadera, labores de limpieza y desbroce selectivos cuando exista riesgo para la seguridad de las personas o los bienes en caso de avenida.

Cultivos agrícolas localizados en las zonas que actualmente se destinan a ese fin.

Artículo 139º.- Usos prohibidos.

No se permitirá ningún tipo de obra que encierre volumen, salvo las obras hidráulicas. No se permitirán siquiera las casitas de campo para guardar aperos.

Todo tipo de uso o actividad en esta zona deberá ser solicitado al Ayuntamiento, el correspondiente permiso y se denegará a aquél que signifique un deterioro del paisaje o del medio.

Quedan expresamente prohibidos:

1. Los asentamientos permanentes en el ámbito de esta área.

2. Formación de desmontes y vertederos que cambien la topografía del paisaje.

3. Las instalaciones industriales o de servicios, que perturben el valor paisajístico del área.

4. Las talas de todo tipo de arbolado sin contar con autorización del Ayuntamiento y del organismo competente encargado de la protección de la naturaleza.

5. La transformación a cultivos de los terrenos incluidos en las zonas de dominio público hidráulico, actualmente baldíos o destina-

dos a usos forestales.

SECCIÓN 4ª.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO FORESTAL (S.N.U.P.F.).

Artículo 140º.- Edificaciones, construcciones, obras permitidas y trabajos en zonas forestales.

1. Todas la actuaciones que se realizan en las zonas forestales, así como en sus inmediaciones, habrán de cumplir lo que indica el Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de observar en la ejecución de las obras y trabajos que se realicen en terrenos forestales o en sus inmediaciones.

2. En todo caso, la construcción de edificaciones de nueva planta sobre suelo no urbanizable protegido forestal requerirá del informe favorable de la Consellería de la Generalitat Valenciana que tenga en ese momento las competencias en medio ambiente con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística.

3. Con carácter general, se permite la rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes, para lo cual se deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales; poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación paisajística de estas edificaciones a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, incluyendo la utilización de documentos gráficos.

4. La construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola y forestal, cuando éstos sean estrictamente indispensables a su fin y dependiendo de la naturaleza del suelo, requerirán, de una superficie de finca de al menos 10.000 m² y la superficie de parcela ocupada por las construcciones y elementos arquitectónicos no podrá ser superior al dos por ciento del total de la parcela.

5. También se permitirán las instalaciones y obras que guarden relación con el disfrute público y la conservación de este suelo. Se permitirán las obras de mantenimiento y reconstrucción de los abancalamientos tradicionales.

6. Se permitirán las obras necesarias para el mantenimiento y potenciación de los usos forestales.

Artículo 141º Usos permitidos:

Todos aquellos destinados al desarrollo de la actividad forestal, ganadera y cinegética, y en particular, las actividades destinadas a la potenciación de los usos forestales.

1.- Se consideran usos permitidos, con carácter general, todos aquellos destinados al desarrollo de la actividad forestal, ganadera, cinegética, y en particular, las actividades destinadas a la regeneración y potenciación de las masas forestales.

2.- Tratamientos de mejora y conservación de las masas forestales, tales como entresacas, cortas de mejora y saneamiento, podas de formación y producción, aclareos y claras, limpias, eliminación selectiva de matorral y en especial medidas para conseguir la regeneración natural, complementadas con programas de repoblación.

3.-Tala de pinos y aprovechamiento maderero previa autorización de la Consellería competente en este asunto.

4.- Obras de captación de agua. Deberán contar con autorización del Organismo de Cuenca, previo informe favorable de la Consellería competente en este asunto.

5.-Infraestructura de defensa contra incendios forestales, y, en su caso, las obras de captación de aguas ligadas a la misma. Deberán contar con autorización de la Consellería competente en este asunto.

6.-Construcción y acondicionamiento de pistas y caminos forestales y rurales destinados a la lucha contra incendios forestales y al aprovechamiento forestal o agrícola. Deberán contar con Estimación de Impacto Ambiental cuando no estén sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.

7.-Los usos y actuaciones destinadas a mejorar las condiciones naturales y paisajísticas de estos espacios o a facilitar la realización de actividades científicas, didácticas y recreativo-naturalísticas. Incluyendo actuaciones y adecuaciones recreativo-naturalísticas de carácter extensivo, tales como marcaje y señalización de itinerarios y enclaves singulares visitables, zonas de descanso que podrán incorporar elementos de apoyo siempre que no conlleven edificación, obra de fábrica o utilización de elementos no naturales. En todo caso, requerirán informe favorable de la Consellería competente en este asunto.

8.-La actividad ganadera o cualesquiera otras que pueda disponer la Consellería competente en este asunto, para garantizar la conservación y regeneración de la masa forestal.

9.-Las instalaciones para guarda de ganadería en régimen extensivo. Sin perjuicio de los trámites urbanísticos a los que deberán ajustarse según la legislación sectorial, contarán con informe favorable de la Consellería competente en este asunto.

10.-Los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones, que, en cualquier caso, precisarán de Estimación de Impacto Ambiental cuando no se hallen sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.

11.-Obras, instalaciones y servicios públicos.

12.-Construcciones de carácter institucional o ligadas a la gestión del espacio protegido.

13.- La actividad cinegética.

14.-Almacenes e instalaciones destinadas a la explotación agrícola. Sin perjuicio de los trámites urbanísticos a los que deberán ajustarse según la legislación sectorial, requerirá de informe favorable de la Consellería competente en este asunto.

15.-Instalaciones de almacenamiento o primera transformación de productos forestales. Sin perjuicio de los trámites urbanísticos a los que deberán ajustarse según la legislación sectorial, requerirá de informe favorable de la Consellería competente en este asunto.

16.-Campamentos de turismo, sin perjuicio de los trámites urbanísticos a los que deberán ajustarse según la legislación sectorial, quedan sometidos a Estimación de Impacto Ambiental.

17.-Depósitos de agua.

18.-Obras de restauración hidrológico-forestal. Deberá contar con Estimación de Impacto Ambiental.

19.-Construcción, modificación de trazado, ampliación, operaciones de explotación y actuaciones de seguridad vial en carreteras.

20.-Actuaciones de restauración en zonas afectadas por actividades extractivas y mineras, de acuerdo con el proyecto de restauración aprobado según lo previsto en las Normas Generales.

21.-Sin perjuicio de las limitaciones impuestas por la legislación de aguas, en las riberas de ramblas y barrancos y en las masas de agua, las actividades y usos no prohibidos por este Plan y que deban contar con autorización del Organismo de Cuenca, precisarán con carácter previo a ésta de informe favorable de la Consellería competente en este asunto

Artículo 142º Usos prohibidos:

1.- Se consideran usos prohibidos con carácter general todos los que comporten una degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se prohíben aquellos usos y actuaciones que no se hallen directamente vinculadas a la explotación forestal, ganadera y cinegética y de aprovechamientos del monte, o al desarrollo de actividades científicas y naturalistas y no se hallen expresamente permitidos en el artículo anterior.

2.-Actuaciones o actividades relacionadas con la extracción de áridos y tierras o la explotación de los recursos mineros.

3.-Construcciones e instalaciones industriales y residenciales.

4.-Actuaciones e instalaciones con carácter deportivo y turístico-recreativo, excepto las adecuaciones naturalísticas y recreativas previstas en el artículo anterior. Se admitirán únicamente establecimientos de restauración o alojamiento cuando se realicen mediante la rehabilitación o restauración de edificación preexistente; sin perjuicio de los trámites urbanísticos a lo que deberán ajustarse según la legislación sectorial, requerirá de informe favorable de la Consellería competente en este asunto.

5.- Publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, salvo indicadores de carácter institucional.

6.-La tala o descuaje de cualquier especie vegetal de porte arbóreo distinta del pino o especies exóticas que deban ser eliminadas, salvo por razones fitosanitarias o que sea necesario para la mejora, saneamiento y recuperación de las formaciones de Quercineas u otras especies objeto de protección.

7.-Obras, almacenes e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola o ganadera, e infraestructura de servicios ligada a las mismas, excepto las expresamente permitidas en el artículo anterior.

SECCIÓN 5ª.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO, RIESGO IMPORTANTE DE EROSIÓN (S.N.U.P.R.E.)

Artículo 143º Usos Permitidos:

Explotación forestal y ganadera, labores de limpieza y desbroce selectivos.

Cultivos agrícolas localizados en las zonas que tradicionalmente se han venido destinando a ese fin.

Explotaciones mineras.

Explotación de canteras.

Extracción de áridos y tierras.

Artículo 144º Usos Prohibidos:

Otros usos distintos de los permitidos.

No se permitirá ningún tipo de obra que encierre volumen, salvo las instalaciones industriales o de servicios ligadas a las explota-

ciones de canteras o mineras.

SECCIÓN 6ª.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE DOMINIO PECUARIO (S.N.U.P.D.P.)

Artículo 145º Situación:

Se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido de Dominio Pecuario los terrenos incluidos dentro del ancho legal de las vías pecuarias. Como en el término municipal de la Torre d'en Doménec únicamente existe una vía pecuaria que es la Colada de los Romanos (Antigua Vía Augusta) , la cual tiene una anchura legal de 20,89 m. y un ancho necesario de 8 m., es por lo que el suelo no urbanizable protegido de dominio pecuario que se clasifica en el término municipal de la Torre d'en Doménec es el situado a menos de 10,45 m. del eje de dicha vía pecuaria.

En este suelo regirá lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vias Pecuarias y la Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias, o normativas que sustituyan a las anteriores.

Usos permitidos usos prohibidos:

Para usos distintos del paso de ganado o circulación por la vía pecuaria se deberá solicitar autorización a la Consellería competente en asuntos de Agricultura y Ganadería.

CAPITULO V.- NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN A LOS BIENES CATALOGADOS.

Artículo 146º Normativa de aplicación a los bienes catalogados.

1.- Ámbito de aplicación de esta normativa.

La presente normativa será de aplicación a todos los bienes catalogados incluidos en el Catálogo del Plan General de la Torre d'en Doménec.

2.- Niveles de protección para los bienes catalogados:

2.1.-Niveles de protección:

El presente Plan General de la Torre d'en Doménec, determina en su documentación, el nivel de protección para cada bien. Además en los distintos niveles de protección pueden existir bienes que merezcan la consideración de Bien de Relevancia Local (BRL), de acuerdo con la normativa de rango superior que les es de aplicación. El presente Plan General establece los siguientes niveles de protección:

Protección integral:

El nivel de protección Integral protege la totalidad del edificio, preservando todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Protección estructural:

El nivel de protección Estructural protege la apariencia e identidad del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio: niveles de forjado, estructura portante y cubiertas.

Protección parcial o ambiental:

El nivel de protección Parcial o Ambiental protege las características estéticas y compositivas externas del bien inmueble catalogado: acabados, ritmos y proporción de huecos, elementos singulares de fachada; procurando la protección de su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

Espacios de Protección Arqueológica:

Para la realización de las obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, el Promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza arqueológica o paleontológica. En caso de que para la elaboración del estudio previo resulte necesario acometer alguna de las actuaciones previstas en el artículo 59 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, las mismas serán autorizadas en los términos de los artículos 60 y 64 de la citada Ley.

El Ayuntamiento para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra, intervención o actividad remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior, a la Consellería competente en materia de cultura, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica previa a cargo del promotor, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esa ley. Una vez realizada la actuación arqueológica o paleontológica la Consellería determinará, a través de la correspondiente autorización administrativa, las condiciones a que deba ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.

El Ayuntamiento no concederá ninguna licencia o permiso en los casos señalados en el apartado anterior sin que se haya aportado el correspondiente estudio previo arqueológico y paleontológico y se haya obtenido la autorización de la Consellería competente en materia de cultura citada también en el apartado anterior.

Áreas de Vigilancia Arqueológica:

Para la realización de las obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, el Promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza arqueológica o paleontológica. En caso de que para la elaboración del estudio previo resulte necesario acometer alguna de las actuaciones previstas en el artículo 59 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, las mismas serán autorizadas en los términos de los artículos 60 y 64 de la citada Ley.

El Ayuntamiento para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra, intervención o actividad remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior, a la Consellería competente en materia de cultura, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica previa a cargo del promotor, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esa ley. Una vez realizada la actuación arqueológica o paleontológica la Consellería determinará, a través de la correspondiente autorización administrativa, las condiciones a que deba ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.

El Ayuntamiento no concederá ninguna licencia o permiso en los casos señalados en el apartado anterior sin que se haya aportado el correspondiente estudio previo arqueológico y paleontológico y se haya obtenido la autorización de la Consellería competente en materia de cultura citada también en el apartado anterior.

Protección Paisajística:

Los denominados bienes paisajísticos deben gozar de una especial protección para la preservación de los valores paisajísticos que tienen. Para ello cualquier actuación en los mismos o para cualquier actuación a menos de 100 metros de distancia de su perímetro en el término municipal de la Torre d'en Doménec, salvo las propias del pastoreo o del mantenimiento de los cultivos tradicionales, deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento, para lo cual se requerirá, además de lo que resultara preceptivo en función de la naturaleza del acto que se desee realizar, de la tramitación de un Estudio de Integración Paisajística que garantice que la actuación pretendida no va a perjudicar los valores paisajísticos del bien en cuestión y que establezca las medidas adecuadas para ello.

2.2.- Justificación del nivel de protección y condiciones específicas para la concesión de la licencia de obras:

La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección se requerirá un levantamiento completo de aquellos elementos protegidos sobre los que se actúa, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas de los diversos catálogos vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento. Previamente a la concesión de la licencia se solicitará informe a la Consellería de Cultura.

Para la realización de obras u otras actuaciones en las áreas de vigilancia arqueológica se estará a lo que disponga la Consellería de Cultura en el informe que deberá solicitarse previamente a la concesión de la licencia, únicamente en el caso en que dichas obras u actuaciones supongan excavaciones, desmontes o vaciados del terreno.

Para ello cualquier actuación en los bienes paisajísticos o para cualquier actuación a menos de 100 metros de distancia de su perímetro en el término municipal de la Torre d'en Doménec, salvo las propias del pastoreo o del mantenimiento de los cultivos tradicionales, deberá disponerse de la correspondiente autorización o licencia municipal. Para lo cual se requerirá, además de lo que resultara preceptivo en función de la naturaleza del acto que se desee realizar, de la tramitación de un Estudio de Integración Paisajística que garantice que la actuación pretendida no va a perjudicar los valores paisajísticos del bien en cuestión y que establezca las medidas adecuadas para ello.

2.3.- Exclusión o inclusión de un bien en el Catálogo:

La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente Plan General de la Torre d'en Doménec, así como la

posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará; la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

3.- Bienes incluidos:

Se incluyen los siguientes bienes con distintos niveles de protección, integral, estructural, parcial o ambiental, espacios de protección arqueológica y áreas de vigilancia arqueológica, por ser construcciones, recintos o elementos que deban ser conservados íntegramente o parcialmente por su carácter singular o monumental y por razones históricas, artísticas o de interés medioambiental, preservando sus características arquitectónicas, arqueológicas, etnológicas o ambientales originarias:

Nº Bien	Denominación	ETRS 89	X	Y	Categoría	Tipología	NIVEL DE PROTECCIÓN
1	Núcleo Histórico Tradicional	30T	761102	4461547	Arqueología	Núcleo histórico	Área de Vigilancia Arqueológica
2	Els Racons	30T	760820	4462886	Arqueología BRL	Hallazgo cerámico	Espacio de Protección Arqueológica
3	Les Sitges	30T	760689	4462694	Arqueología	Hallazgo cerámico	Área de Vigilancia Arqueológica
4	Els Torners	30T	762210	4462488	Arqueología	Hallazgo cerámico	Área de Vigilancia Arqueológica
5	Barranc dels Torners	30T	761650	4462249	Arqueología	Hallazgo cerámico	Área de Vigilancia Arqueológica
6	El Plà del Clarià	30T	761005	4461868	Arqueología	Hallazgo cerámico	Área de Vigilancia Arqueológica
7	Vía Augusta	--	varias	varias	Arqueología BRL	Yacimiento arqueológico	Espacio de Protección Arqueológica
8	Iglesia Parroquial de Sta. Quiteria	30T	761102	4461547	Arquitectura. BRL	Patrimonio Ritual	Integral
9	Ermita Virgen de la Fuente	30T	761070	4461614	Arquitectura. BRL	Patrimonio Ritual	Integral
10	Retaule ceràmic de Sant Josep	30T	761053	4461387	Etnología. BRL	Patrimonio Ritual	Integral
11	Retaule ceràmic d'un crim	30T	761064	4461594	Etnología. BRL	Patrimonio Ritual	Integral
12	Peiró Santa Quiteria	30T	761515	4461299	Etnología	Patrimonio Rural-Peiró	Integral
13	Caseta Aperos, noria y canalización	30T	761847	4461854	Etnología	Patrimonio Agrícola	Parcial
14	Noria. Gasoducto Tivissa-Paterna	30T	761893	4461915	Etnología	Equipamiento técnico colectivo	Parcial
15	Lavadero municipal	30T	761069	4461635	Etnología	Equipamiento técnico colectivo	Parcial
16	El Povet	30T	761537	4462353	Etnología	Equipamiento técnico colectivo	Estructural
17	Puente Viejo	30T	761784	4462108	Etnología	Equipamiento técnico colectivo	Estructural
18	Colada de los Romanos	--	varias	varias	Etnología	Equipamiento técnico colectivo	Integral

Se incluyen además de los señalados en el cuadro anterior los bienes paisajísticos cuyas fichas se adjuntan en el Anexo I del presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Los bienes con protección paisajística son:

- Unidad de Paisaje Cultivos de Secano.
- Cauce público Barranc dels Estornés.

4.- Obras permitidas en los bienes catalogados para cada nivel de protección:

4.1.- Obras permitidas en los bienes catalogados con protección integral:

En edificaciones con protección Integral, sólo se permiten obras de restauración, conservación y consolidación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio. Podrán autorizarse obras exteriores de carácter menor, cuando no supongan alteración del cerramiento de fachada; y obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar. No obstante, puede autorizarse:

a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.

b) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de rehabilitación para adecuar el edificio a equipamientos públicos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron esta protección.

4.2.- Obras permitidas en los bienes catalogados con protección estructural:

En edificaciones con protección Estructural, las obras permitidas serán las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras, y, asimismo, los acabados y materiales originarios característicos de la edificación, tales como enlosados, portales y escaleras, soluciones estructurales vistas (pies derechos y viguerías de madera), barandillas y rejerías, peldañeados de sillería y cerámicos, y demás elementos característicos.

Excepcionalmente pueden autorizarse, previa justificación y estudio pormenorizado, las obras de reestructuración que no alteren la imagen exterior de la edificación originaria, entre las que se consideran las obras necesarias para lograr, en su caso, el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones catalogadas con este nivel de protección.

4.3.- Obras permitidas en los bienes catalogados con protección parcial o ambiental:

En edificaciones con protección parcial o ambiental, se permiten obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración, permitiéndose que esta última aborde el conjunto de su organización interna, incluso con el vaciado interior del edificio. Se admite la ejecución de obras exteriores que tengan como finalidad la recuperación de estados o tipologías originales, así como obras de ampliación del volumen de la edificación hasta alcanzar las determinaciones de las normas particulares aplicables de este Plan

General, debiendo mantenerse los criterios compositivos de la edificación existente.

En este nivel de protección se admite, con carácter excepcional y debidamente justificado en razón al estado de conservación de la edificación, el desmontaje y nueva construcción de fachadas y cubierta de la edificación con recuperación de sus elementos y acabados característicos (escudos, sillerías, recercados, revocos, elementos cerámicos, dinteles, barandillas, cerrajería, carpinterías, cornisas, aleros, canecillos y demás elementos característicos), debiendo mantenerse el esquema arquitectónico, compositivo y acabados de las mismas.

4.4.- Actuaciones permitidas en los entornos de protección arqueológica:

4.4.1.- Actuaciones permitidas en el área de vigilancia arqueológica del núcleo histórico tradicional de la Torre d'en Doménec:

Se permitirán las actuaciones autorizables de acuerdo con las normas específicas del suelo urbano Zona residencial Casco Antiguo Manzana cerrada, Núcleo Histórico Tradicional Z.U.R.-1. Pero previamente a la concesión de licencias de obras que supongan excavaciones deberá obtenerse la autorización correspondiente a la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana.

4.4.2.- Actuaciones permitidas en los suelos no urbanizables incluidos en entornos de protección arqueológica:

En los suelos incluidos en entornos de protección arqueológica situados en suelo no urbanizable, los cuales se indican en el plano de ordenación de clasificación del suelo (corresponden a espacios de protección arqueológica y áreas de vigilancia arqueológica), queda totalmente prohibida la construcción y transformación de dichos espacios sin las correspondientes autorizaciones municipales, ni realizarse las operaciones pertinentes para la salvaguarda de la riqueza arqueológica.

En cuanto a las instalaciones como construcciones y obras permitidas, se permitirán únicamente aquellas construcciones que sirvan para la mejor conservación de los yacimientos arqueológicos así como las que resulten compatibles con el disfrute público compatible con la especial protección de los mismos. Se permiten así mismo las obras de rehabilitación de las construcciones existentes.

Los usos permitidos serán los culturales y demás relacionados con la conservación y estudio del yacimiento. Los aprovechamientos forestales y cultivos existentes en la fecha de aprobación de las presentes normas.

Serán usos prohibidos en estas áreas todos los no autorizados en los dos párrafos anteriores y en especial la nueva roturación de terrenos y las excavaciones no autorizadas. Previamente a la autorización municipal para realizar cualquier tipo de construcción o transformación de dichas áreas deberá contarse con la autorización de la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana.

Se permiten por tanto en esos suelos no urbanizables incluidos en entornos de protección arqueológica los usos que resultan compatibles con su carácter de protección arqueológica: los culturales y demás relacionados con la conservación y estudio del yacimiento. También se permiten los aprovechamientos forestales y cultivos existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General.

Son usos prohibidos en esos suelos incluidos en entornos de protección arqueológica los que resultan incompatibles con su carácter de protección arqueológica.

4.5.- Actuaciones permitidas en relación con los retablos cerámicos catalogados:

Protección integral, sujeta a las disposiciones establecidas en la Ley 5/2007 de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Cualquier proyecto que suponga la realización de obras u otras actuaciones que puedan afectar al retablo estará a lo que disponga la Consellería de Cultura en el informe que deberá solicitarse previamente a la concesión de la licencia.

El destino final del panel cerámico, en caso de que se actúe sobre la edificación en que se halla, debe ser la restitución en la misma situación en la nueva edificación, ya que el entorno de protección de los paneles cerámicos exteriores es la fachada en la que se ubican, sin que este hecho suponga la protección material de la misma sino del mantenimiento de unas condiciones de ornato y permanencia patrimonialmente adecuadas.

4.6.- Actuaciones permitidas en relación con los bienes paisajísticos:

4.6.1.- Actuaciones en el Barranco dels Estornés.

Para cualquier actuación en el Barranco dels Estornés o para cualquier actuación a menos de 100 metros de distancia de su perímetro en el término municipal de la Torre d'en Doménec, salvo las propias del pastoreo o del mantenimiento de los cultivos tradicionales, deberá disponerse de la correspondiente autorización o licencia municipal. Para lo cual se requerirá, además de lo que resultara preceptivo en función de la naturaleza del acto que se desee realizar, de la tramitación de un Estudio de Integración Paisajística que garantice que la actuación pretendida no va a perjudicar los valores paisajísticos del bien en cuestión y que establezca las medidas adecuadas para ello.

En cualquier caso, se preservarán las vistas o pasillos visuales desde el núcleo de población de la Torre d'en Doménec y desde los recorridos escénicos que constituyen las carreteras CV-10 y CV-154. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas, monopostes, o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural.

Se procurará preservar el arbolado adulto existente.

4.6.2.- Actuaciones en la unidad de paisaje cultivos de secano incluida como bien paisajístico en el término municipal de la Torre d'en Doménec.

Los elementos que la componen que son objeto de protección específica son los muros de piedra en seco existentes, que sirven para la contención de tierras de campo de cultivo o para la delimitación de fincas rústicas.

Respecto de dichos muros se establece un nivel de protección paisajística y la obligatoriedad de que sean conservados de manera que mantengan la vista de construcción con piedra en seco en las caras de los mismos que queden vistas.

Esos muros podrán ser recrecidos con piedra en seco y también reforzados con mortero u hormigón en su trasdós, pero siempre y cuando las partes vistas mantengan la vista de piedra en seco.

Para cualquier actuación en la unidad de paisaje cultivos de secano, incluida como bien paisajístico en el término municipal de la Torre d'en Doménec, salvo las propias del pastoreo o del mantenimiento de los cultivos tradicionales, deberá disponerse de la correspondiente autorización o licencia municipal. Para lo cual se requerirá, además de lo que resultara preceptivo en función de la naturaleza del acto que se desee realizar, que se garantice que la actuación pretendida no va a perjudicar los valores paisajísticos del bien en cuestión y que se establezcan las medidas adecuadas para ello.

En cualquier caso, se preservarán las vistas o pasillos visuales desde el núcleo de población de la Torre d'en Doménec y desde los recorridos escénicos que constituyen las carreteras CV-10 y CV-154. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas, monopostes, o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural.

Se velará por mantener la superficie existente de explotación agrícola tradicional de cultivos de secano, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de esos cultivos tradicionales y por tanto de la actividad agrícola.

Se mantendrán aquellos límites que subrayan y ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros de mampostería, bancales, caminos, barrancos y similares.

No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o propias de las zonas urbanas.

Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional del municipio.

Se procurará preservar el arbolado adulto existente.

TITULO III.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPITULO I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 147º Características y trazados de los servicios.

Los servicios urbanos deberán reunir las siguientes características:

Abastecimientos de agua:

El trazado deberá proyectarse, según mallas cerradas adaptadas al trazado de las calles, excepto en aquellos núcleos exclusivamente pequeños o dispersos en los cuales podrán utilizarse trazados ramificados.

Las tuberías se proyectarán de forma que se ubiquen bajo cada una de las aceras.

La tubería tendrá un diámetro mínimo de 63 mm.

La dotación mínima de agua potable en estas zonas no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día.

Red de saneamiento:

Se proyectará de tipo separativo.

La situación en alzado se proyectará de manera que el punto más elevado de la sección no esté a menos de 1 m. por debajo de la superficie del terreno, y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

No se admitirán conductos de dimensiones interiores principales menores de 30 cm.

Se evitará, en la medida de lo posible, la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.
La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será menor de 3 m./seg. y mayor de 0.6 m./seg.
Se instalarán pozos de registro a distancias máximas de 50 metros y siempre en puntos singulares, tales como cambios de alineación, cambios de pendientes.
Energía eléctrica y alumbrado público:
Las líneas de transporte, distribución o suministro de energía eléctrica en suelo urbano deberán ejecutarse enterradas.
Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas.
El nivel de iluminación de la vía se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico.
Artículo 148º Aplicación de medidas de seguridad en caso de incendio.
Condiciones de aproximación y entorno.
Aproximación a los edificios
1- Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:
a) anchura mínima libre 3,5 m;
b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
c) capacidad portante del vial 20 kN/m².
2.- En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.
Entorno de los edificios
1.- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:
a) anchura mínima libre 5 m;
b) altura libre la del edificio
c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
- edificios de hasta 15 m de altura de evacuación 23 m
- edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación 18 m
- edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m;
d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para
poder llegar hasta todas sus zonas 30 m;
e) pendiente máxima 10%;
f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm .
2.- La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.
3.- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
4.- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.
5.- En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.
6.- En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes
a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;
b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;
c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.
CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES.
Artículo 149º Vallados de obra.
1.- El frente de la casa o parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con una valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre 1,80 y 2,50 metros y de aspecto decoroso.
2.- Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la acera, en proporción al ancho de ésta, no superior a dos tercios del ancho de la acera, que podrá ser variado según el ancho de la calle, a juicio del Ayuntamiento.
Artículo 150º Andamios.
1.- Los andamios serán como mínimo, de 0,75 m. de ancho, y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar.
2.-La parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro, de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir, además la reglamentación de seguridad del trabajo.
Artículo 151º Depósito de materiales de obra.
1.- Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público, salvo que se justifique por el interesado y se autorice por el Ayuntamiento.
2.- Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en caso de imposibilidad.
Artículo 152º Ejecución de las obras.
En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte la autoridad sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
Artículo 153º Evitación de molestias durante la ejecución de las obras.
En la ejecución de las obras queda prohibida la producción de polvo y otras molestias graves, en evitación de lo cual se adoptarán las medidas necesarias.
Artículo 154º Finalización de las obras.
Antes de los quince días siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:
a)Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas, barreras y demás elementos similares.
b) Construir y reponer el pavimento definitivo de las aceras con sujeción al modelo oficial de la calle en que está emplazada la obra.
c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.
Artículo 155º Zanjas en vía pública.
1.- La apertura y reposición de zanjas en la vía pública se ajustará a las condiciones siguientes:
a) Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan constituido por el peticionario la garantía impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición de los elementos de urbanización existentes.
b) Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.
c) Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes, así como la salvaguarda de la seguridad vial.
d) La reposición y relleno de las zanjas se realizará con materiales que aseguren que no se producirán asentamientos.
e) La devolución de la garantía se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
f) Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la garantía depositada.
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
PRIMERA.
Como norma coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación, este Plan

General declara incorporadas al mismo las edificaciones anteriores construidas al amparo de la citada normativa en lo que se refiere a altura y condiciones de uso, pero en ningún caso en lo referente a determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación y alineaciones exteriores.

Esta medida será aplicable hasta tanto no se derribe el edificio o su estado pueda calificarse de ruina, en cuyos casos, y para la nueva construcción que se edifique sobre el solar ocupado por el edificio demolido, será de aplicación el Plan General en todas sus determinaciones.

SEGUNDA.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

a)Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que estuvieren disconformes con el mismo, serán calificados como edificios o instalaciones fuera de ordenación.

b)No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, ampliaciones que supongan aumento de la superficie construida dedicada a usos no autorizados en esa zona, aumento de volumen destinado a usos no autorizables, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

c)Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

d)Cuando resultaren industrias o granjas emplazadas en zona no adecuada según este Plan General, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones de los apartados anteriores, con la tolerancia de poder mantener los usos actuales pero quedando prohibido realizar ampliaciones. Todo ello sin perjuicio de la obligación de establecer medidas correctoras.

TERCERA.

Actuaciones en edificaciones existentes en zonas de protección de infraestructuras viarias.

En las zonas de protección de infraestructuras viarias no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admiten en esas zonas la nueva construcción de edificaciones.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en estas zonas podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En estas zonas, si aún no se ha ejecutado la infraestructura viaria, podrán realizarse, sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía.

CUARTA.

Actuaciones permitidas en las granjas actualmente existentes.

Las actuaciones y obras en las granjas legalmente existentes podrán realizarse si son para su adecuación a la normativa sectorial y a la obtención de las licencias correspondientes. Si se desea realizar esas adecuaciones con aumento de volúmenes construidos ello no podrá representar un aumento de la capacidad de producción para las granjas situadas a menos de 700 m. del perímetro del suelo urbano residencial.

Se considera expresamente fuera de ordenación la granja situada al noroeste del casco urbano que se encuentra afectada por la futura glorieta a realizar en la carretera CV-154. Siéndole por tanto aplicable a ella el régimen establecido en la legislación vigente para las construcciones fuera de ordenación.

En las granjas actualmente existentes situadas a más de 700 m. del perímetro del suelo urbano residencial, se podrán realizar las ampliaciones que precisen, aunque en el suelo no urbanizable común en el que se ubiquen no resulte posible la implantación de nuevas granjas.

No podrá seguir desarrollándose la actividad de granja, en las situadas junto a la carretera CV-154 a menos de 250 m. del límite del suelo urbano, a partir de la recepción de las obras de urbanización de alguna de las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano industrial (U.E.-1 y U.E.-2). Se establece la obligación de demolición de la parte de la granja afectada por la nueva rotonda de la carretera CV-154 situada a la entrada de la población antes de la recepción de las obras de urbanización de alguna de las referidas Unidades de Ejecución.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.

Las construcciones e instalaciones necesarias para prestación de un servicio público básico, prestado directamente por la Administración o por empresa concesionaria, tales como centros de transformación de energía eléctrica, depósitos de agua, estaciones de depuración de agua residuales y otros de naturaleza análoga, podrán emplazarse en parcelas aptas para la edificación, con independencia de los usos que la Norma les asigne, así como en terrenos calificados como espacios libres o zonas verdes siempre que no se afecte negativamente el uso público a que se destinen.

SEGUNDA. CONDICIONES DERIVADAS DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE.

PROGRAMA DE PAISAJE 1: MEJORA Y POTENCIACIÓN DE LOS VALORES DEL BARRANCO DEL ESTORNÉS.

Ámbito:

Barranco del Estornés y su entorno.

Objetivo general.

Mejora y potenciación de los valores del barranco del Estornés.

Estrategias:

Programa de localización, descripción y valoración de recursos paisajísticos del barranco del Estornés y su entorno, promoviendo la participación activa de grupos locales que desarrollan su actividad en este campo.

Establecimiento de prioridades, programación, búsqueda de financiación procedente de fondos relacionados (programas de desarrollo local, líneas de creación de empleo, fondo para la equidad territorial, agencia valenciana de turismo, etc) para la ejecución de actuaciones de puesta en valor.

Condiciones:

Para el logro de los objetivos de calidad paisajística establecidos (conservación y mantenimiento, restauración y(o mejora del carácter), las actuaciones deberán ejecutarse íntegramente con materiales y técnicas tradicionales o adecuadamente adaptadas a la naturaleza del recurso de que se trate.

Como objetivos operativos se establecen los siguientes:

Elaboración de un inventario que incluya los recursos paisajísticos de interés del barranco del Estornés y su entorno, ampliando el inventario realizado en el estudio de paisaje municipal; en particular deberán incluirse los elementos relevantes de carácter etnológico, botánico y arqueológico.

Protección mediante su inclusión en el catálogo de paisaje municipal de los elementos inventariados considerados de valor alto o muy alto.

Realización de actuaciones de puesta en valor de los recursos catalogados priorizando aquellos que ayuden a la conservación de los recursos paisajísticos, los que supongan la creación de rutas senderistas o puntos de atracción.

PROGRAMA DE PAISAJE 2: MEJORA DE BORDES URBANOS Y SUS ACCESOS.

Ámbito:

Accesos y entorno del núcleo urbano de la Torre d'en Doménec.

Objetivo general.

Mejora de las condiciones visuales del núcleo urbano y de la percepción del paisaje desde sus bordes.

Estrategias:

Aplicación de las normas de integración establecidas en las normas de integración paisajística correspondientes al suelo urbano del estudio de paisaje, con especial atención al control de la escena urbana y a los elementos fuera de ordenación a efectos de paisaje.

Estudio específico de mejora de las condiciones paisajísticas de los accesos al núcleo urbano.

Condiciones:

Para el logro de los objetivos de calidad paisajística establecidos (restauración y mejora del carácter), las actuaciones deberán realizarse asegurando la perfecta integración paisajística y visual de cualquier actuación, utilizando para ello materiales y técnicas y tradicionales o adecuadamente adaptadas a las condiciones del entorno de que se trate.

Como objetivos operativos se establecen los siguientes:

Adecuación de elementos de borde urbano fuera de ordenación a efectos de paisaje que afecten a zonas de afección paisajística.

Adecuada integración paisajística y visual de las edificaciones e instalaciones de los accesos al núcleo de población.

Adecuado tratamiento de la urbanización de los accesos para favorecer no sólo el tráfico rodado sino también el peatonal.

PROGRAMA DE PAISAJE 3: MEJORA PAISAJÍSTICA Y POTENCIACIÓN DEL USO PÚBLICO DE LA ZONA ENTRE EL CASCO URBANO RESIDENCIAL Y LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO ENTORNO A LA PISCINA MUNICIPAL.

Ámbito:

Zona entre el casco urbano residencial y las zonas de equipamiento entorno a la piscina municipal.

Objetivo general:

Mejora paisajística y potenciación del uso público de la zona entre el casco urbano residencial y las zonas de equipamiento entorno a la piscina municipal mejora de la accesibilidad y seguridad en el uso del espacio público.

Estrategias:

Obtención por el Ayuntamiento del suelo calificado como jardines de la red primaria y realización de proyectos para la adecuación de esos jardines, la mejora paisajística de la zona y de los accesos entre los suelos de equipamientos públicos del entorno de la piscina municipal y las zonas residenciales del casco urbano.

Condiciones:

Para el logro de los objetivos de calidad establecidos, se establece como objetivos operativos los siguientes:

Inclusión de criterios de conservación del arbolado existente en los suelos calificados como jardines de la red primaria.

Inclusión de criterios de seguridad y accesibilidad tanto en el vial de conexión o Calle Fonteta, como en los jardines de la red primaria calificados a ambos lados del mismo.

Integración de los elementos etnológicos ligados al agua e incorporación en el diseño de los jardines de la red primaria de criterios de recogida y puesta en valor del agua.

TERCERA.

1.- Superficies de limitación de altura de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Castellón.

Se tendrá en cuenta con carácter normativo la limitación de alturas conforme a lo indicado en el plano O.4 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Castellón. En dicho plano se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Castellón que afectan al término municipal de la Torre d'En Doménec, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea.

2.- Limitación de actividades como consecuencia de Servidumbres Aeronáuticas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Castellón queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole.

3.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

Conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, en las zonas y espacios afectados por Servidumbre Aeronáuticas la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción, en aquellas zonas que no se encuentran situadas bajo Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.

Quedan derogados cuantos instrumentos de ordenación, normas u ordenanzas municipales se opongan a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General de la Torre d'en Doménec.

La Torre d'en Doménec, agosto de 2015.–Por el Equipo Redactor: Fdo.: Emilio Segarra Sancho, arquitecto.

ANEXO 1: FICHAS DE GESTIÓN

FICHA DE GESTION UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.

Superficie de la U.E. nº 1	12.365 m²s	
Calificación urbanística	Residencial	
Uso característico	Residencial	
Tipología	Residencial edificación según alineaciones de vial	
Zonas de suelo no dotacional	Zona residencial ZUR-2	7.376 m²
	Espacio libre privado ELP	368 m²

Edificabilidad Total Privada

7.376 m² plantas bajas x 1 m²t/m²s = 7.376 m²t

6.328 m² plantas altas x 2 = 12.656 m²t

Total = 20.032 m²t

Edificabilidad en Uso Residencial	12.656 m²t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	0,00 m²t.I.
Edificabilidad en Uso Terciario	7.376,00 m²t.T.

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución = Aprovechamiento tipo

20.032 m²t/12.365 m²s = 1,620056611m²t/m²s

Equipamientos públicos (m²suelo)	0
Red viaria	4.621 m²

Condiciones de urbanización:

La instalación de alcantarillado será de tipo separativo. La red de aguas residuales se conectará con los colectores de la red municipal de alcantarillado.

Otras condiciones: Suelo para centros de transformación.

Cuando se haga la reparcelación de la Unidad de Ejecución se contemplará la reserva de suelo de titularidad privada necesaria para la instalación de los centros de transformación de energía eléctrica que resulten necesarios.

FICHA DE GESTION UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.

Reserva de viviendas de protección pública y otras.

En la Unidad de Ejecución nº 1 se destinará al menos, un 13% de la edificabilidad de la misma a la construcción de viviendas de protección pública. Salvo que un estudio de la demanda de viviendas en el momento de efectuar la reparcelación, considere que no resulta preciso efectuar dicha reserva por no existir demanda para la misma. Se estudiará la demanda de viviendas destinadas a residencia

permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitados o menores de 35 años y si existe se asignará aprovechamiento urbanístico para atender a dicha demanda.

Condición de conexión y desarrollo.

Se deberá coordinar con el Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Castellón el diseño del proyecto de urbanización para garantizar que las conexiones de los viales internos de la Unidad de Ejecución con la carretera CV-154 se diseñen con las adecuadas condiciones de seguridad vial y para garantizar la resolución de la continuidad del actual sistema de drenaje de la carretera.

Condiciones de integración paisajística.

Se deberá garantizar una correcta integración paisajística mediante la creación de un borde urbano (hacia el suelo no urbanizable) adecuado. Para ello, entre otras medidas de integración paisajística que puedan adoptarse, se deberán cumplir las siguientes:

Se deberá de dotar de ajardinamiento, con cobertura de árboles de al menos un 40% de su superficie, a la zona de viario aneja a la CV-154 situada al noreste de la misma.

Se deberá de dotar de ajardinamiento, con cobertura de árboles de, al menos, un 40% de su superficie, a la zona de espacio libre privado ELP* situada en el borde noroeste de la Unidad de Ejecución.

Al menos una de las aceras del vial situado en el límite noroeste de la Unidad de Ejecución deberá contar con arbolado.

Otras determinaciones.

No podrán iniciarse las obras de urbanización de esta Unidad de Ejecución sin que se haya procedido a la demolición de la parte de la granja afectada por la nueva rotonda de la CV-154 situada a la entrada de la población, cesando en su actividad. Y sin que haya cesado igualmente en su actividad la granja situada a unos 200 m. hacia el oeste del límite de esta Unidad de Ejecución.

FICHA DE GESTION UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2.

Superficie de la U.E. nº 2	10.250 m²s	
Calificación urbanística	Residencial	
Uso característico	Residencial	
Tipología	Residencial edificación según alineaciones de vial	
Zonas de suelo no dotacional	Zona residencial ZUR-2	5.721 m²

Edificabilidad Total Privada

5.721 m² plantas bajas x 1 m²t/m²s = 5.721 m²t
4.567 m² plantas altas x 2 = 9.134 m²t
Total = 14.855 m²t

Edificabilidad en Uso Residencial	9.134 m²t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	0,00 m²t.I.
Edificabilidad en Uso Terciario	5.721,00 m²t.T.

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución = Aprovechamiento tipo
14.855 m²t/10.250 m²s = 1,449268293m²t/m²s

Zonas de suelo dotacional

Zona verde SAL (m² suelo)	895 m²
Equipamiento infraestructura-servicio urbano SID-4.	27 m²
Red viaria	3.607 m²

Condiciones de urbanización:

La instalación de alcantarillado será de tipo separativo. La red de aguas residuales se conectará con los colectores de la red municipal de alcantarillado.

Otras condiciones: Suelo para centros de transformación.

Cuando se haga la reparcelación de la Unidad de Ejecución, se contemplará la reserva de suelo de titularidad privada necesaria para la instalación de los centros de transformación de energía eléctrica si alguno de ellos tuviera que emplazarse fuera de la zona de equipamiento infraestructura-servicio urbano.

FICHA DE GESTION UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2.

Reserva de viviendas de protección pública y otras.

En la Unidad de Ejecución nº 2 se destinará al menos, un 13% de la edificabilidad de la misma a la construcción de viviendas de protección pública. Salvo que un estudio de la demanda de viviendas en el momento de efectuar la reparcelación, considere que no resulta preciso efectuar dicha reserva por no existir demanda para la misma. Se estudiará la demanda de viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitados o menores de 35 años y si existe se asignará aprovechamiento urbanístico para atender a dicha demanda.

Condición de conexión y desarrollo.

Se deberá coordinar con el Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Castellón el diseño del proyecto de urbanización para garantizar que las conexiones de los viales internos de la Unidad de Ejecución con la carretera CV-154 se diseñen con las adecuadas condiciones de seguridad vial y para garantizar la resolución de la continuidad del actual sistema de drenaje de la carretera.

Condiciones de integración paisajística.

Se deberá garantizar una correcta integración paisajística mediante la creación de un borde urbano (hacia el suelo no urbanizable) adecuado. Para ello, entre otras medidas de integración paisajística que puedan adoptarse, se deberán cumplir las siguientes:

La zona verde ZV-SAL situada en el borde suroeste de la Unidad de Ejecución deberá ajardinarse con cobertura de árboles de al menos un 40% de su superficie.

Al menos una de las aceras del vial situado en el límite noroeste de la Unidad de Ejecución deberá contar con arbolado.

Otras determinaciones.

No podrán iniciarse las obras de urbanización de esta Unidad de Ejecución sin que se haya procedido a la demolición de la parte de la granja afectada por la nueva rotonda de la CV-154 situada a la entrada de la población, cesando en su actividad. Y sin que haya cesado igualmente en su actividad la granja situada a unos 200 m. hacia el oeste del límite de esta Unidad de Ejecución.