129450193245	ALARCON RUBIO, JENNIFER	73564797	BU•OL	10.10.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120047735404	TUREGANO BLASCO, JUAN CARLO	73565312	BU•OL	31.07.2008	150,00		RD 1428/03	094.2	2	(a)
129403760155	CARDOS DEBON, RAFAEL	19891929	BURJASOT	24.10.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(a)
120047842002	RICHART SAEZ, JOSE	52655878	BURJASOT	13.11.2008	10,00		RD 2822/98	026.1		(a)
129450145366	CHAFER MEDEL, MA JOSE	19995223	DAIMUS	06.10.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120047584839	GRAU VERCHER, JUAN	19990474	GANDIA	01.08.2008	150,00		RD 1428/03	117.1	3	(a)
129450168640	SANZ CRUA•ES, CARMEN	36550214	GANDIA	08.10.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120450217783	APETRE , EDUARD JULIAN	NO CONSTA	PLAYA DE GANDIA	03.09.2008	300,00	1	RD 1428/03	048.		(b)
120450235980	APETRE , EDUARD JULIAN	NO CONSTA	PLAYA DE GANDIA	13.09.2008	200,00		RD 1428/03	048.		(b)
129450152140	DE BATTISTI , MARTINO	X3063366L	L ALCUDIA	06.10.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120450217680	TARREGA MOLINA, CARLOS JAVI	48384235	MANISES	02.09.2008	100,00		RD 1428/03	052.		(b)
120047706325	GOMEZ LOPEZ, JAVIER	48527597	MANISES	30.06.2008	150,00		RD 1428/03	117.1	3	(a)
129047636434	JORDA BERTOMEU, JOSE VICENT	73906453	OLIVA	25.09.2008	600,00		RDL 339/90	072.3		(a)
129450177859	RUIZ PAREDES, FCO JAVIER	45631338	PAIPORTA	24.10.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120047677714	BLAT DOLZ, JUAN CARLOS	19896444	PATERNA	06.07.2008	60,00		RDL 8/2004	003.B		(c)
120047750170	PEREZ GONZALEZ, JUAN CARLOS	52725177	PATERNA	20.11.2008	150,00		RD 1428/03	018.2	3	(a)
120046979966	GIMENO BOLOS, SANTIAGO	18767656	PICASENT	10.12.2008	600,00	1	RD 1428/03	020.1	4	(a)
120047685826	MILAN MARTIN, DANIEL	44886352	PICASSENT	17.08.2008	310,00		RD 1428/03	038.1	4	(a)
120450128579	GARCIA ZARAGOZA, VICENTA	19820767	RAFELBU•OL	29.04.2008	140,00		RD 1428/03	048.	2	(b)
129450149487	KRYVORUCHKO , GANNA	X3549124V	RIBA ROJA DETURIA	19.09.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120403340687	MARCOS DEL RINCON, SANTIAGO	01489685	ROCAFORT	12.12.2008	100,00		RD 1428/03	048.		(a)
120047702265	ARGHIR , ALINA	X6885558W	PUERTO DE SAGUNTO	08.07.2008	450,00	1	RD 1428/03	043.1	6	(a)
129450148215	PEREZ ARLANDIS, MARIA JOSE	20033877	TAVERNES DE LA VALLDIGNA	06.10.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120047756092	ZALUSKI , KRZYSZTOF	X5575716X	TORRENT	18.11.2008	150,00		RD 1428/03	018.2	3	(a)
120450235955	SANCHEZ IZQUIERDO, GABRIEL	22563164	TORRENT	04.09.2008	100,00		RD 1428/03	052.		(b)
129450146267	ZAPERO ESQUINAS, JOSE	53357604	TORRENT	19.09.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120047735015	ANDRES MADRIGAL, MA DOLORES	73651859	TORRENT	17.07.2008	150,00		RD 2822/98	010.1		(a)
120450132066	ORTEGA , MARCCELO	NO CONSTA	VALENCIA	01.05.2008	100,00		RD 1428/03	048.		(b)
120047694165	SALGUERO SALGUERO, WALTER E	X3403872X	VALENCIA	15.05.2008	60,00		RDL 8/2004	003.B		(c)
120047394509	BENSAID , RAFIK	X3898455R	VALENCIA	08.05.2008	150,00		RD 1428/03	018.2	3	(a)
120047838175	KIRILOV STANIMIROV, NIKOLAY	X5645218Y	VALENCIA	26.11.2008	60,00		RD 1428/03	018.1		(a)
129450144570	KHAWAR , SHAKEEL	X6383816M	VALENCIA	19.09.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
129450119173	KHAWAR , SHAKEEL	X6383816M	VALENCIA	19.09.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120047422748	PACHE SORIANO, JUAN JOSE	18378241	VALENCIA	04.07.2008	150,00		RD 2822/98	010.1		(a)
120047422750	PACHE SORIANO, JUAN JOSE	18378241	VALENCIA	04.07.2008	60,00		RDL 8/2004	003.B		(c)
120403800236	BOU PI•ON, MIGUEL	18839582	VALENCIA	30.11.2008	100,00		RD 1428/03	052.		(a)
120450248111	NAVARRO GIMENO, MARCELINO	19450570	VALENCIA	20.09.2008	140,00		RD 1428/03	048.	2	(b)
129450139895	CARDENAS MOREJON, JOSE	21702864	VALENCIA	10.09.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
129450144659	TALLADA SOLER, PEDRO	22514540	VALENCIA	19.09.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120450199252	GARCIA COLLADO, JUAN VICENT	22550186	VALENCIA	11.08.2008	100,00		RD 1428/03	048.		(b)
129450185522	SANCHEZ CARRASCOSA, JUAN JO	22698650	VALENCIA	21.11.2008	310,00		RDL 339/90	072.3		(b)
120403736832	BELLOT SANCHEZ, JAVIER	24364754	VALENCIA	17.04.2008	140,00		RD 1428/03	052.	2	(a)
120403771339	FORES CRUZ, MANUEL	48311385	VALENCIA	19.06.2008	140,00		RD 1428/03	052.	2	(a)
120047833487	ZAHONERO IZQUIERDO, JOSE A.	52686937	VALENCIAf	11.11.2008	150,00		RD 1428/03	117.1	3	(a)
120047756341	LORCA VALERA, SALVADOR	04583417	XIRIVELLA	18.11.2008	150,00		RD 1428/03	018.2	3	(a)
120047631544	JIMENEZ JIMENEZ, PILAR	09294286	VALLADOLID	01.08.2008	450,00		RD 2822/98	010.1		(a)
120403764049	BORREGUERO HERRERA, JOSE	73261299	ZARAGOZA	19.11.2008	100,00		RD 1428/03	050.		(a)

C-2931

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

SERVICIO TERRITORIAL

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF: 2003/0448

Por el Director General de Urbanismo, con fecha 2 de marzo de 2009, se ha dictado la siguiente resolución:

"VISTO el expediente relativo a la publicación de la aprobación definitiva supeditada del Plan General dei municipio de Vilanova d'Alcolea, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

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

"1º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Vilanova d'Alcolea, SUPEDITANDO la eficacia y publicación de esta aprobación a que se presente un documento refundido del Plan General definitivo y completo resultante de las correcciones introducidas por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de abril de 2007 y en el que se incluyan los elementos a que se refiere el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de 24 de abril de 2007. En la parte normativa de este texto refundido se establecerá igualmente que en las áreas del suelo no urbanizable común del Plan General necesarias para la conservación del aguilucho cenizo a que se refiere el informe del Servicio de Conservación de la Biodiversidad a que se ha hecho referencia sólo serán admisibles los usos y aprovechamientos compatibles con tales valores ambientales.

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

SEGUNDO.- El Pleno del Ayuntamiento de Vilanova d'Alcolea, en sesión de 14 de marzo de 2008, aprobó el texto refundido del Plan General exigido por la Comisión Territorial de Urbanismo. Por escrito registrado en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de Castellón el 28 de marzo de 2008, el Ayuntamiento solicitó que, previas las correspondientes comprobaciones, se ordenara la publicación de la aprobación definitiva del Plan General.

TERCERO.- Con el fin de poder verificar que se habían efectuado las correcciones exigidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de Castellón solicitó el 31 de marzo de 2008 informe de la Inspección de Patrimonio Histórico Artístico de la Conselleria de Cultura. En concreto, en el escrito dirigido a la Conselleria de Cultura se solicitaba de ese departamento que se informara sobre si dicho Texto Refundido ha cumplido correctamente las condiciones que se señalaban en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de 24 de abril de 2007.

CUARTO.- El 12 de junio de 2008 se ha emitido informe favorable por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura.

QUINTO.- En relación con la condición establecida en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo relativa a que en la parte normativa de este texto refundido se establecerá igualmente que en las áreas del suelo no urbanizable común del Plan General necesarias para la conservación del aguilucho cenizo, con fecha 18 de noviembre de 2008 el Ayuntamiento presentó un nuevo texto del artículo 4.10, punto 3, aplicable a esta categoría de suelo, en el que literalmente se dice lo siguiente:

"Las zonas donde nidifique y habite el aguilucho cenizo, establecidas en la documentación correspondiente en los archivos de la Generalitat Valenciana, tendrán como usos prohibidos todos aquellos que supongan la alteración del suelo o la cobertura forestal y las superficies de cultivo, incluida la urbanización de la zona pues supondría la desaparición de las colonias de cría, los desarrollos urbanísticos de cualquier tipo, los usos extractivos, la apertura de nuevos caminos, las transformaciones agrícolas de terrenos naturales, seminaturales e incultos. Y se considerarán usos incompatibles todos aquellos que conlleven la alteración en general del hábitat natural de la especie, como son la vivienda unifamiliar aislada, las actividades industriales y productivas, las actividades terciarias o de servicios, la circulación con vehículos de motor fuera de los caminos o pistas existentes".

SEXTO.- En relación con esta nueva documentación, con fecha 17 de febrero de 2008 se ha recibido el informe favorable del Area de Espacios Naturales de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. En el informe que se remite se concluye lo siguiente:

"Atendiendo a las medidas especificadas en el punto 3 del artículo 4.10 del PGOU de Vilanova d'Alcolea y al Plano de Ordenación Estructural del término municipal, remitidas por el Ayuntamiento y selladas con fecha 27 de noviembre de 2008 se informa que:

La ordenación estructural propuesta por el Ayuntamiento de Vilanova d'Alcolea garantiza la conservación, en su municipio, del aguilucho cenizo (Circus pygargus)."

SÉPTIMO.- El 24 de febrero de 2009 se ha emitido informe por parte de la Directora General de Gestión del Medio Natural. En este informe se indica que la redacción del artículo remitida por el Ayuntamiento debería ampliarse añadiendo dos párrafos con el siguiente contenido:

"La relación de usos incompatibles con la zona de nidificación, campeo y alimentación del aguilucho cenizo no tiene carácter exhaustivo, quedando prohibido, como regla general, cualquier uso que resulte incompatible con la zona de nidificación, campeo y alimentación de la especie. En cuanto a la posibilidad de implantar posibles usos compatibles en esta zona, se deberá obtener informe del Servicio competente de conservación y protección de las especies y, en aquellas áreas que se encuentren afectadas por la declaración de una zona ZEPA, se deberá además obtener informe del órgano competente en Red Natura 2000.

Cualquier modificación del artículo 4.10.3 (Capítulo II de las Normas Urbanísticas relativo al régimen específico de las zonas en suelo no urbanizable) se debe entender como modificación de la ordenación estructural del planeamiento por considerar que afectaría al régimen de la zonificación del Suelo NO Urbanizable".

Por otra parte, en este informe se indica que "las referencias que el artículo 4.10.3 realiza a las zonas donde nidifique y habite el aguilucho cenizo" deben referirse a "la zona de nidificación, campeo y alimentación del aguilucho cenizo" y así transcribirse en el citado artículo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en su sesión de 26 de abril de 2007, aprobó definitivamente el Plan General de Vilanova d'Alcolea, pero supeditó la eficacia y publicación de esta aprobación a que se presentara un Texto Refundido del Plan General en el que, además de incluir las correcciones introducidas por el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 19 de abril de 2007, debían de efectuarse estas dos correcciones:-Debían de incluirse en el Texto Refundido "los elementos a que se refiere el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de 24 de abril de 2007".

-Además, "en la parte normativa de este texto refundido se establecerá igualmente que en las áreas del suelo no urbanizable común del Plan General necesarias para la conservación del aguilucho cenizo a que se refiere el informe del Servicio de Conservación de la Biodiversidad a que se ha hecho referencia sólo serán admisibles los usos y aprovechamientos compatibles con tales valores ambientales".

Se ha cumplido la primera de estas dos condiciones, puesto que en tal sentido se ha emitido un informe favorable por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, el 12 de junio de 2008.

En relación con la segunda de las condiciones, a la vista de los informes del Area de Espacios Naturales y de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, ha de tenerse también por cumplida la condición del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, si bien la redacción final del artículo 4.10.3, conforme a este último informe, será la siguiente:

"Las zonas de nidificación, campeo y alimentación del aguilucho cenizo, establecidas en la documentación correspondiente en los archivos de la Generalitat Valenciana, tendrán como usos prohibidos todos aquellos que supongan la alteración del suelo o la cobertura forestal y las superficies de cultivo, incluida la urbanización de la zona pues supondría la desaparición de las colonias de cría, los desarrollos urbanísticos de cualquier tipo, los usos extractivos, la apertura de nuevos caminos, las transformaciones agrícolas de terrenos naturales, seminaturales e incultos. Y se considerarán usos incompatibles todos aquellos que conlleven la alteración en general del hábitat natural de la especie, como son la vivienda unifamiliar aislada, las actividades industriales y productivas, las actividades terciarias o de servicios, la circulación con vehículos de motor fuera de los caminos o pistas existentes.

La relación de usos incompatibles con la zona de nidificación, campeo y alimentación del aguilucho cenizo no tiene carácter exhaustivo, quedando prohibido, como regla general, cualquier uso que resulte incompatible con la zona de nidificación, campeo y alimentación de la especie. En cuanto a la posibilidad de implantar posibles usos compatibles en esta zona, se deberá obtener informe del Servicio competente de conservación y protección de las especies y, en aquellas áreas que se encuentren afectadas por la declaración de una zona ZEPA, se deberá además obtener informe del órgano competente en Red Natura 2000.

Cualquier modificación del artículo 4.10.3 (Capítulo II de las Normas Urbanísticas relativo al régimen específico de las zonas en suelo no urbanizable) se debe entender como modificación de la ordenación estructural del planeamiento por considerar que afectaría al régimen de la zonificación del Suelo NO Urbanizable".

Procede, por lo tanto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Vilanova d'Alcolea.

SEGUNDO.- El Director General de Urbanismo es competente para verificar el cumplimiento de los acuerdos de aprobación definitiva supeditada y para ordenar en tales casos la publicación de la aprobación, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 9.b del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 162/2007, de 21 de septiembre.

En virtud de todo lo que antecede, y de conformidad con el informe del Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón de 17 de febrero de 2009,

RESUELVO:

ORDENAR la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 26 de abril de 2007, de aprobación definitiva del Plan General de Vilanova d'Alcolea, especificando que la redacción definitiva del artículo 4.10.3 de las Normas será la siguiente:

"Las zonas de nidificación, campeo y alimentación del aguilucho cenizo, establecidas en la documentación correspondiente en los archivos de la Generalitat Valenciana, tendrán como usos prohibidos todos aquellos que supongan la alteración del suelo o la cobertura forestal y las superficies de cultivo, incluida la urbanización de la zona pues supondría la desaparición de las colonias de cría, los desarrollos urbanísticos de cualquier tipo, los usos extractivos, la apertura de nuevos caminos, las transformaciones agrícolas de terrenos naturales, seminaturales e incultos. Y se considerarán usos incompatibles todos aquellos que conlleven la alteración en general del hábitat natural de la especie, como son la vivienda unifamiliar aislada, las actividades industriales y productivas, las actividades terciarias o de servicios, la circulación con vehículos de motor fuera de los caminos o pistas existentes.

La relación de usos incompatibles con la zona de nidificación, campeo y alimentación del aguilucho cenizo no tiene carácter exhaustivo, quedando prohibido, como regla general, cualquier uso que resulte incompatible con la zona de nidificación, campeo y alimentación de la especie. En cuanto a la posibilidad de implantar posibles usos compatibles en esta zona, se deberá obtener informe del Servicio competente de conservación y protección de las especies y, en aquellas áreas que se encuentren afectadas por la declaración de una zona ZEPA, se deberá además obtener informe del órgano competente en Red Natura 2000.

Cualquier modificación del artículo 4.10.3 (Capítulo II de las Normas Urbanísticas relativo al régimen específico de las zonas en suelo no urbanizable) se debe entender como modificación de la ordenación estructural del planeamiento por considerar que afectaría al régimen de la zonificación del Suelo No Urbanizable".

De conformidad con ello, se publica el siguiente acuerdo:

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

"VISTO el expediente relativo al Plan General de Vilanova d'Alcolea, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Vilanova d'Alcolea, en sesión de 29 de julio de 2004, acordó exponer al público el Plan General, lo que se llevó a efecto mediante anuncios publicados en el periódico Mediterráneo de 23 de agosto de 2004 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 18 de agosto de 2004, durante el que se formularon diversas alegaciones. Transcurrido el período de información al público, el Pleno aprobó provisionalmente el Plan General en acuerdo de 13 de enero de 2005. Con posterioridad, por acuerdo de Pleno de 14 de abril de 2005 se introdujeron determinadas rectificaciones. El 4 de mayo de 2006 el Ayuntamiento aprobó un Texto Refundido del Plan General en tramitación. El 4 de abril de 2007 el Ayuntamiento de Vilanova d'Alcolea ha remitido una nueva versión del Plan General (parte escrita y dos planos de ordenación), la cual todavía no se ha aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.

SEGUNDO.- La documentación del Plan General de Vilanova d'Alcolea está compuesta por la memoria informativa y justificativa, estudio de impacto ambiental, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas y anexos.

TERCERO.- El objeto del documento que se examina es constituir el nuevo Plan General del municipio de Vilanova d'Alcolea, en sustitución del vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

El resumen de superficies del nuevo Plan General es el siguiente:

Suelo Urbano residencial	148.453 m2
Total Suelo urbano	148.453 m2
Suelo urbanizable industrial	297.722 m2
Suelo urbanizable residencial	142.575 m2
Total suelo urbanizable	440.297 m2
SNU común	33.532.064 m2

SNU protección viaria	2.355.788 m2
SNU protección hidráulica	7.384.400 m2
SNU protección paisajística	19.226.978 m2
SNU protección vías pecuarias	677.500 m2
Sistema general aeroportuario	4.385.672 m2

El resumen de los sectores del suelo urbanizable es el siguiente

Denominación	Uso	Superficie	A.tipo
Sector 1	Residencial	37.066 m2	0,6
Sector 2	Residencial	21.100 m2	0,6
Sector 3	Residencial	65.432 m2	0,6
Sector 4	Residencial	18.977 m2	0,6
Sector I	Industrial	292.441 m2	0,5
Sector II	Industrial	5.281 m2	0,7

CUARTO.- Se han emitido los siguientes informes:

-El 4 de agosto de 2003 se emitió informe de la Sección de Carreteras de la Diputación Provincial de Castellón, con observaciones.

-El 13 de mayo de 2005 se emitió Declaración de Impacto Ambiental favorable por parte de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

-El 20 de febrero de 2006 se ha emitido informe desfavorable por parte de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

-El 6 de agosto de 2006 se emitió informe genérico por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

-El 16 de febrero de 2005 se emitió informe favorable por parte de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

-El 24 de marzo de 2004 se emitió informe desfavorable por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte. El 24 de abril de 2007 se ha emitido por la citada Dirección General informe favorable condicionado.

Se ha solicitado dictamen de los municipios colindantes.

El 30 de julio de 2004 se solicitó informe de la Conselleria de Sanidad.Y Educaciión.

El 8 de junio de 2005 se solicitó informe del Servicio Territorial de Industria y Seguridad, en cuanto a la afectación del Plan sobre las actividades mineras.

El 10 de abril de 2007 se ha emitido informe favorable por parte de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

El 16 de abril de 2007 se ha emitido informe favorable por parte del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

SEGUNDO.- La tramitación del Plan General de Vilanova d'Alcolea ha sido correcta, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), en relación con el artículo 143 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV).

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

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

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

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

QUINTO.- El 13 de mayo de 2005 se emitió Declaración de Impacto Ambiental favorable por parte de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda. La Declaración de Impacto es favorable con las siguientes condiciones:

"1. Se debe presentar certificado de la Confederación Hidrográfica del Júcar, sobre la disponibilidad de agua en calidad y cantidad suficiente, para garantizar el abastecimiento de la totalidad del agua potable demandada a raíz del desarrollo del Plan.

2. Paralelamente a la ejecución de los sectores previstos se efectuarán las infraestructuras previstas en materia de depuración de aguas residuales correspondientes de forma que se garantice el pleno funcionamiento de las instalaciones en el momento del inicio de ocupación. En los sectores industriales será de aplicación la legislación vigente, en cuanto al tratamiento previo al vertido a la red de saneamiento.

3. Se deberá certificar el correcto tratamiento de los RSU, generados a raíz del desarrollo de la totalidad de las actuaciones previstas en el Plan General, ya que el certificado presentado asegura la gestión de los residuos generados en la actualidad, por lo que se debe asegurar la posibilidad de gestión una vez desarrolladas las actuaciones planteadas en el Plan. En caso de ser necesario se dotará de un vertedero controlado de residuos inertes para garantizar la deposición de los residuos generados en las obras de mayor envergadura.

4. En cuanto a las vías pecuarias, se asegurará tal y como se refleja en la ampliación del Estudio de Impacto Ambiental, el mantenimiento de la integridad superficial de las vías, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados junto con la continuidad del tránsito ganadero y demás usos complementarios y compatibles con éste. En el caso de proponer el desvío o modificación del trazado de la misma, se realizará previa autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Territorio y Vivienda de Castellón, sometiendo la modificación del trazado a información pública por espacio de un mes.

5. Se deberá presentar informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, sobre la conformidad del proyecto con la Normativa de Protección del Patrimonio Cultural Valenciano, de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 4/1998".

Estas condiciones deberán cumplirse en el desarrollo del Plan General. La relativa al informe de la Confederación implicará la necesidad de obtener este informe antes de la aprobación de los Planes Parciales de desarrollo. En cuanto al informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, del mismo nos ocupamos en el siguiente apartado.

SEXTO.- La documentación finalmente remitida por el Ayuntamiento ha subsanado las objeciones que se habían puesto de manifiesto por parte de la la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria y del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial. En efecto:

a.- El último informe emitido por la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte es de fecha 20 de febrero de 2006, y el mismo sigue siendo desfavorable. Según este informe, no se ha incorporado de forma totalmente correcta el trazado de la autovía CV-10 y, además, no se ha calificado como espacio libre de reserva viaria

El 4 de abril de 2007 el Ayuntamiento de Vilanova d'Alcolea ha remitido una nueva versión del Plan General (parte escrita y dos planos de ordenación), la cual todavía no se ha aprobado por el Pleno del Ayuntamiento. Por escrito del Servicio Territorial de 4 de abril de 2007 se ha remitido copia de los planos a la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte para que pueda verificar si se han corregido estas deficiencias.

Finalmente, el 10 de abril de 2007 se ha emitido informe favorable por parte de la Oficina del Plan de Carreteras, por lo que este aspecto está solucionado.

b.- Por parte del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial, con fecha 4 de agosto de 2003, se emitió informe en el que se señalaban una serie de deficiencias que había que corregir.

El 4 de abril de 2007 el Ayuntamiento de Vilanova d'Alcolea ha remitido una nueva versión del Plan General (parte escrita y dos planos de ordenación), la cual todavía no se ha aprobado por el Pleno del Ayuntamiento. Por escrito del Servicio Territorial de 5 de abril de 2007 se ha remitido copia de los planos al Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial para que pueda verificar si se han corregido estas deficiencias. El Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial no ha efectuado objeción alguna a esta nueva documentación.

c.- El Plan General sigue sin contar con el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano,

informe al que se refiere también la Declaración de Impacto Ambiental.

En tanto no se corrijan todas estas cuestiones no es posible aprobar definitivamente el Plan General.

SÉPTIMO. El 24 de abril de 2007 se ha emitido por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte un informe favorable condicionado en relación con el Plan General de Vilanova d'Alcolea. Las condiciones a las que se supedita el carácter favorable son las que se indican en el contenido del informe:

"Vista la documentación remitida por escrito del Ayuntamiento de Vilanova d'Alcolea de fecha 10 de abril de 2007 que consta de un Catálogo de Bienes Inmuebles, Conjuntos Urbanos, Elementos Histórico-Artísticos y Bienes de Interés Cultural del municipio de Vilanova d'Alcolea.

Desde el punto de vista del patrimonio inmueble, no se ve inconveniente en su aprobación, con la condición de que se consideren bienes inmuebles de relevancia local los siguientes inmuebles:

-El núcleo histórico tradicional
-La iglesia parroquial de san Bartolomé
-El calvario.

Todo ello en aplicación del art. 47.1 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat por la que se modifica la Ley 4/1998. Debiendo adaptarse a la nueva Ley, establecer un entorno de protección de los mismos y asignarle la correspondiente normativa protectora.

Con respecto al patrimonio arqueológico, el Catálogo presentado por el Ayuntamiento de Vilanova d'Alcolea sólo recoge cuatro yacimiernos arqueológicos, de los que se aporta una información a todas luces insuficiente. Se presenta además un Estudio Arqueológico y Etnológico Previo en el que se relacionan hasta 14 yacimientos arqueológicos y 10 bienes etnológicos inmuebles, que podemos considerar como un buen referente para conocer a grandes trazos el patrimonio arqueológico y etnológico municipal, pero ni es la documentacjón requerida para la confección y aprobación de un catálogo del PGOU.

Deberán de incluirse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos todos los yacimientos conocidos en el término municipal de Vilanova d'Alcolea, mediante estudio realizado por técnico superior competente en la materia:

1.ElsGatells
2. Hostalot (mansio de Ildum).
3. Mas del Senyor
4. El Puig Pedró
5.- La Villa Vella
6.El Oliveral d'Olcjna
7.El Pouet de Morinilla.
8.Les Codines
9. El Colí.
10.Les Barberes.
11.El Vilaret
12. La Garrda
13.El Coll
14.La Via Augusta

Cada uno de los yacimientos deberá ser visitado por el técnico que realice la catalogación, y de el 108 se aportará, como minino, la siguiente información:

-Grado de Drotección y delimitación: Zona Arqueológica para yacimientos declarados Bien de Interés Cultural. Espacios de Protección Arqueológica para yacimientos declarados Bien de Relevancia Local. Áreas de Vigilancia Arqueológica para yacimientos solamente inventariados.
-Plano de localización
-Coordenadas UTM
-Identificación catrastral y planimetría de las parcelas afectadas
-Datos Culturales: descripción, tipo de yacimiento, adscripción cultural, etc
-Fotografias recientes.

Respecto al patrimonio etnológico, en el Estudio Previo aportado por el Ayuntamiento de Vilanova d'Alcolea, citado en este informe, se mencionan 10 elementos inmuebles que tampoco son incluidos en EL Catálogo. Elementos que, como se especifica en el Estudio Previo, responden a un trabajo de campo puntual llevado a cabo en una zona muy concreta del término municipal de Vilanova d'Alcolea.

En la documentación remitida solo se hace referencia a la existencia de tres elementos de carácter etnológico, que son:

-El Ayuntamiento
-Capilla del Calvario
-Recinto del Calvario

Por tanto, el Catálogo deberá incluir aquellos bienes integrantes del patrimonio etnológico de especial significación relacionados con la actividad rural tradicional (construcciones de piedra en seco, masías, casetas de volta...), patrimonio hidráulico (norias, aljibes, pozos, balsas, fluentes...), instalaciones preindustriales (molinos, hornos, chimeneas...), bienes relacionados con la actividad pastoril (corales, apriscos, cercas. azagadores, contadores, refugios...) y cualquier otro elemento de esta naturaleza con especiales valores culturales, históricos o arquitectónicos, así como los que sean representativos de la actividad humana y de la ocupación, transformación y explotación del territorio.

Así pues, el Catálogo deberá aportarse y en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano deberá proponer la consideración de Bienes de Relevancia Local, de los bienes que corresponda, así como los bienes que se consideren Bien de Relevancia Local automáticamente y por ministerio directo de la Ley (Disposición Adicional Quinta de la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano, modificada en la Ley 5/2007, de 9 de febrero).

A la vista de lo anterior el Catalogo deberá completarse Con el estudio de los elementos relacionados con el Patrimonio Etnológico, el Patrimonio Industrial y el Patrimonio Inmaterial proponiendo en el mismo la protección que corresporida para los mismos remitiendo posteriormente esta información a este Centro Directivo en orden a su preceptiva evaluación patrimonial

La normativa del Plan General que se plasme en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos debe contemplar expresamente la obligación de realizar la orosoecçjón arqueológica de las áreas de suelo que con el anterior planeamiento fuesen no urbanizables y ahora el nuevo PGOU cambien su catalogación a urbanas o urbanizables. Esta prospección deberá realizarse previa a la realización del Estudio de Impacto Ambiental del PAI o proyecto urbanizador".

La aprobación definitiva del Plan General deberá quedar supeditada a que se introduzcan en el documento las correcciones a las que se refiere este informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

OCTAVO.- El 18 de octubre de 2006 por parte de la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente se emitió un informe en relación con el concierto previo de un nuevo Plan General de Vilanova d'Alcolea. En el punto segundo de la resolución se señala lo siguiente:

"En el supuesto de aprobación definitiva del Plan General en tramitación (PGOU/03) para el que se emitió la DIA con fecha 13 de mayo de 2005 (expte. Nº 257/2002/AIA), previamente éste debe quedar modificado de acuerdo con el informe evacuado por el Servicio de Conservación de la Biodiversidad, es decir, se deberá modificar el planeamiento general en lo relativo a la calificación del suelo en aquellas áreas necesarias para la conservación del aguilucho cenizo, estableciéndose en las mismas los usos y aprovechamientos compatibles con los valores ambientales informados".

Según esta condición los ámbitos del suelo no urbanizable común del Plan General que se examina a que se refiere el informe del Servicio de Conservación de la Biodiversidad han tener el régimen propio del suelo no urbanizable de especial protección.

En el documento refundido que deberá elaborar el Ayuntamiento se establecerá igualmente que en las áreas del suelo no urbanizable común del Plan General necesarias para la conservación del aguilucho cenizo a que se refiere el informe del Servicio de Conservación de la Biodiversidad a que se ha hecho referencia sólo serán admisibles los usos y aprovechamientos compatibles con tales valores ambientales.

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

La documentación aportada por el Ayuntamiento el 4 de abril de 2007 ha incorporado un estudio de necesidades de vivienda protegida respecto de la que se está pendiente de que se emita el informe del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

Finalmente, con fecha 16 de abril de 2007 por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos se ha emitido informe favorable en relación con este punto. El Plan General prevé 155 viviendas de protección pública, lo que, en relación con la población de 2.467 habitantes, arroja un porcentaje del 6,28%, superior a la demanda.

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

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

1º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Vilanova d'Alcolea, SUPEDITANDO la eficacia y publicación de esta aprobación a que se presente un documento refundido del Plan General definitivo y completo resultante de las correcciones introducidas por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de abril de 2007 y en el que se incluyan los elementos a que se refiere el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de 24 de abril de 2007. En la parte normativa de este texto refundido se establecerá igualmente que en las áreas del suelo no urbanizable común del Plan General necesarias para la conservación del aguilucho cenizo a que se refiere el informe del Servicio de Conservación de la Biodiversidad a que se ha hecho referencia sólo serán admisibles los usos y aprovechamientos compatibles con tales valores ambientales.

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

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

Castellón, 13 de marzo de 2009.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell.

NORMAS URBANÍSTICAS PLAN GENERAL VILANOVA D'ALCOLEA

TITULO PRIMERO: DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIOY EL REGIMEN DEL SUELO.

CAPITULO PRELIMINAR: DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Artículo 0.1- Principales problemas y objetivos prioritarios de la ordenación. Justificación de la clasificación del suelo.

Como ya se ha indicado en anteriores apartados de la Memoria, Vilanova d'Alcolea tiene un histórico en cuanto a documento de Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Por otra parte, tiene una oportunidad histórica, basada en la mejora de las comunicaciones por carretera que sitúan el municipio dentro del ámbito territorial de las posibles ubicaciones industriales de gran superficie y, además, con gran incidencia la implantación en su término del aeropuerto.

Por tanto, los objetivos principales de la ordenación, que se deducen de las anteriores premisas son:

- Ordenación del núcleo histórico, y del suelo urbano.
- Ordenación de las zonas de crecimiento colindantes a dicho núcleo, mediante la redacción de ordenanzas de la edificación que permitan un desarrollo urbano compatible con los valores artísticos del núcleo histórico.
- Colmatación del casco urbano, mediante la clasificación de un suelo urbanizable que completa un vacío urbano de importancia.
- Ampliación de las áreas edificables junto al ensanche de la población, potenciando un crecimiento ordenado de las mismas en la zona de expansión natural de la misma, con unas tipologías acordes con el carácter de la población.
- Previsión de suelo industrial que colmate en un futuro la demanda hoy existente en cuanto a la implantación de industrias de usos complementarios con el aeropuerto y otros usos industriales, sin que existan tensiones especulativas.

Clasificación del suelo.

Suelo Urbano:

Se han clasificado como urbanos todos aquellos suelos cuyo desarrollo es posible mediante Actuaciones Aisladas, por estar dotados, aunque sea parcialmente por servicios urbanísticos.

Suelo Urbanizable Residencial:

Se han clasificado como urbanizables aquellos terrenos cuyo desarrollo se prevé realizar mediante Actuaciones Integrales. (Sectores 1, 2, 3 y 4 sin Ordenación Pormenorizada).

Suelo Urbanizable Industrial.

Se delimitan dos sectores de planeamiento (Sector I y II), que incluyen todo el suelo clasificado. Su delimitación cumple con las condiciones del artículo 17 del Reglamento de Planeamiento. En las correspondientes fichas de los sectores se establecen sus características fundamentales.

Suelo No Urbanizable.

Se clasifican como no urbanizables todos aquellos suelos que, por sus condiciones naturales y por la previsión de crecimiento de la población o de las actividades productivas, se considera necesario preservar de procesos urbanizadores. Dentro de esta clasificación, se califican como suelos de especial protección aquellos que de conformidad con la legislación vigente, y en base a sus características naturales y valores medioambientales, merecen un régimen de usos todavía más restringido.

Artículo 0.2.- Criterios para la modificación del Plan.

Se permitirá la reclasificación de suelos no urbanizables, dentro de los supuestos previstos en el artículo 83.2.C) del Reglamento de Planeamiento, siempre y cuando se justifique que las infraestructuras previstas son suficientes para el incremento de población o actividad, y en caso de no serlo, incrementarlas a costa de la actuación que desarrolle el nuevo suelo.

Por otra parte, cualquier modificación de planeamiento que suponga el cambio de calificación de suelo no urbanizable protegido, a suelo no urbanizable común, deberá contar, para su tramitación, con informe previo favorable de la Conselleria de Medio Ambiente.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.- Clasificación del suelo.

1.- El presente Plan, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifica el suelo incluido en el término municipal de Vilanova d'Alcolea y de las franjas de términos limítrofes que el Plan ordena, en Suelo urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. La adscripción de los terrenos a cada una de estas clases de suelo se efectúa en los planos de Clasificación del Suelo y Red Primaria.

2.- Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

3.- El suelo incluido en la red primaria o estructural de dotaciones públicas, se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Artículo 1.2.- Calificación de suelo. Zonas de Ordenación Urbanística.

1.- A los efectos establecidos en las presentes Normas se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2.- Se denomina calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Artículo 1.3.- Condiciones de uso y edificación.

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento, y que determinan las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística o venir impuesta mediante orden de ejecución.

Artículo 1.4.- Deberes y derechos de los propietarios del suelo.

1.- Son deberes urbanísticos de los propietarios del suelo:

- Ceder a la Administración los terrenos destinados por el planeamiento a viales y dotaciones públicas.
- Ceder a la Administración los terrenos en que se localice el aprovechamiento que excede del que sea susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho exceso de aprovechamiento por un valor urbanístico.
- Costear las obras de urbanización.
- Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en el plazo fijado por la licencia.
- Destinar los terrenos y construcciones al uso establecido por el planeamiento urbanístico manteniendo los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; cumpliendo las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico.

2.- El cumplimiento de los deberes urbanísticos es condición básica e indispensable para el ejercicio de las facultades o derechos urbanísticos correspondientes.

3.- Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo los de urbanizar, edificar y patrimonializar lo edificado en los términos en que se definen en las presentes Normas.

CAPITULO SEGUNDO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓNY USO DEL SUELO.

SECCION PRIMERA: INTRODUCCIÓN.

Artículo 1.5.- Objeto.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 1.6.- Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

a) Licencias urbanísticas.

b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos, así como la declaración de ruina.

c) Información urbanística.

SECCION SEGUNDA: LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 1.7.- Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos y actividades de edificación y uso del suelo tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes de todas clases.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

- Los usos de carácter provisional.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La extracción de tierras o áridos.
- Los actos de división de terrenos en suelo no urbanizable.
-Y, en general, cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones o modificaciones.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Artículo 1.8.- Clases oTipos de Licencias.

1.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) Parcelación.
b) De obras de urbanización.
c) De obras de edificación y de otras obras análogas.
d) De ocupación.
e) De actividades e instalaciones.
f) De otras actuaciones urbanísticas.
g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

2.-Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía del presente Plan.

Artículo 1.9.- Procedimiento.

1.- El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en la Ordenanza Municipal que lo regule.

2.- En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, licencias urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico y, en todo caso, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en cada momento.

Artículo 1.10.- Caducidad de licencias.

En cada licencia de obras se fijará un plazo para la terminación de las mismas, transcurrido el cual, se considerará caducada la licencia.

Si la construcción no se hubiera finalizado en el mencionado plazo, podrá concederse una primera prórroga sin abonar derechos de ninguna clase, siempre que la solicitud de prórroga se curse antes de finalizar el plazo primeramente concedido.

El plazo de esta primera prórroga será igual, como máximo, a la mitad del concedido en la Licencia.

Si fuera necesaria una segunda prórroga será igual, como máximo, a la mitad del concedido en la Licencia. Si fuera necesaria una segunda prórroga, se abonarán los derechos de acuerdo con el coste de la obra que falte realizar.

Artículo 1.11.- Licencias de parcelación.

1.- Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizable son ordenados pormenorizadamente por el Plan General en tanto no esté aprobado el correspondiente Programa. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 1.12.- Licencias de Obras de Urbanización.

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a Unidades de Ejecución o, en los casos en que el Proyecto de urbanización forme parte de un Programa, a la aprobación de éste.

2.- Será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter complementario o puntual que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización; así como para los de mera conservación y mantenimiento.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

Artículo 1.13.- Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.

1.- Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
b) Las intervenciones sobre edificios protegidos.
c) Las obras de demolición.
d) Las obras de reforma de los edificios.
e) Las obras menores.

Artículo 1.14.- Licencia de intervención sobre edificio protegido.

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Artículo 1.15.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas, sujetas a licencia, se integran en los siguientes subgrupos:

A).- Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de estructuras ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización, edificación o de obras ordinario exceptuándose las promovidas por el propio Ayuntamiento.

B).- Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
j) Vertederos de residuos o escombros.
k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.
l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C).- Actuaciones complementarias, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Apertura de zanjas y catas.
d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Artículo 1.16.- Licencias de Ocupación.

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

Artículo 1.17.- Licencias de Actividades o Instalaciones.

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad, y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas y Nomenclator de la Generalitat Valenciana y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales que establecerán su concesión simultánea o previa a la licencia de obras de edificación.

En este sentido se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas Municipales específicas que se puedan aprobar respecto de los vertidos a la red pública de Alcantarillado, Vertidos Industriales, Protección de la Contaminación Acústica y del Medio Ambiente, así como la Reglamentación sectorial aplicable de rango superior.

Artículo 1.18.- Obras y usos de naturaleza provisional.

1.- De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística del Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras

justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2.- Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en suelo urbano o urbanizable. En suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de Junio de 1.992, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas respecto del régimen de dicho suelo.

3.- La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse, si concurre uno de los siguientes factores:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.

4.- En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

5.- Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación de uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

SECCIÓN TERCERA: ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.

Artículo 1.19.- Regulación.

1.- Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

SECCIÓN CUARTA: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 1.20.- Principios de publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento consagrado en la legislación urbanística se hace efectivo mediante los siguientes medios de información urbanística:

a) Consultas directas del planeamiento.

b) Consultas previas a la Programación.

c) Cédulas de Garantía Urbanística.

d) Informes urbanísticos.

Artículo1.21.- Consultas directas de planeamiento.

1.-Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente previo el pago de la Tasa por expedición de documentos que, en su caso, se apruebe.

2.- A los fines de este artículo, el local de consulta dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional y de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las modificaciones de la delimitación de Unidades de Ejecución y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

3.- Asimismo se formalizará y estará a disposición del público consultante, un Libro Registro en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 1.22.- Consulta previa para la promoción de planeamiento o programación de Actuaciones Integradas.

1.- Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo, aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

2.- La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada tanto sean de planeamiento de desarrollo o de modificación del existente, como de simple programación de las Unidades de Ejecución previstas por el Plan. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

3.- La contestación a la consulta versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad que maneje la Administración respecto de la misma. La consulta no será vinculante para la Administración que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

4.- La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que e incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho.

Artículo 1.23.- Cédulas de Garantía Urbanística.

1.- El Ayuntamiento expedirá, en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística respecto de aquellas parcelas urbanas edificables que no tengan pendiente la adquisición de excedente de aprovechamiento y tengan la condición de solar o, en su defecto asuman la obligación de transformarla en solar dentro del plazo de un año.

2.- La Cédula de Garantía Urbanística podrá ser solicitada por el propietario del terreno o bien por un tercero siempre que la solicitud esté conformada por el dueño y expresará tanto la disposición a edificar en el plazo de un año como, en su caso, la de urbanizar a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 1.24.- Informes urbanísticos.

1.- Se entenderán por informes urbanísticos las consultas que, por escrito y previas a la petición de licencias, podrán efectuarse sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

2.- Igualmente se podrá solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución, sector, así como sobre el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca, con referencia a la cartografía municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPITULO PRIMERO. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 2.1.- Condiciones de desarrollo del Plan.

1.- Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

2.- Estas condiciones se recogen en las fichas que menciona el Título Séptimo de las presentes Normas y vienen referidas a los sectores o Zonas de Ordenación –entendidos como ámbitos mínimos de planeamiento- que el presente Plan delimita a efectos de su posterior ordenación mediante el correspondiente Plan Parcial. Su observancia es obligatoria para los instrumentos de desarrollo del Plan.

Artículo 2.2.- Condiciones de Ejecución del Plan.

1.- Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar la obtención de las dotaciones urbanísticas que la habitabilidad del municipio demanda.

2.- Sólo el cumplimiento por los propietarios de suelo de las condiciones de ejecución del Plan relativas a cesiones para viales y equipamientos, al pago de los costes de urbanización y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.

3.- La ejecución del plan se efectuará, en el suelo ordenado pormenorizadamente, mediante Actuaciones Integradas para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución con tramitación y

aprobación del correspondiente Programa. El suelo ordenado pormenorizadamente, no incluido en aquellas, se desarrollará mediante Actuaciones Aisladas, conforme a lo establecido en el art. 74 y siguientes de la L.R.A.U. y art. 104 del Reglamento de Planeamiento.

4.- El suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente integrará en Sectores y se desarrollará mediante Plan Parcial que respetará lo establecido en el artículo anterior. Su ejecución se efectuará a través de las Unidades de Ejecución que el planeamiento parcial delimite.

5.- El suelo no urbanizable se regirá por sus condiciones específicas, establecidas en las presentes Normas.

Artículo 2.3.- Iniciativa en la formulación del planeamiento y desarrollo y ejecución del Plan.

1.- Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del Plan o para la ejecución del proceso urbanizador podrán ser de iniciativa pública ó privada, indistintamente. Las iniciativas particulares de planeamiento, ya sea de desarrollo o de alteración de la ordenación existente, sólo se admitirán cuando formen parte de un Programa con el contenido y determinaciones establecido en el artículo 29 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, siendo de aplicación lo dispuesto en los arts. 146 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

2.- La Administración respetará la libre concurrencia de iniciativas particulares que promuevan actuaciones urbanísticas sin que pueda desestimarlas o excluirlas, siempre y cuando se ajusten a las determinaciones del Plan, más que asumiendo simultáneamente la propia Administración su realización en iguales o mejores condiciones. No obstante, el Ayuntamiento, en el ejercicio de su facultad autónoma, podrá rechazar actuaciones que no se ajusten a su modelo de planeamiento.

3.- A los efectos establecidos en el punto primero, los particulares tienen derecho a obtener del Ayuntamiento la información y documentación que precisen, así como a las demás facultades previstas en el art. 44 L.R.A.U. y sin que ello implique compromiso alguno en el proceso de selección del Urbanizador. Las iniciativas de particulares que deseen acogerse a lo previsto en dicho artículo deberán prestar ante el Ayuntamiento las garantías que, razonada, motivada y proporcionalmente, para cada caso concreto, se establezcan hasta que reglamentariamente se establezca por la Generalitat Valenciana.

CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.4.- Planes de Reforma Interior.

1.- En suelo urbano podrán formularse Planes de Reforma Interior, de iniciativa municipal o privada y con los objetivos y finalidades previstas en el art. 12 d) L.R.A.U. y art. 72 del Reglamento de Planeamiento, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

a) No supondrán reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (público o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes.

b) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar un sector perimetralmente definido por viario de la red primaria, o bien de red secundaria con ancho de vial > 12 m. En este sentido se entenderán como limites validos las edificaciones consolidadas, los accidentes topográficos y elementos singulares.

2.- Los Planes de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores obligaciones urbanizadoras para la propiedad respecto a las inicialmente establecidas con carácter general en este Plan, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad.

3.- Con motivo de la redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Artículo 2.5.- Estudios de Detalle.

1.-Se admiten en el suelo urbano y el ordenado pormenorizadamente por el presente Plan, los estudios de Detalle tal y como se definen en el art. 12 de L.R.A.U. y con las finalidades previstas en su art. 26 y arts. 21, 100 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

2.- El planeamiento parcial que desarrolle los Sectores no ordenados pormenorizadamente podrá prever la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle en los términos y para los ámbitos que determine.

Artículo 2.6.- Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

1.- Son instrumentos de ordenación que se constituyen como presupuesto necesario e indispensable para la ejecución de la ordenación urbanística. Desarrollan las actuaciones Integradas –definidas en el art. 6.3 de la L.R.A.U.- y tienen como misión planificar la gestión urbanística, asegurando el cumplimiento de las previsiones del planeamiento, estableciendo el proceso de ejecución de las Actuaciones Integradas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando al Agente Público Urbanizador y concretando sus compromisos.

2.- La aprobación del Programa determina el que sea posible la urbanización del suelo urbanizable. Antes de este hecho, el propietario del suelo no tiene derecho a transformar urbanísticamente el suelo y a adquirir, por tanto, el derecho a urbanizar en los términos con que se define en las presentes Normas y en la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 2.7. Planes Especiales

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos: De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos, de Reforma Interior, de Mejora y Saneamiento del Medio urbano, de Aparcamientos, de Desarrollo de Infraestructuras Básicas y de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

Artículo 2.8.- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

1.- El suelo urbano no precisa de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los artículos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

2.- El suelo urbano se gestionará mediante Actuaciones Aisladas, en la forma prevista en las presentes Normas y en la normativa urbanística de aplicación.

En suelo urbano, además, conforme dispone el Art. 10.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, podrán desarrollarse a través de Actuaciones Integradas en los casos y garantías que la normativa urbanística prevé y, a tal fin, delimitando o redelimitando Unidades de Ejecución que garanticen la equidistribución de las cargas de urbanización y sin que se alteren los aprovechamientos de los terrenos sujetos a la actuación, ni su clasificación, ni que tenga por finalidad la equidistribución de los aprovechamientos.

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 2.9.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.

1.- El desarrollo del suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente se efectuará mediante la tramitación de Programas según las diversas Actuaciones Integradas previstos por el Plan General y sin perjuicio de la posibilidad del Programa de redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución sobre las que se desarrollen las correspondientes Actuaciones Integradas.

2.- El desarrollo de Suelo Urbanizable no ordenado pormenorizadamente se hará mediante Planes Parciales o de mejoras de éstos que se incluirán en los correspondiente Programas. Abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General sin perjuicio de su ulterior división, a efectos de ejecución de la urbanización, en diversas Unidades de Ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente Ficha y, en general, cumplirán las siguientes determinaciones:

- Estándares dotacionales: los previstos en el art. 22 de la L.R.A.U., art. 27 del Reglamento de Planeamiento y su Anexo.
- Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores referida a cada uso.
- Viario: deberán respetarse las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación, salvo que se justifique su modificación. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema local, aquellas porciones de las vías principales cuya superficie, total o parcialmente, quede dentro de sus límites.
- Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 8 metros.
- Aceras: en las vías de tránsito rodado de más de 8 metros las aceras tendrán una anchura mínima de 1,25 metros.

Deberán cumplir las condiciones de calidad urbana mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento en sus arts. 27 a 36, ambos inclusive.

Artículo 2.10.- Régimen de usos autorizados en los sectores y áreas de suelo urbanizable.

1.- El suelo urbanizable, ya esté incluido en un Sector ordenado o no pormenorizadamente, figura encuadrado en alguna de las Zonas de Ordenación urbanística que se delimitan en las presentes Normas, de conformidad con los Planos de Ordenación.

2.- El régimen de usos compatibles y prohibidos para el suelo urbanizable será el propio de la Zona de Ordenación Urbanística en que figure encuadrado.

TITULO TERCERO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO PRIMERO: DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS, EJECUCION DE LA URBANIZACION Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

Artículo 3.1.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano.

Serán los establecidos en los Artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril y normas que sean complementarias de legal aplicación, así como cuantas sean establecidas en la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre y no sean contradictorias con aquellas.

Artículo 3.2.- Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.

Serán los establecidos en el Artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril y normas que san complementarias de legal aplicación, así como cuantas sean establecidas por la legislación urbanística que no sean contradictorias con aquellas.

Artículo 3.3.- Requisitos para la edificación de los solares.

Serán los establecidos en el Artº 73 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre y cuantos se establezcan por la legislación urbanística vigente.

Artículo 3.4.- Derecho a patrimonializar lo edificado.

La conclusión de una edificación al amparo de una licencia no caducada y conforme con la legislación urbanística, habilita a una titular para la solicitud de la licencia de primera ocupación; obtenida la cual, la edificación se incorpora al patrimonio de su titular, siempre que se hayan cumplido con los requisitos que el Artº 73 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, exige, así como cuantas normas urbanísticas sean de aplicación y complementarias.

Artículo 3.5.- Areas de reparto.

1.- Para su más justa y eficaz ejecución, el Plan delimita las Areas de Reparto que figuran grafiadas en los planos de Ordenación.

2.- El suelo urbanizable se ha incluido en diversas Areas de Reparto, grafiados en los planos y con su correspondiente ficha. Para cada Area de Reparto se ha calculado su aprovechamiento tipo, conforme a lo establecido en el art. 64 L.R.A.U., art. 105 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y que consta, asimismo, en la correspondiente ficha.

En suelo urbano, el Área de Reparto la integrará cada solar ó en su caso cada parcela de destino privado junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar ó que sea preciso dotarle de ella mediante su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el art. 63-2-A de la L.R.A.U. y art. 110.2 del Reglamento de Planeamiento.

3.- Los conceptos de "aprovechamiento objetivo", "aprovechamiento subjetivo", "aprovechamiento tipo" y "excedente de aprovechamiento" utilizados en el presente Plan, tienen el contenido y significado que da a los mismos el art. 60 L.R.A.U.

Artículo 3.6.- Cuantía del derecho al aprovechamiento.

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido será el equivalente al 90% del aprovechamiento tipo establecido por este Plan para cada una de las Areas de Reparto que se delimitan en suelo urbanizable. En suelo urbano dicha cuantía será del 100%.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se estará a lo dispuesto por los arts. 111 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

En todo caso se estará a lo que disponga la legislación urbanística o normativa legal en cada momento.

Artículo 3.7.- Delimitación de unidades de ejecución y modificación de las existentes.

1.-Todo el suelo urbanizable delimitado por el Plan y ordenado pormenorizadamente por el mismo, queda incluido en Unidades de Ejecución a efectos de su gestión mediante Actuaciones Integradas.

2.- Los Programas que desarrollen dichas Actuaciones Integradas podrán modificar la delimitación de las citadas Unidades de Ejecución sin que ello suponga variación del aprovechamiento tipo previsto, en los términos de art. 62.2 L.R.A.U. ni de lo establecido en el artículo anterior de las presentes Normas.

3.- Para la delimitación y redelimitación de las Unidades de Ejecución, será de aplicación lo previsto por el Reglamento de Planeamiento en sus arts. 115 y siguientes.

Artículo 3.8.- Urbanización por Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano.

El propietario de parcelas urbanas que estén pendientes de urbanizar y no incluidas en la Unidad de Ejecución, podrán obtener directamente licencia realizando las siguientes actuaciones al solicitarla:

a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y para viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo peticionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).

b) Comprometerse, en documento público, a urbanizar simultáneamente a la edificación, en base a proyecto de obras de urbanización aprobado y a tener la obra de urbanización terminada al tiempo de finalizar la edificación.

c) Comprometerse, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento), a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado y hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento.

d) Comprometerse a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.

e) Depositar en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.

f) Hacer constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al Notario y al Registrador de la Propiedad que, en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar.

g) Obtener, en su caso, el exceso sobre el aprovechamiento que le corresponda, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 3.9.- Obtención del exceso sobre el aprovechamiento subjetivo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado g) del artículo anterior o en otros supuestos similares, los peticionarios de licencias de obras deberán, en su caso, obtener el exceso del aprovechamiento subjetivo que pretendan materializar. Dicha obtención podrá hacerse adquiriéndolo mediante pago en metálico al Ayuntamiento o terrenos edificables o dotacionales cuyo valor urbanístico sea igual que el valor urbanístico de dicho exceso. Si se produce el ingreso en metálico, la cantidad quedará afecta a la adquisición de terrenos para el patrimonio municipal de suelo mediante su adscripción al concepto presupuestario correspondiente. A dicho efecto, el Ayuntamiento tramitará y aprobará la correspondiente Ordenanza de monetarización de aprovechamientos.

Artículo 3.10.- Cesiones y obtenciones de excesos de aprovechamiento en las Unidades de Ejecución.

1.- En las Unidades de Ejecución previstas por este Plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el proyecto de reparcelación correspondiente comportará la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas:

a) De los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la Unidad de Ejecución.

b) De los terrenos en que se materializa el 10% del aprovechamiento que corresponde a la Administración.

c) Como alternativa a lo dispuesto en la anterior letra b), los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de los mismos, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.

Artículo 3.11.- Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.

1.- Los propietarios de terrenos afectos a destino dotacional público incluidos en Unidad de Ejecución, participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la Unidad.

2.- Los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional público no incluidos en Unidad de Ejecución podrán obtener el aprovechamiento subjetivo que corresponda al Area de Reparto en que estén encuadrados, poniéndose de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si no se pudiese alcanzar un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y siendo en tal caso su aprovechamiento subjetivo el que le corresponda, de conformidad a la legislación urbanística aplicable al momento concreto del caso.

Asimismo, podrán efectuar la cesión de los terrenos a favor de la Administración con reserva expresa del aprovechamiento que les corresponda según Ley, tramitándose dicha cesión de conformidad con el proceso establecido por la L.R.A.U.

Artículo 3.12.- Urbanización en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas por una Declaración de Interés Comunitario otorgada de conformidad con lo dispuesto por la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y Ley 2/97 de la Generalitat Valenciana, la implantación de campos de golf en suelo no urbanizable común de conformidad con al normativa vigente, las obras públicas correspondientes a las infraestructuras de la estructura general y orgánica del territorio previstas en este Plan o autorizadas a tenor de lo que previene el artículo 7 de aquella Ley. Sin perjuicio de ello, las obras de edificación que se autoricen según el artículo 8.1. de la mencionada Ley deberán garantizar la depuración de los residuos y vertidos a los que puedan dar lugar las correspondientes implantaciones.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICION JURIDICA DE SOLAR.

Artículo 3.13.- Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

Se entiende que una parcela reúne la condición jurídica de solar cuando cuente con los siguientes servicios de urbanización:

a) Acceso rodado pavimentado desde las redes existentes en los términos del art. 6.1.A) L.R.A.U., debiendo estar abiertos al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que dé frente.

b)Tener pavimentada y abierta al tráfico público la vía o vías a las que dé frente la parcela.

c) Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que dé frente la parcela. No obstante, teniendo en cuenta las especiales características topográficas y de trazado viario en la zona CHA solo no será exigible el acceso rodado ni el encintado de aceras.

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

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

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

e) La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata

de viviendas la dotación mínima será establecida en las Normas HD-91, o norma de rango equivalente que la sustituya.

f) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación.

g) La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar cuando así se estipule en el Programa correspondiente. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza Municipal.

CAPITULOTERCERO: CONSERVACION DE LA EDIFICACION.

SECCIÓN PRIMERA: EL DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN.

Artículo 3.14.- Obligación de conservar.

1.- Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos del art. 86 L.R.A.U.; debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

2.- El deber normal de conservación exigible a la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.

3.- El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Artículo 3.15- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

1.- Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán las siguientes:

a) De seguridad: las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso de agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si los hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

b) De salubridad: se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c) De ornato: se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d) De decoro: los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de 2,00 metros de altura. Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

2.- Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el artículo siguiente de estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Artículo 3.16.- Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de ésta no vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Artículo 3.17.- Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1.- El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario a la expropiación-sanción del inmueble.

2.- No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda el exceso sobre el deber normal de conservación.

3.- Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que de mutuo acuerdo puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.18.- Definición de ruina.

1.- Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por el art. 90 L.R.A.U.

2.- Para la determinación del valor actual del edificio se tomará como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.

3.- Para la cuantificación de los costes de reparación se atenderá exclusivamente a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

4.- No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico.

Artículo 3.19.- Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Artículo 3.20.- Consecuencias de la declaración de ruina.

1.- La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio siempre que éste no haya sido catalogado. Si se trata de un edificio protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.

2.- Cuando la ruina sea inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas y se seguirá lo dispuesto en el art. 93 L.R.A.U.

3.- La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de solares e Inmuebles de Edificación Forzosa. Si se trata de inmueble catalogado la inclusión se hará a efectos de su rehabilitación forzosa.

SECCIÓN TERCERA: CONTENIDO NORMATIVO DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

Artículo 3.21.- Catálogo

Se acompaña junto con el documento del Plan General de Ordenación Urbana un Catálogo con la función y fin establecido en el Artículo 92 del Reglamento de Planeamiento.

Este documento será independiente y se incorporará a la exposición pública del Plan General de Ordenación Urbana.

TITULO CUARTO: RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 4.1.- Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1/92 de la Generalitat Valenciana, y que ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Artículo 4.2.- Ámbito.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada en el código SNU en la documentación gráfica del Plan, (Planos de Ordenación). Igualmente quedan reflejados en dichos planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas en que se subdivide el Suelo No Urbanizable.

Artículo 4.3.- Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

1.- El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 17/6/92), y Ley 2/97 de 13 de Junio de la Generalitat Valenciana publicada en el D.O.G.V. del 16/06/97, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.

2.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3.- El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las

necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponda a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno o una zona de clasificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Artículo 4.4.- Parcelaciones en suelo no urbanizable.

1.- En el Suelo No Urbanizable podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación sectorial aplicable y teniendo en cuenta las presentes Normas.

2.- Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable; en particular en lo relativo a la inexcusable necesidad de actuar y obtener del Ayuntamiento la preceptiva licencia.

3.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes características:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

4.- No obstante, en suelo urbanizable común podrán implantarse campos de golf de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de campos de golf en la Comunidad Valenciana.

Artículo 4.5.- Viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable. Núcleo de población.

En el suelo no urbanizable común se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las condiciones siguientes:

a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no ≥ 10.000 m2., con una ocupación de parcela £ 2 % de su superficie. No obstante en aplicación de la Disposición Transitoria Secundaria la ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana será posible determinar áreas mediante P.E. para establecer una superficie inferior a la indicada superficie mínima.

b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurran más de tres viviendas incluida aquella que pretenda realizarse.

c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m2/m2 sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán solo cubiertas inclinadas.

d) La vivienda deberá situarse a más de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a mas de 10 metros de linde de la finca, salvo existiera total o parcialmente con anterioridad. En este caso solo deberá respetar 3 m. de distancia a vecinos.

e) Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el art. 10 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, (conforme redacción dada Ley 2/97 de 13 de Junio), tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el art. 8 de dicha Ley, (conforme a redacción dada por Ley 2/97) y en la Ordenanza Municipal correspondiente que, en su caso, se promulgue.

f) En el resto de suelo no urbanizable no se permite la construcción de nuevas viviendas pero sí el mantenimiento y reforma de las existentes, con un aumento de volumen de £ 20 % del existente, siempre que se justifique su adecuación a las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes..

Artículo 4.6.- División en zonas.

1.- De acuerdo con lo establecido en el art. 1.3 apartados A9 y B) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas de ordenación, cuya delimitación figura en los planos de Clasificación.

A) S.N.Ur.C (Suelo No Urbanizable Común), corresponde con aquellos suelos no urbanizables que no está protegidos.

B) S.N.Ur.P. (Suelo No Urbanizable Protegido)

B1) S.N.Ur.P.V., corresponde a aquellas zonas de terreno en contacto con vías autonómicas, comarcales o locales de conformidad con la vigente legislación de carreteras de la C.V.

B2) S.N.Ur.P.I. Corresponde a aquellas zonas de terreno en contacto con otras redes de infraestructuras eléctricas de comunicaciones, otras conducciones, etc.

B3) S.N.Ur.P.H. Protección del dominio público hidraúlico.

B4) S.N.Ur.P.P. Protección paisajística.

B5) S.N.Ur.P.A. Protección arqueológica.

B6) S.N.Ur.P.V.P. Protección vías pecuarias.

Artículo 4.7.- Obras e instalaciones permitidas.

1.- En el suelo no urbanizable sólo se admitirán las obras e instalaciones a que se hace referencia en los apartados siguientes del presente artículo.

2.- Sólo se admitirá la construcción de edificios, destinados a vivienda familiar en las zonas SNUrC, en las condiciones que se establecen al regularla específicamente en el capítulo segundo del presente Título.

3.- En el suelo no urbanizable se permitirán las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado. Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

- No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando permitidas las ampliaciones en un 20 % como máximo cuando estén justificadas para cumplimiento de la Normativa de Habitabilidad y Diseño.

- No se producirá aumento de la altura total salvo para cumplir lo dicho y se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.

- Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

4.- En suelo urbanizable común se podrán implantar campos de golf de conformidad con lo dispuesto con la normativa reguladora de los campos de golf en la Comunidad valenciana.

5.- Las obras, instalaciones y servicios públicos que deba ejecutarse o instalarse en S.N.Ur.C. , se ajustarán a lo previsto en el art. 7 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Artículo 4.8.- Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario (DIC).

1.- Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del art. 8.2 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, en el suelo No Urbanizable de Régimen Común, podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos:

a) Actividades industriales y productivas.

b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, educativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia en las condiciones reguladas por el art. 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2.- No se admitirán Declaraciones de Interés Comunitario en el suelo no urbanizable común de reserva de exclusión de dichas declaraciones.

3.- Para la atribución de usos y aprovechamientos mediante DIC, deberán concurrir los siguientes parámetros en función del uso que se trate:

a) Actividades industriales y productivas.

Usos: los previstos en el art. 18.2 de la Ley 4/92 de la G.V., de SNU.

Servicios urbanísticos: Acceso rodado con pavimentado de calzada, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración y vertido de aguas residuales, tratamiento y eliminación de residuos de todo tipo.

Superficie mínima: 10.000 m2.

Coeficiente de edificabilidad: 0'1 m2/m2.

Altura de cornisa: 7'00 mts. Se admitirán elementos singulares como chimeneas silos, etc., con un adecuado tratamiento paisajístico.

Distancia a lindes de parcela y camino o vial 5 m.

Reservas de aparcamiento: Las previstas por las ordenanzas generales.

b) Actividades turísticas, recreativas, deportivas de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

Usos: los previstos en el art. 19.2 de la Ley 4/92, de la G.V. de SNU.

Servicios Urbanísticos: acceso rodado con pavimento de calzada, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración y vertido de aguas residuales y tratamiento y eliminación de residuos de todo tipo.

Superficie mínima: 10.000 m2.

Coeficiente de edificabilidad: 0'1 m2/m2.

Altura de cornisa: 7'00 mts.

Distancia a lindes de parcela y camino o vial 5 m., salvo si se trata de rehabilitación de patrimonio rural existente.

Reservas de aparcamiento: Las previstas por las Ordenanzas Generales.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia:

Se ajustarán a los parámetros establecidos en el art. 20.1 de la ley 4/92, de la G.V., de Suelo no Urbanizable.

Artículo 4.9.- Estaciones de Servicio en Suelo No Urbanizable.

En las bandas laterales de los elementos que integran la red primaria de comunicaciones y vías públicas en suelo no urbanizable, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecido en el art. 8.1 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas: S.N.Ur.C. y S.N.Ur.P.V.

b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 5.000 m2. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 750 m2 y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 m. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 300 m2. y con una altura total máxima de 4,50 m. La edificación deberá separarse un mínimo de 15 m. de lindes. Deberá dotarse de los medios de seguridad pertinentes para no interferir con las actividades agrícolas, en especial con la quema.

c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad (carriles de aceleración/desaceleración) calculados conforme a la Normativa de Carreteras.

d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos tipo turismo, o su equivalencia, en camiones, en espera de carga.

e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas, de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que, en cada caso concreto, se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.

CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 4.10.- Zona de suelo no urbanizable común (S.N.Ur.C.)

1.- El suelo no urbanizable común es aquél que no disponiendo de características naturales que recomienden su protección resultan innecesario para el desarrollo urbano a corto y medio plazo, aunque aquella zonas situadas en el entorno urbano se preservan incluyéndose en la categoría de Reserva de Exclusión de Interés comunitario.

2.- El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

A).- USO DOMINANTE: Agrícola intensivo y extensivo.

B).- USOS PERMITIDOS:

- Casetas para guardar aperos o maquinaria agrícola, parcela mínima de 1.000 m2, superficie máxima de 40,00 m2, altura máxima de 4'00 mts.

- Almacén o instalaciones anexas destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, invernaderos y viveros siempre que estén relacionados directamente con la naturaleza y destino de la finca, no permitiéndose, en ningún caso, que impliquen transformaciones de productos. Parcela mínima de 10.000 m2, edificabilidad de 0'04 mts, altura máxima de cornisa 4 mts.

- Residencial (R): Se autoriza únicamente la vivienda familiar aislada, (R.res.1), según lo establecido en el artº 8 de la LSNU, con las siguientes condiciones establecidas en el articulo 4.5.

- Extracción de áridos y minería con sujeción a la legislación especifica vigente que regula tales actividades.

Infraestructuras:

- Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del art. 8.2 de la LSNU, en el suelo No Urbanizable de régimen común podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos expuestos en el art. 4.8.1.

C) USOS PROHIBIDOS: el resto.

3.- "Las zonas de nidificación, campeo y alimentación del aguilucho cenizo, establecidas en la documentación correspondiente en los archivos de la Generalitat Valenciana, tendrán como usos prohibidos todos aquellos que supongan la alteración del suelo o la cobertura forestal y las superficies de cultivo, incluida la urbanización de la zona pues supondría la desaparición de las colonias de cría, los desarrollos urbanísticos de cualquier tipo, los usos extractivos, la apertura de nuevos caminos, las transformaciones agrícolas de terrenos naturales, seminaturales e incultos. Y se considerarán usos incompatibles todos aquellos que conlleven la alteración en general del hábitat natural de la especie, como son la vivienda unifamiliar aislada, las actividades industriales y productivas, las actividades terciarias o de servicios, la circulación con vehículos de motor fuera de los caminos o pistas existentes.

La relación de usos incompatibles con la zona de nidificación, campeo y alimentación del aguilucho cenizo no tiene carácter exhaustivo, quedando prohibido, como regla general, cualquier uso que resulte incompatible con la zona de nidificación, campeo y alimentación de la especie. En cuanto a la posibilidad de implantar posibles usos compatibles en esta zona, se deberá obtener informe del Servicio competente de conservación y protección de las especies y, en aquellas áreas que se encuentren afectadas por la declaración de una zona ZEPA, se deberá además obtener informe del órgano competente en Red Natura 2000.

Cualquier modificación del artículo 4.10.3 (Capítulo II de las Normas Urbanísticas relativo al régimen específico de las zonas en suelo no urbanizable) se debe entender como modificación de la ordenación estructural del planeamiento por considerar que afectaría al régimen de la zonificación del Suelo No Urbanizable".

Artículo 4.11.- Zona de suelo no urbanizable de protección Paisajística y Ecológica (S.N.Ur.PP.).

1.- Esta categoría engloba aquellos suelos del término municipal de Vilanova d'Alcolea que, pese a la antropización que presentan o las transformaciones que han sufrido, ofrecen un valor natural actual o potencial de carácter ecológico o paisajístico que es merecedor de su conservación, gestión y mejora.

2.- El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

A) USO DOMINANTE: Protección del medio natural y esparcimiento.

B) USOS PERMITIDOS:

- Forestal , de acuerdo a las siguientes condiciones:

La extracción se realizará por el método de entresaca, no pudiendo suponer una reducción superior al 20% del número de ejemplares de porte arbóreo y siempre que la cobertura arbórea en dicha superficie sea mayor del 75%. En ningún caso se autorizará esta explotación cuando las pendientes medias en la zona en cuestión superen el 18 %. Asimismo, la concesión de licencia de dicha actividad requerirá la presentación de un proyecto de explotación forestal, suscrito por técnico competente, que deberá ser aprobado previamente por el órgano autonómico correspondiente, previa a la solicitud de licencia municipal.

- La Apicultura.

- Extracción de leñas.

- Extracción de plantas medicinales y aromáticas, frutos comestibles o de uso industrial.

- Hongos.

- Ganadería extensiva sujeta a la acotación de las áreas susceptibles de explotación, carga ganadera asimilable y medidas para evitar el sobrepastoreo.

Dotacional:

- Espacios libres. (Conservación del equilibrio natural o la mejora de las condiciones para favorecer la progresión ecológica, mantenimiento o conservación del medio natural)

- Deportivo.

- Socio-cultural (Educativos y de investigación, siendo compatible las actividades de mantenimiento de accesos y edificaciones existentes y mejoras de éstas que no afecten a los valores a proteger)

Vinculado a los usos dotacionales antes indicados, será compatible el uso hostelero, en los límites y a través de los procesos que la legislación especifica del suelo no urbanizable determina.

C) USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

3.- Podrá redactarse un Plan Especial de Protección del Paisaje y Reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas.

4.- La apertura y ampliación de viales deberá ceñirse a trabajos de consolidación y mantenimiento, exceptuando medidas de prevención de incendios forestales u otras de similares características de prevención de daños a personas y bienes.

Artículo 4.12.- Zona de suelo no urbanizable de protección del dominio público hidráulico (S.N.Ur.P.H.)

1.- Se define como Suelo no urbanizable de protección de RAMBLAS, RIBERAS, ARROYOS Y BARRANCOS (SNUPH), a aquel que se vincula a los cauces y espacios destinados por su curso natural a ramblas, arroyos y barrancos del término municipal, como a sus riberas y a la zona de policía que establece la Ley de Aguas, por su importante valor natural y paisajístico, así como por su protección del medio y prevención de inundaciones provocadas por las posibles avenidas de aguas en época de lluvia.

- Queda prohibido el aprovechamiento maderero en los 5 primeros metros de la zona de protección. Se autorizarán las talas de conservación, obras de protección hidrológica, paso transversal de infraestructuras y la creación de adecuaciones naturalistas. Las actuaciones que allí se realicen requerirán la Autorización del órgano de cuenca y la licencia municipal. El proyecto técnico deberá recoger las incidencias medioambientales y las medidas correctoras, excepto en caso de vinculación a evaluación de impacto ambiental.

- Barrancos principales: En ellos deberá quedar libre de toda edificación una franja delimitada por dos líneas paralelas de 20 mts de ancho a cada lado del límite exterior del cauce, permitiendo el cultivo agrícola, y el mantenimiento de las construcciones actualmente existentes.

1. USO DOMINANTE: Mantenimiento, conservación y regeneración de la vegetación.

2. USOS COMPATIBLES: Agricultura, paso de infraestructuras. Mantenimiento de las construcciones e instalaciones existentes sin permitir su ampliación hasta:

20 mts. a cada lado. (barrancos principales)

5 mts. a cada lado. (acequias y cauces menores)

3. USOS PROHIBIDOS: el resto.

Artículo 4.13.- Zona de Suelo No Urbanizable de protección del patrimonio arqueológico.- Se estará a lo dispuesto en el Catálogo anexo al presente documento de Plan General.

Artículo 4.14.- Régimen específico de suelo afecto al dominio público.

Al suelo no urbanizable incluido en zona de afección de dominio público, le será de aplicación la reglamentación específica del tipo de dominio público que le afecte (carreteras, vías pecuarias, hidráulico, conducciones de servicios, etc.) debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven y a lo establecido en las presentes Normas respecto de cada una de las Zonas de Ordenanza en que se ubique.

Artículo 4.15.- Suelo no urbanizable protegido por viales (S.N.Ur.P.V.)

1. La red municipal de carreteras y caminos está constituida por todos lo que forman parte de la infraestructura agraria y de comunicación del Término Municipal, no integrados en la red básica ni local de la Comunidad Valenciana o en la Red Provincial. Su trazado viene recogido en la cartografía base a escala 1:10.000 del presente Plan General. Pertenecen concretamente a ella, los denominados caminos rurales, así como los caminos vecinales o de propiedades no dotados de estatuto jurídico propio (títulos de propiedad o servidumbre, comunidad de usuarios, etc.).

2.- Se establece como zona de dominio público, en el ámbito de estos caminos, toda la anchura de la calzada y arcenes, los cuales están delimitados por sendas líneas situadas a las siguientes distancias del límite de calzada:

- En caminos o tramos de camino de anchura inferior a 5m.: 1 m de arcén.
- En caminos o tramos de camino de anchura inferior a 7m.: 2m de arcén.
- En caminos o tramos de camino de anchura inferior a 7m.: 3m de arcén.

En esta zona no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

3.- Los vallados de finca, que se otorguen previa licencia municipal, se construirán siempre fuera de la zona de dominio público establecida; excepcionalmente podrá admitirse un vallado a menor distancia cuando exista colindante con la calzada una acequia general de riego, cuyo cajero exterior constituye, tradicionalmente, el linde de parcela consolidado.

4.- Se establece como zona de protección un espacio delimitado por dos líneas situadas a 10m. De la arista exterior de la calzada, en todos los casos. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización. No se admite en esta zona nueva construcción ni edificación alguna, salvo que estuviera directamente vinculada con el uso agrícola de la finca (apeados, regueros, etc.) y no comporten aumento de volumen.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización municipal correspondiente, siempre que comporten aumento de volumen, ni incremento en el valor de expropiación en el valor de expropiación.

5.- En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones en las zonas contiguas a las carreteras de la red municipal que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONES Y CLASIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE LOS USOS.

Artículo 5.1.- Uso residencial (R)

Se engloban en el uso residencial todas las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Se incluyen aquí los apartamentos turísticos y casas rurales en régimen de explotación temporal.

Se distinguen los siguientes usos residenciales:

• Residencial Unitario (R.res.1). Es el uso que designa a aquellas zonas en la que existe una sola vivienda por parcela.

• Residencial Múltiple (R.res.2). Es el uso que designa a aquellas zonas en las que exista más de una vivienda por parcela.

Artículo 5.2.- Uso industrial (I).

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

Se distinguen los siguientes usos industriales:

• Uso Industrial 1 (I.ind.1). Incluye aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, debiendo ser independientes y situadas en planta baja. Se admitirá únicamente el grado 1 para todas las calificaciones.

• Uso Industrial 2 (I.ind.2). Incluye aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, debiendo ser independientes y situadas en planta baja. Se admitirá hasta el grado 2 para todas las calificaciones, abarcando las actividades del epígrafe I.ind.1.

• Uso Industrial 3 (I.ind.3). Incluye aquellas actividades industriales incompatibles con la vivienda y con zonas residenciales, debiendo estar situadas en polígonos o áreas industriales específicas. Se admitirán todos los grados, abarcando las actividades del epígrafe I.in.4.

• Uso Industrial 4 (I.ind.4). Incluye aquellas actividades industriales con superficies construidas < 2.000 m2, incompatibles con la vivienda y con zonas residenciales, debiendo estar situadas en polígonos o áreas industriales específicas. Se admitirán todos los grados.

• Uso Industrial 5 (I.ind.5). Incluye aquellas actividades que, si bien no son estrictamente industriales, sí son necesarias para el funcionamiento de instalaciones de climatización accesorias al uso residencial, siendo susceptibles de autorización.

• Uso Industrial 6 (I.ind.6). Incluye aquellas actividades industriales con superficies construidas < 1.000 m2, incompatibles con la vivienda pero compatible con las zonas residenciales, debiendo estar en edificio independiente a una distancia mínima de 15 m. de cualquier vivienda.

Artículo 5.3.- Uso terciario (T).

Se engloban en el uso terciario todas las actividades relacionadas con los servicios de tipo comercial, oficinas privadas, hoteleros, recreativos y de ocio, aparcamientos y residencias colectivas.

Artículo 5.3.1.- Uso Comercial (com).

Se engloban en este epígrafe las actividades relacionadas con el suministro de mercancías al público a través de ventas al por menor o al por mayor, así como el acopio suficiente de las mismas para un corto plazo temporal, en el propio local.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

• Uso Comercial 1 (T.com.1). Incluye aquellas actividades comerciales con superficie útil de venta < 150 m2, compatibles con la vivienda, debiendo ser independientes y situadas en planta baja. Se admitirá hasta el grado 2 para todas las calificaciones.

• Uso Comercial 2 (T.com.2). Incluye aquellas actividades comerciales con superficie útil de venta > 150 m2, compatibles con la vivienda, debiendo ser independientes y situadas en planta baja. Se admitirá hasta el grado 2 para todas las calificaciones, necesitándose acceso por calle > 10 m. de anchura, abarcando las actividades del epígrafe T.com.1.

• Uso Comercial 3 (T.com.3). Incluye aquellas actividades comerciales, en disposición separada o mixta con otras actividades terciarias-industriales con la vivienda y con zonas residenciales. Se admitirán todos los grados.

Artículo 5.3.2.- Uso oficinas (ofi).

Se engloban en este epígrafe las actividades destinadas a la prestación de servicios administrativos, financieros, técnicos y profesionales de titularidad privada.

Se distinguen los siguientes usos de oficinas:

• Uso oficinas 1 (T.ofi.1). Incluye aquellas actividades con una superficie útil < 100 m2, compatibles con la vivienda, debiendo ser independientes y pudiéndose situar en cualquier planta.

• Uso oficinas 2 (T.ofi.2). Incluye aquellas actividades con una superficie útil > 100 m2, compatibles con la vivienda, debiendo ser independientes y pudiéndose situar en cualquier planta. Se necesitará acceso rodado por calle > 6 m. de anchura, abarcando las actividades del epígrafe T.ofi.1.

• Uso oficinas 3 (T.ofi.3).- Incluye aquellas actividades que requieran una situación inmediata al lugar de producción o industria, lo que las hace incompatibles con la vivienda y con zonas residenciales, debiéndose ubicar en polígonos o áreas industriales específicas. Podrán situarse independientes o compartiendo edificio de uso industrial o terciario.

Artículo 5.3.3.- Uso hotelero (hot.).

Se engloban en este epígrafe las actividades destinadas a la prestación de servicios de alojamiento temporal en establecimientos específicos con reglamentación propia.

Se distinguen los siguientes usos hoteleros:

• Uso hotelero 1 (T.hot.1). Incluye aquellas actividades llevadas a cabo en Fondas, Pensiones, Hostales y Hoteles.

• Uso hotelero 2 (T.hot.2). Incluye aquellas actividades llevadas a cabo en establecimientos no incluidos en el epígrafe anterior, excluyéndose los apartamentos turísticos y casas rurales.

Artículo 5.3.4.- Uso recreativo y ocio (oci.).

Se engloban en este epígrafe las actividades recreativas relacionadas con el tiempo libre, el esparcimiento y la relación entre personas.

Se distinguen los siguientes usos recreativos y de ocio:

• Uso recreativo y ocio 1 (T.oci.1). Incluye aquellas actividades en establecimientos que no dispongan de música ambiental.

• Uso recreativo y ocio 2 (T.oci.2). Incluye aquellas actividades en establecimientos que dispongan de música ambiental, abarcando las actividades del epígrafe T.oci.1.

Artículo 5.3.5.- Uso aparcamiento (apa.).

Se engloban en este epígrafe las actividades, publicas o privadas, relacionadas con el depósito de vehículos en locales cerrados o en espacios abiertos específicos, excluyendo el simple estacionamiento de los mismos en la vía pública.

Se distinguen los siguientes usos de aparcamientos:

• Uso aparcamiento 1 (T.apa.1). Incluye aquellas actividades de aparcamiento < a 5 vehículos situadas en planta baja, semisótano o sótano, compatibles con el uso residencial en edificio compartido.

• Uso aparcamiento 2 (T.apa.2). Aparcamiento privado > a 5 vehículos en planta baja, semisótano o sótano, siendo compatibles con el uso residencial en edificio compartido.

• Uso aparcamiento 3 (T.apa.3). Incluye aquellas actividades de aparcamiento como dotación específica para este uso, en local cerrado, en edificio independiente o sobre superficie no cubierta.

Artículo 5.3.6.- Uso residencias colectivas (col.).

Se engloban en este epígrafe las actividades relacionadas con el alojamiento permanente de colectivos que no constituyan

unidades familiares, y que implican una actividad económica terciaria como residencias de ancianos, comunidades religiosas, etc.

Se distingue el siguiente uso de residencia colectiva:

• Uso residencias colectivas 1 (T.col.1). Incluye aquellas actividades antes definidas cuyos establecimientos, en edificio independiente, las desarrollan.

Artículo 5.4.- Uso dotacional (D).

Se engloban en el uso dotacional todas las actividades que, desarrolladas en equipamiento específico, están dirigidas a la mejora de la calidad de vida, la salud, la educación, la cultura, los valores religiosos y éticos, la vida pública en general, así como la atención al administrado.

Artículo 5.4.1.- Uso espacios libres (esl).

Se engloban en este epígrafe las actividades desarrolladas al aire libre y relacionadas con el esparcimiento de los ciudadanos, llevadas a cabo en áreas abiertas, total o parcialmente ajardinadas y/o dotadas de arbolado.

Se distingue el siguiente uso de espacios libres:

• Uso Espacios libres 1 (D.esl.1): Incluye aquellas actividades antes definidas junto con otras afines que puedan ser complementarias.

Artículo 5.4.2.- Uso educativo-cultural (edu).

Se engloban en este epígrafe las actividades destinadas a la educación y el enriquecimiento cultural de los ciudadanos en todos sus ámbitos, desarrollándose en local independiente o en edificio aislado, ya sean de titularidad pública o privada.

Se distinguen los siguientes usos educativo-cultural.

• Uso educativo-cultural 1 (D.edu.1) Incluye aquellas actividades destinadas a la preparación y formación intelectual de las personas en todos sus grados y niveles (enseñanza primaria, secundaria, universitaria, etc.).

• Uso educativo-cultural 2 (D.edu.2). Incluye aquellas actividades relacionadas con la divulgación y conservación del conocimiento intelectual, así como de las manifestaciones y expresiones artísticas (salas de exposiciones, auditorios, bibliotecas, museos, etc.).

Artículo 5.4.3.- Uso deportivo (dep).

Se engloban en este epígrafe las actividades relacionadas con el mundo del deporte, tanto su exhibición como su aprendizaje y práctica habitual.

Se distingue el siguiente uso deportivo:

• Uso Deportivo 1 (D.dep.1): Incluye aquellas actividades antes definidas.

Artículo 5.4.4.- Uso sanitario-asistencial (sas).

Se engloban en este epígrafe las actividades de atención sanitaria y de asistencia social en centros o locales específicos, excluidas las consultas privadas.

Se distinguen los siguientes usos sanitario-asistencial:

• Uso sanitario-asistencial 1 (D.sas.1): Incluye aquellas actividades de prestación de servicios médico-quirúrgicos (consultorios, ambulatorios, clínicas y hospitales y centros de la Seguridad Social).

• Uso sanitario-asistencial 2 (D.sas.2): Incluye aquellas actividades de prestación de servicios de atención no necesariamente sanitaria, como centros geriátricos, de atención a disminuidos psíquicos y físicos, de educación especial, de acogida (de menores, mujeres, ancianos, necesitados, etc.), y de asistencia y servicios sociales en general.

Artículo 5.4.5.- Uso administrativo (adm.).

Se engloban en este epígrafe las actividades de atención administrativa al ciudadano en los centros oficiales de las distintas Administraciones Públicas, así como los servicios básicos prestados por éstas.

Se distinguen los siguientes usos administrativos:

• Uso administrativo 1 (D.adm.1): Incluye aquellas actividades relacionadas con los servicios administrativos de las entidades públicas locales, autonómicas y estatales.

• Uso administrativo 2 (D.adm.2): Incluye aquellas actividades relacionadas con los servicios municipales de cementerio y/o crematorio, de mantenimiento, de servicio urbano de limpieza y de protección.

• Uso administrativo 3 (D.adm.3): Incluye aquellas actividades relacionadas con los servicios supramunicipales referentes a los cuerpos y fuerzas de seguridad.

Artículo 5.4.6.- Uso religioso (rel).

Se engloban en este epígrafe las actividades relacionadas con los valores éticos y religiosos de los diferentes cultos, así como sus celebraciones, llevadas a cabo en edificios independientes singulares.

Se distingue el siguiente uso religioso:

• Uso religioso 1 (D.rel.1): Incluye aquellas actividades antes definidas.

Artículo 5.4.7.- Uso infraestructuras (inf.).

Se engloban en este epígrafe las actividades relacionadas con las infraestructuras básicas de servicios y comunicaciones, tanto de gestión pública como privada.

Se distinguen los siguientes usos de infraestructuras:

• Uso infraestructuras 1 (D.inf.1): Incluye aquellas actividades relacionadas con el ciclo del agua, su captación, red básica de distribución y depuración.

• Uso infraestructuras 2 (D.inf.2): Incluye aquellas actividades relacionadas con el manejo, tratamiento y vertido de residuos sólidos.

• Uso infraestructuras 3 (D.inf.3): Incluye aquellas actividades relacionadas con el transporte, transformación, control y red básica de abastecimiento de gas, y de electricidad en media y alta tensión.

• Uso infraestructuras 4 (D.inf.4): Incluye aquellas actividades relacionadas con suministro de carburantes en estaciones de servicio.

• Uso infraestructuras 5 (D.inf.5): Incluye aquellas actividades relacionadas con instalaciones de radio, televisión y telecomunicaciones en general, ya sean servicios centrales o elementos aislados de emisión-recepción (antenas).

Artículo 5.5.- Uso suelo no urbanizable (N).

Se engloban en el uso suelo no urbanizable todos aquellos usos que, conforme a la legislación específica del Suelo No Urbanizable en la Comunidad Valenciana, son susceptibles de implantación en dicha clase de suelo, previas las exigencias, requisitos, autorizaciones e instrumentos que dicha legislación previene y exige, tanto para el Suelo No Urbanizable Común como para el de Especial Protección.

Artículo 5.6.- Uso no urbanizable especialmente protegido (P).

• R.res.1 y 2 / y D.sas.2 / D.rel.1 / D.dep.1.

- Residencial de vivienda unifamiliar o plurifamiliar cuando se trate de actuaciones que comporten la rehabilitación del patrimonio arquitectónico rural, admitiéndose ampliaciones £ 20% de la superficie cubierta inicial.

- Asistencial, religioso y deportivo.

• D.inf.1 / D.inf.3 / D.inf.5.

- Dotaciones especificas relacionadas con la captación, depuración del agua y su ciclo, así como las relacionadas con las telecomunicaciones, sus antenas y repetidores.

- Instalaciones relacionadas con la producción eléctrica mediante energía eólica.

Artículo 5.7.- Usos prohibidos en S.N.Ur. Común.

Se prohiben los siguientes usos.

- Depósito de alpechines.

- Depósito de purines, que se adecuará a los planes provinciales de eliminación de purines.

Artículo 5.8.- Usos prohibidos en S.N.Ur. especialmente protegido.

Los no incluidos en el Artº 5.6.

CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 5.9.- Clasificación de los usos.

En todo el municipio de Vilanova d'Alcolea será susceptible de implantación los siguientes usos:

• Residencial (R).
• Residencial unitario (R.res.1).
• Residencial múltiple (R.res.2).
• Industrial (I)
• Industrial 1 (I.ind.1)
• Industrial 2 (I.ind.2)
• Industrial 3 (I.ind.3)
• Industrial 4 (I.ind.4)
• Industrial 5 (I.ind.5)
• Industrial 6 (I.ind.6)
•Terciario (T)
• Comercial (T.com)
• Comercial 1 (T.com.1)
• Comercial 2 (T.com.2)
• Comercial 3 (T.com.3)
• Oficinas (ofi.)
• Oficinas 1 (T.ofi.1)
• Oficinas 2 (T.ofi.2)
• Oficinas 3 (T.ofi.3)
• Hotelero (hot.)
• Hotelero 1 (T.hot.1)
• Hotelero 2 (T.hot.2)
∑ Recreativo y ocio (oci.)
• Recreativo y ocio 1 (T.oci.1)
• Recreativo y ocio 2 (T.oci.2)
• Aparcamiento (apa.)
• Aparcamiento 1 (T.apa.1)
• Aparcamiento 2 (T.apa.2)
• Aparcamiento 3 (T.apa.3)
• Residencias colectivas (col.)
• Residencias colectivas 1 (T.col.1)
• Espacios libres (esl)
• Espacios libres 1 (D.esl.1)
• Educativo-cultural (edu)
• Educativo-cultural 1 (D.edu.1)
• Educativo-cultural 2 (D.edu.2)
• Deportivo (dep)
• Deportivo 1 (D.dep.1)
• Sanitario-asistencial (sas)
• Sanitario-asistencial 1 (D.sas.1)
• Sanitario-asistencial 2 (D.sas.2)
• Administrativo (adm)
• Administrativo 1 (D.adm.1)
• Administrativo 2 (D.adm.2)
• Administrativo 3 (D.adm.3)
• Religioso (rel)
• Religioso 1 (D.rel.1)
• Infraestructuras 1 (D.inf.1)
• Infraestructuras 2 (D.inf.2)
• Infraestructuras 3 (D.inf.3)
• Infraestructuras 4 (D.inf.4)
• Infraestructuras 5 (D.inf.5)

Artículo 5.10.- Aprobación de los usos.

Las actividades permitidas y sus intensidades, dentro de cada uso, se regulan en anexo a parte, el cual será aprobado a través de la correspondiente Ordenanza Municipal, conforme dispone el Art. 15 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y el Art. 4 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

TITULO SEXTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DEFINICIONES.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6.1.- Introducción.

El cumplimiento de las condiciones y definiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título y en las fichas del Anexo I, al igual que las condiciones particulares de zona, son requisitos necesarios y condicionantes para que sea posible la edificación de una parcela aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

a) En suelo urbano: que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos.

b) En suelo urbanizable: que se haya programado la Unidad de Ejecución y se presten las cautelas y garantías legalmente exigibles.

Artículo 6.2.- Condiciones de la Edificación.

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación, rehabilitación, reforma ó reestructuración, deberán cumplir, sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas Particulares de la Zona y en las Ordenanzas Generales de la Edificación, las siguientes condiciones:

a) Condiciones de la parcela (dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).

b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).

c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales), según las normas de Habitabilidad y Diseño en vigor.

d) Deberán contar con su reserva de aparcamiento.

CAPITULO SEGUNDO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Artículo 6.3.- Alineación de vial

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

Artículo 6.4.- Ancho de vial en un punto

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

Se expresa en metros (m.).

Artículo 6.5.- Manzana

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

Artículo 6.6.- Patio de manzana

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

Artículo 6.7.- Línea de rasante

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

Artículo 6.8.- Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m.).

CAPITULO TERCERO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.

Artículo 6.9.- Parcela

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

Artículo 6.10.- Parcela edificable

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

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

Artículo 6.11.- Solar

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

Artículo 6.12.- Lindes de parcela

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

Artículo 6.13.- Linde frontal de parcela

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

Artículo 6.14.- Cerramientos de parcela

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

Artículo 6.15.- Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 6.16.- Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.)

Artículo 6.17.- Círculo inscrito

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

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

Artículo 6.18.- Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Artículo 6.19.- Vinculación entre edificación y parcela.

1.- Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás parámetros de la edificación para los lotes resultantes.

2.- Solo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

Artículo 6.20.- Segregación y agregación de parcelas.

1.- Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación o declaración formal de su innecesariedad y que los primeros deberán testimoniar en el documento.

3.- Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos:

a) Cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamiento públicos.

b) Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como suelo urbanizable o no urbanizable.

c) Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una Unidad de Ejecución, la parte externa a dicha Unidad de Ejecución.

4.- En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

5.- La parcela mínima edificable se define en el presente Plan y en cada una de sus Zonas de Ordenación, en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Artículo 6.21.- Agregación obligatoria de parcelas.

1.-Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

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

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

4.- No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables son de propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

CAPITULO CUARTO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Artículo 6.22.- Alineaciones.

Constituyen las alineaciones aquellas líneas, definidas por la intersección de la parcela con los planos que delimitan la propiedad privada, que establecen el límite entre la superficie de titularidad pública de la de titularidad particular.

Artículo 6.23.- Alineaciones de la edificación.

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

Artículo 6.24.- Alineación obligatoria interior.

Constituyen las alineaciones obligatorias interiores aquellas líneas, definidas por la proyección horizontal de planos de fachada interior situados en una posición intermedia de la parcela, coincidiendo conceptualmente con la profundidad edificable.

Proceden de tipologías edificatorias consolidadas por los años debidas a grandes diferencias topográficas entre calles paralelas.

Estas alineaciones obligatorias quedarán grafiadas en el correspondiente plano de Ordenación.

Artículo 6.25.- Alineaciones del volumen.

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

Artículo 6.26.- Distancia al linde.

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

Se expresa en metros (m.).

En este sentido cabe distinguir entre distancia a vial y distancia a vecinos.

Artículo 6.27.- Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de todo o un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 6.28.- Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede coincidir conceptualmente con la Alineación Interior Obligatoria, que se grafía en el plano de Ordenación correspondiente.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 6.29.- Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, y excluyendo cornisas.

Se expresa en metros (m.).

CAPITULO QUINTO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 6.30.- Superficie ocupada.

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

Computará al 50 % la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas, y no cerradas en más de la mitad de su perímetro.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 6.31.- Coeficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación o también, ocupación de parcela, a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo 6.32.- Superficie libre.

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

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela.

Artículo 6.33.- Superficie construida por planta.

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

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el 50 % de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 6.34.- Superficie construida total

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 6.35.- Superficie útil.

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

Se expresa en metros cuadrados útiles (m2u).

Artículo 6.36.- Volumen construido.

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

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m3).

Artículo 6.37.- Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de sótanos y semisótanos.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 6.38.- Coeficiente de edificabilidad neta.

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

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

Artículo 6.39.- Coeficiente de edificabilidad bruta.

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

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

CAPITULO SEXTO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.40.- Altura reguladora.

1.- Se denomina altura reguladora ó altura de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros (m.)

La altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada.

2.- Se denomina altura mínima a la menor altura de cornisa permitida para la edificación en cada zona de ordenación urbanística. Se expresa en metros (m.).

Artículo 6.41.- Altura total.

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

La medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 6.42.- Número de plantas.

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

No se consideran a efectos de este parámetro los áticos, las entreplantas, los sótanos ni los semisótanos.

2.- Se denomina número mínimo de plantas al menor de los permitidos en cada zona de ordenación urbanística.

Artículo 6.43.- Medianera.

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

En todo caso se estará a lo que establece la condición jurídica y legal de medianería.

Artículo 6.44.- Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota £ 1 m. desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 6.45.- Planta piso.

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

Artículo 6.46.- Planta ático.

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

Artículo 6.47.- Aprovechamiento bajo cubierta.

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

Artículo 6.48.- Entreplanta.

Se denomina entreplanta a aquella planta que, por motivos topográficos o de rasante natural del terreno de la parcela, tiene un forjado en una posición intermedia a otras dos o entre una planta y la cubierta.

La superficie de una entreplanta no podrá superar el 50 % de la superficie de la planta inmediata inferior.

Esta definición se entenderá para cada uno de los frentes a vial que recaiga la parcela.

Artículo 6.49.- Sótano.

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

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

Caso de parcelas que den a 2 calles opuestas con diferente rasante se tomará la de menor cota a efectos de la presente definición.

Artículo 6.50.- Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano hori-

zontal que contiene la rasante de la acera y el situado a 1 m. por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a 1 m. por encima de dicho plano.

Caso de parcelas que den a 2 calles opuestas con diferente rasante se tomará la de menor cota a efectos de la presente definición.

Artículo 6.51.- Soportal.

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

Artículo 6.52.- Pasaje.

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

Artículo 6.53.- Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 6.54.- Altura libre de planta.

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

Se expresa en metros (m.).

Artículo 6.55.- Cuerpos volados.

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

Artículo 6.56.- Elementos salientes.

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

Artículo 6.57.- Edificaciones auxiliares.

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

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

Artículo 6.58.- Elementos técnicos de las instalaciones.

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

Artículo 6.59.- Patios de luces y ventilación.

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

CAPITULO SEPTIMO: OBRAS DE REPARACIÓN, AMPLIACIÓNY CONSOLIDACIÓN

Artículo 6.60.- Obras de reforma y reparación.

En los edificios existentes que se hallen debidamente alineados y cuya altura cumpla lo dispuesto en estas Normas, se consienten toda clase de obras de reparación y reforma permitidas en la correspondiente ordenación.

En los que, ajustándose a la alineación oficial, no alcancen el mínimo de altura que les corresponde según estas normas, solo se podrán autorizar obras de reforma interior, de reparación de revestidos exteriores y de pintura de los elementos de fachada; é incluso, de modificación de algunos de sus huecos sin que ello suponga la nueva construcción o reforma de los cuerpos volados (balcones o miradores) existentes.

En los que sobrepasen la altura máxima, pero se ajusten a la alineación oficial, se permitirán las obras de reforma o consolidación necesarias, siempre que no impliquen aumento de volumen, a menos que éste sea debido a la consecución de condiciones de Habitabilidad mínimas según normativa específica.

En los edificios que rebasen la alineación oficial de fachada se podrán autorizar obras de consolidación ó mejora, cuando su expropiación no estuviese prevista a corto plazo y previa renuncia escrita por parte del propietario, de un aumento de valor del inmueble.

Artículo 6.61.- Obras de ampliación.

Se consienten obras de ampliación y elevación de pisos en las fincas existentes, cuando lo permiten las ordenanzas de altura y volumen de la zona correspondiente y siempre que aquellas estén en la alineación oficial de la vía pública.

Artículo 6.62.- Obras de consolidación.

En las fincas existentes se consentirán obras de consolidación de cimientos y elementos de su estructura, siempre que el inmueble esté situado en la alineación de la calle.

Si no fuese así, no se consentirán estas obras; y, en caso de que estas se estimaran imprescindibles, se considerará que el edificio se halla en estado de ruina.

Artículo 6.63.- Obras en edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas, que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación, cuando el uso de la parcela o parte de ella, ocupada por el edificio, esté en contradicción con el uso previsto para dicha parcela en este P.G.O.U.

CAPITULO OCTAVO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES BÁSICAS.

Artículo 6.64.- Dotación de aparcamiento.

1.-Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

La dotación de plazas de aparcamiento será la que se señala en las Ordenanzas particulares de cada Zona de Ordenación.

2.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

Artículo 6.65.- Plaza de aparcamiento.

1.- Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas reglamentarias de:

Longitud x anchura

4,50 m. x 2,20 m.

2.- No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas de Habitabilidad y Diseño o norma de rango equivalente que las sustituya.

Artículo 6.66.- Definición de garaje y aparcamiento.

Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos de motor.

Se denomina aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia transitoria, o no, de vehículos de cualquier clase.

La utilización de un determinado local para garaje ó aparcamiento de vehículos, así como su transformación, modificación o ampliación habrá de solicitarse del Ayuntamiento, y obtener, en su caso, la preceptiva Licencia de Actividad.

La superficie mínima de estos establecimientos será de veinte metros cuadrados por plaza.

Su altura libre no será inferior a doscientos centímetros por debajo de cualquier elemento o instalación, ni a doscientos veinte centímetros desde el suelo a la cara inferior del forjado del techo.

Artículo 6.67.- Situación de garajes.

Situación 1.

Comprendidos o adosados al edificio de vivienda unifamiliar, con una superficie máxima de cincuenta metros cuadrados.

Situación 2.

En planta baja o sótano de vivienda colectiva.

Situación 3.

En parcelas interiores.

Situación 4.

En zona de viviendas colectivas, en edificio independiente con línea de fachada a la calle o en manzanas completas.

Situación 5.

En zonas industriales.

Artículo 6.68.- Prescindible de acceso en garajes.

Los garajes y aparcamientos de situación 1 no necesitan disposiciones especiales de acceso.

Los de situación 2, 3 y 4, necesitan acceso especial con una anchura mínima de tres metros.

Las rampas de acceso a los garajes deberán iniciar sus pendientes a un mínimo de tres metros de la alineación oficial; en los planos figurarán la planta y la sección longitudinal de la rampa.

En todo caso se cumplirá la normativa específica vigente.

Artículo 6.69.- Ventilación e iluminación en garajes.

En cuanto a la ventilación e iluminación de los garajes se cumplirá la normativa sectorial concurrente que incumba según usos, como el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, las Normas contra incendios C.P.I., y la Reglamentación específica en caso de Protección Oficial.

Artículo 6.70.- Instalación contra incendios en garajes.

En este sentido se estará a lo dispuesto por la Norma Básica de Incendios (C.P.I.) vigente.

Artículo 6.71.- Establecimientos anejos en garajes.

En las zonas de garajes no se permiten otros establecimientos anejos que no sean cuartos de instalaciones y trasteros.

En todo caso, estos establecimientos anejos se sujetarán a su correspondiente reglamentación.

Artículo 6.72.- Aparcamiento en vía pública.

Los aparcamientos que se establecen en la vía publica, ya sean cubiertos o descubiertos, cumplirán las condiciones aplicables de estas ordenanzas, si bien las dimensiones reglamentarias de plaza de aparcamiento pasarán a ser de:

Longitud x anchura

5,00 m. x 2,50 m.

Artículo 6.73.- Utilización de espacios libres para garaje.

Los lugares o locales no destinados a garaje autorizado, podrán utilizarse, con carácter eventual, para la guarda de 2 vehículos como máximo en caso de necesidad, sin previo aviso a las autoridades, siempre que:

a) No sirvan para estancia habitual de personas.

b) No se utilicen como almacén de sustancias combustibles.

c) No tengan hornos u hogares o estén en comunicación inmediata con locales en que aquéllos se encuentren instalados.

d) Y que estén separados del resto del edificio por elementos constructivos resistentes al fuego.

Las plantas bajas de edificios de viviendas no podrán utilizarse para la guarda de más de 2 vehículos, sin obtener previamente la calificación y autorización de garaje propiamente dicho; mediante la tramitación del correspondiente expediente.

SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS.

Artículo 6.74.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Quedan definidas para cada una de las Zonas de Ordenación.

Artículo 6.75.- Dotación de aparcamientos en uso industrial.

1.- Quedan definidas para cada una de las Zonas de Ordenación.

2.- Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados o fracción superior a 20 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 2 plazas de aparcamiento, debiéndose justificar oportunamente en el Proyecto de Actividad correspondiente.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

Artículo 6.76.- Régimen de aplicación

Para todo local de aparcamiento será de aplicación lo establecido por la Normativa de Habitabilidad y Diseño o reglamentación que la sustituya, en aquellos parámetros referentes a radios de giro, anchos de plaza y calle, etc.

TITULO SÉPTIMO ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO: ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CASCO URBANO (CASCO ANTIGUO).

Artículo 7.1.- Zona (Casco antiguo)

Será de aplicación para dicha Zona de ordenación lo establecido por el Art. 84 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, (Orden de 26 de Abril de 1.999. DOGV Nº 3.488), además de las especificaciones concretas que en la ficha de Planeamiento de la Zona se fijan.

CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ENSANCHE- (Zona casco urbano ensanche).

Artículo 7.2 Zona (Zona casco urbano ensanche)

Será de aplicación para dicha Zona de ordenación lo establecido por el Art. 85 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, (Orden de 26 de Abril de 1.999, DOGV Nº 3.488), además de las especificaciones concretas que en la ficha de Planeamiento de la Zona se fijan.

CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (SECTOR 1, 2, 3 y 4).

Artículo 7.3. Suelo urbanizable no pormenorizado.

Será de aplicación para dicha Zona de ordenación lo establecido por el Artículo 87 y 89 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana. (Orden de 26 de Abril de 1999, DOGV nº 3488), además de las específicas que se fijan en su ficha de planeamiento, y ello cuando se establezca su ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA INDUSTRIAL SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SECTOR I y II)

Artículo 7.4.- Zona industrial. (Sector I).

Será de aplicación para dicha Zona de Ordenación lo establecido por el Artículo 91 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, (Orden de 26 de Abril de 1.999, DOGV Nº 3.488), además de las especificaciones concretas que en la ficha de Planeamiento de la Zona se fijarán cuando se establezca su ordenación pormenorizada.

Artículo 7.5.- Zona Industrial. (Sector II).

Será de aplicación para dicha Zona de Ordenación lo establecido por el Artículo 90 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, (Orden de 26 de Abril de 1.999, DOGV Nº 3.488), además de las especificaciones concretas que en la ficha de Planeamiento de la Zona se fijarán cuando se establezca su ordenación pormenorizada.

TITULO OCTAVO: PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Artículo 8.1.- Constituyen el Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Bienes patrimoniales clasificados por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable

2. Terrenos desafectados de su destino público

3. Los inmuebles de titularidad municipal que figuren en el planeamiento vigente como dotaciones públicas sin perjuicio de que su enajenación estará sujeta a la previa desafectación del uso y dominio público

4. El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente de cesión obligatoria y gratuita por parte de los titulares de suelo urbanizable.

5. Ingresos públicos procedentes de los excedentes de aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente de cesión obligatoria y gratuita por parte de los titulares de suelo urbanizable

6. Suelo adquirido por expropiación, o mediante tanteo y retracto, con la finalidad de ampliación del patrimonio municipal del suelo con cualquier calificación o clasificación

7. Cualquier aportación complementaria al Patrimonio Municipal del Suelo que asuma el urbanizador en los Programas de Actuación integrada por gestión indirecta, de acuerdo con la normativa urbanística.

Artículo 8.2.- Fines, destino y enajenación del patrimonio Municipal del suelo:

a) Fines: regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, y facilitar la ejecución del planeamiento.

b) Destino: construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública; ejecución de infraestructuras de mejora de aparcamiento; ejecución de obras de mejora de calidad ambiental, ambiente y paisaje urbano, red viaria, rediseño de espacios urbanos y remodelación de casco antiguo, incluyendo plazas públicas; creación de una serie de dotaciones y equipamientos públicos y especialmente de jardines, áreas deportivas, centros educativos, culturales, museos, asistenciales y sociales, protección y adquisición del patrimonio edificado de valor histórico.

c) Enajenación: los ingresos obtenidos de la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán a la conservación y ampliación del mismo, o a la financiación de las actuaciones previstas en las anteriores determinaciones.

TÍTULO NOVENO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

A) Se admitirán a trámite de licencia de obras mayores según el Plan General vigente aquellos expedientes que cumplan alguno de los siguientes extremos:

1.- Que exista proyecto técnico depositado en el respectivo colegio profesional para su visado, con fecha de entrada anterior a la del acuerdo plenario de exposición pública y se presente ante el ayuntamiento durante el mes siguiente.

2.- Que exista expediente en tramitación ante algún organismo oficial con anterioridad a la citada fecha, con el objetivo de obtener una licencia o autorización municipal.

B) Durante la tramitación del Plan General y hasta su aprobación definitiva se admitirán a tramite de licencia, y serán por lo tanto susceptibles de conseguirla, aquellos proyectos que cumplan normativas y sean compatibles tanto con el plan general ya vigente como con el que resulta de su revisión.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA FINAL.

Conforme establece el Artº 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana el P.G.O.U. entrara en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)	
FICHA DE ORDENANZAS GENERALES	
PARAMETROS URBANÍSTICOS	**1/2**

Alineaciones y rasantes	Ambas quedan determinadas gráficamente en los planos correspondientes. • Las rasantes serán modificables, y asi se actualizarán, tras la aprobación de los Proyectos de Urbanización.
Alineación Interior obligatoria	• En aquellos casos en los que gráficamente se determine, será obligatorio el mantenimiento de una fachada interior con la alineación establecida y con unas condiciones estéticas idénticas a las de la fachada a calle de la zona de ordenación en la que se encuentre.
Número de plantas	• Las edificaciones existentes y no declaradas en ruina podrán mantener su nº de plantas, siempre que la propuesta de reforma: a) No suponga un aumento de la altura de cornisa existente en más de 50 cm. b) Cumpla con las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana. c) Actúe mediante un proyecto de rehabilitación o reforma que no implique demolición o vaciado totales y que mantenga la configuración básica del edificio existente. • Idénticamente, para aquellas parcelas con un nº de plantas obligatorio, deberán ejecutarse las asi establecidas en los planos de ordenación, con un único fin de tapar testeros y concertar alturas dispares entre edificios colindantes.
Altura de la edificación	• A efectos del computo de alturas los forjados contabilizarán 30 cm. como minimo. • A efectos del computo de alturas en aquellos casos con nº de plantas obligatorio superior al máximo, se computará, como altura entre ejes de forjados, un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,00 m. • Sobre la altura máxima reguladora obtenida de aplicar las Ord. Part. Y Gener. se dispondrá la cubierta inclinada cuya cumbrera estará a una altura máxima de 3,50 m. de aquella. Su suma será la altura total. Caso de ser cubierta plana la altura máxima será de 3,00m.
Cubiertas	• Las cubiertas podrán ser, según Zonas de Ordenación, planas o inclinadas. • Las cubiertas inclinadas conformarán unos planos envolventes con pendientes comprendidas entre el 25% y el 35% a contar desde la altura reguladora o de cornisa. • En el caso de cubiertas planas el plano envolvente quedará conformado por otro horizontal situado a la cota de altura máxima (epígrafe anterior) en el tercio central del edificio, con el fin de ubicar los casetones de salida y ascensores.
Áticos	• No obstante, se permitirán áticos, que no computarán a los efectos de la limitación de nº de plantas, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones: la fachada deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio; deberá estar retranqueado de la alineación de fachada como mínimo una distancia igual a la altura, que se regirá por la misma norma que el resto de los pisos; quedan prohibidos por encima del ático toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos y otros similares que deberán quedar englobados en él, se autorizan sobre la cubierta del ático exclusivamente chimeneas , antenas,

	depósitos y accesos (ascensores y escaleras); quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas a la fachada del mismo; para resguardarse del sol se permitirán solamente toldos de lona, tela y otro material flexible que pueda recogerse
Aprovechamient o Bajo cubierta	• Bajos los planos envolventes de cubierta se situarán las eventuales salidas a cubierta con la posibilidad de situar un local anexo a la misma que ocupará menos del 30% de la superficie de la parcela con un máximo de 20 m² (10 m²/viv. en caso de edificios plurifamiliares). • Estos anexos o "cambras" se destinarán para locales de instalaciones y lavado y tendido de ropa, no siendo vivideras.
Huecos	• Se propugna en general el hueco con una mayor dimensión vertical que horizontal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA DE ALCOLEA (CASTELLÓN)	
FICHA DE ORDENANZAS GENERALES	
PARAMETROS URBANÍSTICOS	2/2

Elementos sobre cubiertas	• Cualquier chimenea o elemento de ventilación tendrá una altura inferior a 1,20 cm., contando sobre el elemento constructivo del que nace o desde coronación de antepecho próximo. • En cubiertas planas se permite, siempre que la Zona de Ordenación así lo acepte, la instalación de antenas y equipos de repetición y amplificación de telecomunicaciones cuyo uso lo recoge el epígrafe D.Inf.5., si bien entre ellas deberá haber una distancia mínima de 300m. • Los casetones de ascensor y cajas de escaleras que se proyecten quedarán situados en el interior de los mencionados planos envolventes.
Fachadas y Medianeras	• Las fachadas a calle, a patio interior, las fachadas interiores obligatorias y las medianeras vistas requieren un acabado con fábrica o revestimiento final pintado, condición esta indispensable para entender terminada la obra y conseguir la correspondiente Cédula de Habitabilidad. • Las medianerías vistas recibirán el mismo acabado que las fachadas.
Cuerpos volados	• El vuelo de balcones no superarán el 10% del ancho de la calle a la que recaigan con un límite máximo de 90 cms. • En caso de ser vuelos cerrados (miradores) éstos deberán ser acristalados y sin antepechos de obra, no sobrepasando el 60% del perímetro de fachada.
Instalaciones	• Las fachadas deberán tener paño suficiente no perforado en planta baja para disponer las cajas de conexión y lectura de los servicios urbanísticos de agua y electricidad con acceso desde vía pública. En este sentido los retranqueos de puertas para su situación en jambas no será mayor a 80 cms. desde el plano de fachada. • Queda expresamente prohibido la situación de las unidades de aparatos climatizadores y de aire acondicionado en fachadas exteriores o interiores (obligatorias o de patio), si son visibles desde vía o espacio público o libre. En este sentido se habilitarán para estos usos los locales anexos a las salidas de cubierta y los faldones de tejado que envuelven terrazas planas, de tal manera que queden protegidos de las vistas y de la intemperie y mediante la instalación de las rejillas oportunas, puedan quedar embebidos en la edificación. Las condensaciones de agua deberán solucionarse mediante conexiones con la red de desagüe interior. • Las antenas (parabólicas o convencionales) se situarán obligatoriamente en terrazas y patios, resguardadas de las vistas desde la vía pública, al abrigo de los faldones de la cubierta o antepechos, quedando totalmente prohibida su situación en fachada a calle y en balcones.
Chaflanes en edificación	• Solo en determinadas Zonas de Ordenación y de acuerdo con la expresión gráfica de los planos Ordenación, se autoriza la ejecución de chaflanes. • Los chaflanes deberán medir 3 m. y disponerse centrado perpendicularmente a la bisectriz de las dos alineaciones concurrentes.
Chaflanes en vallado	• Solo en las Zonas de Ordenación que en que expresamente se autoricen se permite su ejecución. • Los chaflanes en vallado deberán medir 4 m. y disponerse centrados perpendicularmente a la bisectriz de las dos alineaciones concurrentes, independientemente de que se obligue a otras soluciones puntuales con mayores exigencias en los planos de Ordenación
Reservas de aparcamiento	• En defecto de ordenanza específica se cumplirán las siguientes previsiones de reserva: a) Para uso hotelero, 1 plaza / 100 m² de techo, salvo en las zonas CHA y CUR en las que no es necesaria. b) Para el resto de usos salvo el residencial, máximo entre 1 plaza / 200 m² de techo, o 1 plaza / 1.000 m² de parcela vinculada al uso.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO ANTIGUO		CAN	1/4
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

FICHA DE USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
R.res.1	**R.res.2 (*)**	**El resto**
	I.ind.1	
	T.com.1	
	T.ofi.1	
	T.hot.1	
	T.oci.2	
	T.apa.1, 2 y 3	
	T.col.1	
	D.esi.1	
	D.edu.1 y 2	
	D.sas.1 y 2	
	D.adm.1 y 2	
	D.rel.1	
	D.inf.1, 3 y 5 (**)	

(*) Solo si las viviendas tienen accesos diferentes y a distinto nivel.
(**) Se excluirán las antenas.

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		EDIFICACIÓN	
Ocupación máxima de parcela	-	Número máximo de plantas	**3 plantas (B+2)**
Parcela mínima	**No se establece**	Número mínimo de plantas	**2 plantas (B+1)**
Frente mínimo de parcela	-	Fachada mínima	**No se establece**
Edificabilidad neta	-	Altura máxima reguladora	**10,00 m.**
Edificabilidad bruta	-	Altura mínima permitida	**5,50 m.**
Alineación obligatoria interior	**Según planos**	Altura máxima de edificación	**(ver Ord. Generales)**
Círculo inscrito mínimo (Ø)	-	Profundidad edificable	**No se establece**
Ángulos medianeros	-	Cuerpos volados cerrados	**(ver Ord. Partic.)**
Distancia al linde frontal	-	Retranqueos de la edificación	**Prohibidos**
Distancia al resto de lindes	-	Áticos	**Permitidos**
Separación entre edificaciones	-	Aprovechamiento bajo cubierta	**(ver Ord. Generales)**
Dotación de aparcamientos	**No es preceptiva**	Entreplantas	**Permitidas**
		Semisótanos	**Permitidos**
		Sótanos	**Permitidos**
Vallado perimetral	-	Cubierta	**Inclinada de teja**
Chaflanes en vallado	-	Chaflanes	**Prohibidos**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO ANTIGUO		CAN	2/4
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

ORDENANZAS PARTICULARES

Alineaciones y rasantes	• Las alineaciones serán modificables mediante Plan de Reforma Interior (PRI) y nunca a través de Estudio de Detalle, siendo preceptivo y no vinculante un informe previo del Servicio de Patrimonio de la Consellería de Cultura u órgano competente en este ámbito.
Número de plantas	• Nº máximo de plantas: **3 (baja + 2)** • Nº mínimo de plantas: **2 (baja + 1)**
Altura de la edificación	• Altura máxima reguladora: **10,00 m.** • Altura mínima permitida: **5,00 m.**
Áticos	• No obstante, se permitirán áticos, que no computarán a los efectos de la limitación de nº de plantas, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones: la fachada deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio; deberá estar retranqueado de la alineación de fachada como mínimo una distancia igual a la altura, que se regirá por la misma norma que el resto de los pisos; quedan prohibidos por encima del ático toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos y otros similares que deberán quedar englobados en él, se autorizan sobre la cubierta del ático exclusivamente chimeneas , antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras); quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas a la fachada del mismo; para resguardarse del sol se permitirán solamente toldos de lona, tela y otro material flexible que pueda recogerse.
Cubiertas	• Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja curva con unas pendientes comprendidas entre el 25% y el 35% que actuarán como planos envolventes. Se permitirá pequeñas terrazas planas transitables, como complemento de las anteriores, siempre que no superen el 30% de la superficie total de cubierta, con un máximo de 20 m². • Sobre los planos que definen una cubierta inclinada solo se podrán levantar elementos de ventilación (forzada y de humos) bajo la configuración de chimeneas que en todo caso asegurarán la debida aspiración o salida adecuada de humos. • Se propugnan las cubiertas a una o dos aguas, prohibiendo la fragmentación superflua de los faldones en frentes menores de 3m. para una misma fachada. • Las claraboyas o lucernarios no superarán los 2 m² de superficie en planta, sin sobresalir más de 80 cm sobre el plano de cubierta. En este sentido se prohíben aquellas que no sigan pendiente de la cubierta, en especial las formas esféricas y piramidales. Quedan prohibidas las ventanas de techo tipo "Velux".
Cuerpos volados	• Se permiten balcones con losa inferior de espesor menor a 10 cm. ejecutados según los sistemas constructivos tradicionales.
	• Se permiten miradores acristalados sobre carpintería de madera oscurecida con losa inferior de espesor menor a 10 cm. ejecutados según los sistemas constructivos tradicionales.
Retranqueos edificación	• Quedan totalmente prohibidos
Edificabilidad	• No se establece, si bien viene dada por los parámetros urbanísticos de altura y ocupación.
Chaflanes	• Quedan totalmente prohibidos. En todo caso se seguirán las alineaciones definidas en los planos correspondientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO ANTIGUO		CAN	2/4
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

ORDENANZAS PARTICULARES

Rótulos y luminosos	• Independientemente de su naturaleza cualquier tipo de rótulo, cartel o luminoso que anuncie la correspondiente actividad debe cumplir: a) No sobresalir más de 30 cms. de la fachada si está colgado de la misma, o 50 cms. si es del tipo banderola. b) No ocupar más del 50% del ancho de la fachada sin sobrepasar los 70 cms. de altura. c) Utilizar materiales nobles como madera, forja y cerámica, excluyendo plásticos sintéticos y bastidores de aluminio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO ANTIGUO		CAN	3/4
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

CONDICIONES ESTÉTICAS

Cubiertas	• Las cubiertas inclinadas serán de teja curva (árabe, ríos y cobijas en piezas independientes). Las pequeñas terrazas planas admisibles, se ejecutarán con pavimentos del tipo rasilla, gres rústico o barro cocido. En ambos tipos de cubierta se exigirá colores claros pardo-rojizos. • Se prohíben, en general, materiales no cerámicos o tipo terrazo, así como acabados vidriados, brillantes y pulidos. • Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, las placas de chapa metálica, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes. • En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrios armados y placas sintéticas traslúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.
Elementos sobre cubiertas	• Los elementos de ventilación (forzada y de humos) se ejecutarán bajo la configuración de chimeneas, con los materiales, acabados y las formas constructivas tradicionales, como la teja y las rasillas, no permitiéndose piezas de hormigón vibrado visto como sombrerete deflector.
Fachada a calle	• Se propugna en general relación con el entorno en mediante actuaciones miméticas con sistemas constructivos tradicionales. • No se permiten aplacados pétreos en zócalos, plantas bajas o fachadas completas; en cambio sí se permiten fábricas de mampostería de piedra del lugar (ordinaria o concertada) en toda o parte de la fachada. • Quedan prohibidos, en general, los mármoles y granitos en fachadas así como los acabados brillantes, pulidos. • Se tolera el enmarcado de huecos: con mampostería de piedra de rodeno careada o concertada, con fábrica de rasilla maciza (espesor menor de 35 mm.), con resaltados con revoco y/o color suave- • Se propugnan las fábricas de mampostería con acabado visto o encalado. Igualmente se admiten enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente, con acabado pintado en blanco o encalado. Cualquier actuación en color deberá contar con informe previo de idoneidad por parte del servicios de Patrimonio de la Consellería de Cultura, previa propuesta cromática gráfica. • Queda prohibido el ladrillo caravista excepto la rasilla maciza de 35 mm. que no superará el 10% de la superficie total de la fachada.

Fachadas a patio	• Se permite únicamente las fábricas de mampostería de piedra vista del lugar, o enfoscados a buena vista pintados en blanco o encalados, así como cualquier acabado elegido en fachada a calle.
Medianerías	• Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades. • En todo caso se permitirán las fábricas de mampostería de piedra vista del lugar, o enfoscados a buena vista pintado en blanco o encalados.
Huecos	• Los huecos recayentes a fachada (principal o trasera) tendrán una mayor dimensión vertical frente a la horizontal, con una relación alto/ancho superior a 1,50. Serán rectangulares y con dintel recto.
	• Se permite, también coronar el hueco mediante un arco rebajado con flecha menor que el 20% de su ancho, requiriéndose en este caso que la relación alto/ancho del hueco sea superior a 2. Queda prohibido el arco de medio punto.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO ANTIGUO		**CAN**	**4/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Materiales y Acabados finales	• Se propugna en general relación con el entorno en mediante la utilización de materiales autóctonos con sistemas constructivos tradicionales. • Quedan prohibidas las actuaciones superficiales con colores vivos, puros o estridentes.
Carpintería exterior	• Se permite únicamente la carpintería de madera, preferentemente oscurecida. Las puertas de garaje se podrán ejecutar mediante bastidor metálico sobre el que disponer los tableros de madera. Asimismo se permite en los accesos de planta baja elementos de forja y metálicos, siempre que se trate de barrotes verticales y sin profusión de decoración. Se prohíbe el aluminio y el hierro tubular, así como la disposición horizontal de barrotes. La pintura final será en negro o gris oscuro con acabado rugoso o mate.
Cerrajería	• Las defensas, rejas y barandillas permitidas serán las tradicionales de la zona, a saber: barrote vertical de hierro macizo de 10 mm. (cuadrado o redondo) recogido por pletinas de hierro. Se permite también elementos de forja siempre que sigan los criterios de verticalidad anteriores y sin profusión de decoración. Se prohíbe el hierro tubular y la disposición horizontal de barrotes. La pintura será en negro o gris oscuros con acabado rugoso o mate.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO URBANO ENSANCHE		**CUE**	**1/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

FICHA DE USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
R.res.1	**R.res.2 (*)**	**El resto**
	I.ind.2	
	T.com.2	
	T.ofi.2	
	T.hot.1	
	T.oci.2	
	T.apa.1, 2 y 3	
	T.col.1	
	D.esl.1	
	D.edu.1 y 2	
	D.dep.1	
	D.sas.1 y 2	
	D.adm.1, 2 y 3	
	D.rel.1	
	D.inf.1, 3 y 5 (**)	

(*) Solo si las viviendas tienen accesos diferentes y a distinto nivel.
(**) Se excluirán las antenas.

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		EDIFICACIÓN	
Ocupación máxima de parcela	-	Número máximo de plantas	**3 plantas (B+2)**
Parcela mínima	**60,00 m²**	Número mínimo de plantas	**2 plantas (B+1)**
Frente mínimo de parcela	-	Fachada mínima	**4,00 m.**
Edificabilidad neta	-	Altura máxima reguladora	**10,00 m.**
Edificabilidad bruta	**(ver Ord. Partic.)**	Altura mínima permitida	**5,50 m.**
Alineación obligatoria interior	**Según planos**	Altura máxima de edificación	**(ver Ord. Generales)**
Círculo inscrito mínimo (Ø)	**4,00 m.**	Profundidad edificable	**No se establece**
Ángulos medianeros	-	Cuerpos volados cerrados	**(ver Ord. Partic.)**
Distancia al linde frontal	-	Retranqueos de la edificación	**Prohibidos**
Distancia al resto de lindes	-	Áticos	**Permitidos**
Separación entre edificaciones	-	Aprovechamiento bajo cubierta	**(ver Ord. Generales)**
Dotación de aparcamientos	**1 plaza/viv. >200m²t**	Entreplantas	**Permitidas**
		Semisótanos	**Permitidos**
		Sótanos	**Permitidos**
Vallado perimetral	-	Cubierta	**inclinada de teja**
Chaflanes en vallado	-	Chaflanes	**Prohibidos**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO URBANO ENSANCHE		**CUE**	**1/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

ORDENANZAS PARTICULARES	
Alineaciones y rasantes	• Las alineaciones serán modificables mediante Plan de Reforma Interior (PRI) y nunca a través de Estudio de Detalle.
Número de plantas	• Nº máximo de plantas: **3 (baja + 2)** • Nº mínimo de plantas: **2 (baja + 1)**
Altura de la edificación	• Altura máxima reguladora: **10,00 m.** • Altura mínima permitida: **5,00 m.**
Áticos	• No obstante, se permitirán áticos, que no computarán a los efectos de la limitación de nº de plantas, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones: la fachada deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio; deberá estar retranqueado de la alineación de fachada como mínimo una distancia igual a la altura, que se regirá por la misma norma que el resto de los pisos; quedan prohibidos por encima del ático toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos y otros similares que deberán quedar englobados en él, se autorizan sobre la cubierta del ático exclusivamente chimeneas , antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras); quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas a la fachada del mismo; para resguardarse del sol se permitirán solamente toldos de lona, tela y otro material flexible que pueda recogerse.
Cubiertas	• Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja curva con unas pendientes comprendidas entre el 25% y el 35% que actuarán como planos envolventes. Se permitirá pequeñas terrazas planas transitables, como complemento de las anteriores, siempre que no superen el 35% de la superficie total de cubierta, con un máximo de 25 m². • Sobre los planos que definen una cubierta inclinada solo se podrán levantar elementos de ventilación (forzada y de humos) bajo la configuración de chimeneas que en todo caso asegurarán la debida aspiración o salida adecuada de humos. • Se propugnan las cubiertas a una o dos aguas, prohibiendo la fragmentación superflua de los faldones en frentes menores de 3 m. para una misma fachada. • Las claraboyas o lucernarios no superarán los 2,5 m² de superficie en planta, sin sobresalir más de 80 cm sobre el plano de cubierta. En este sentido se prohíben aquellas que no sigan pendiente de la cubierta, en especial las formas esféricas y piramidales. Quedan prohibidas las ventanas de techo tipo "Velux".
Cuerpos volados	• Se permiten balcones con losa inferior de espesor menor a 10 cm. ejecutados según los sistemas constructivos tradicionales. • Se permiten miradores acristalados sobre carpintería metálica o de madera con losa inferior de espesor menor a 10 cm. ejecutados según los sistemas constructivos tradicionales.
Retranqueos edificación	• Quedan totalmente prohibidos

Edificabilidad	• Será la que recoge las fichas de los diferentes sectores, si bien, viene dada por lo parámetros urbanísticos de altura y ocupación en el suelo urbano.
Chaflanes	• Quedan expresamente prohibidos. En todo caso se seguirán las alineaciones definidas en los planos correspondientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO URBANO ENSANCHE		**CUE**	**1/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

ORDENANZAS PARTICULARES	
Rótulos y luminosos	• Independientemente de su naturaleza cualquier tipo de rótulo, cartel o luminoso que anuncie la correspondiente actividad debe cumplir: a) No sobresalir más de 30 cms. de la fachada si está colgado de la misma, o 70 cms. si es del tipo banderola. b) No ocupar más del 70% del ancho de la fachada sin sobrepasar los 80 cms. de altura. c) Utilizar preferentemente materiales nobles como madera, forja y cerámica, excluyendo plásticos sintéticos y bastidores de aluminio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO URBANO ENSANCHE		**CUE**	**1/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Cubiertas	• Las cubiertas inclinadas serán de teja curva. Las pequeñas terrazas planas admisibles, se ejecutarán con pavimentos del tipo rasilla, gres rústico o barro cocido. En ambos tipos de cubierta se exigirá colores claros pardo-rojizos. • Se prohíben, en general, materiales no cerámicos o tipo terrazo, así como acabados vidriados, brillantes y pulidos. • Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, las placas de chapa metálica, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes. • En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrios armados y placas sintéticas traslúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.
Elementos sobre cubiertas	• Los elementos de ventilación (forzada y de humos) se ejecutarán bajo la configuración de chimeneas, con los materiales, acabados y las formas constructivas tradicionales, como la teja y las rasillas, no permitiéndose piezas de hormigón vibrado visto como sombrerete deflector.
Fachada a calle	• Se propugna en general relación con el entorno en mediante actuaciones miméticas con sistemas constructivos tradicionales. • No se permiten aplacados pétreos en fachadas completas; en cambio sí se permiten fábricas de mampostería de piedra del lugar (ordinaria o concertada) en toda o parte de la fachada. • Quedan prohibidos, en general, los mármoles y granitos en fachadas así como los acabados brillantes, pulidos. Se permiten zócalos y plantas bajas aplacadas con acabado abujardado. • Se tolera el enmarcado de huecos: con mampostería de piedra de rodeno careada o concertada, con fábrica de rasilla maciza (espesor menor de 35 mm.), con resaltados con revoco y/o color suave- • Se propugnan las fábricas de mampostería con acabado visto o encalado. Igualmente se admiten enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente, con acabado pintado en blanco o encalado. Cualquier actuación en color deberá contar con previa propuesta cromática gráfica incluida en el proyecto correspondiente, admitiéndose solo tonos cremas y ocres claros. • Queda prohibido el ladrillo caravista excepto la rasilla maciza de 35 mm. que no superará el 10% de la superficie total de la fachada.
Fachadas a patio	• Se permite únicamente las fábricas de mampostería de piedra vista del lugar, o enfoscados a buena vista pintados en blanco o encalados, así como cualquier acabado elegido en fachada a calle.
Medianerías	• Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades. • En todo caso se permitirán las fábricas de mampostería de piedra vista del lugar, o enfoscados a buena vista pintado en blanco o encalados.
Huecos	• Los huecos recayentes a fachada (principal o trasera) tendrán una mayor dimensión vertical frente a la horizontal, con una relación alto/ancho superior a 1,50. Serán rectangulares y con dintel recto. • Se permite, también coronar el hueco mediante un arco rebajado con flecha
	menor que el 20% de su ancho, requiriéndose en este caso que la relación alto/ancho del hueco sea superior a 2. Queda prohibido el arco de medio punto.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
CASCO URBANO ENSANCHE		**CUE**	**1/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Materiales y Acabados finales	• Se propugna en general relación con el entorno en mediante la utilización de materiales autóctonos con sistemas constructivos tradicionales. • Quedan prohibidas las actuaciones superficiales con colores vivos, puros o estridentes.
Carpintería exterior	• Se permite la carpintería de madera preferentemente y la metálica. Las puertas de garaje se podrán ejecutar mediante bastidor metálico sobre el que disponer los tableros de madera. Asimismo se permite en los accesos de planta baja elementos de forja y metálicos, siempre que se trate de barrotes verticales y sin profusión de decoración. Se prohibe la disposición horizontal de barrotes. La pintura final será en negro, granate o gris oscuro.
Cerrajería	• Las defensas, rejas y barandillas permitidas serán las tradicionales de la zona, a saber: barrote vertical de hierro macizo de 10 mm. (cuadrado o redondo) recogido por pletinas de hierro. Se permite también elementos de forja siempre que sigan los criterios de verticalidad anteriores y sin profusión de decoración. Se prohibe el hierro tubular y la disposición horizontal de barrotes. La pintura será en negro o gris oscuros con acabado rugoso o mate.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ENSANCHE		**ENS**	**1/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **ABIERTA Y ADOSADA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

FICHA DE USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
R.res.1	R.res.2	El resto
	I.ind.2	
	T.com.2	
	T.ofi.2	
	T.hot.1	
	T.oci.2	
	T.apa.1, 2 y 3	
	T.col.1	
	D.esl.1	
	D.edu.1 y 2	
	D.dep.1	
	D.sas.1 y 2	
	D.adm.1, 2 y 3	
	D.rel.1	
	D.inf.1, 3 y 5	

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		EDIFICACIÓN	
Ocupación máxima de parcela	-	Número máximo de plantas	**3 plantas (B+2)**
Parcela mínima	**60,00 m²**	Número mínimo de plantas	**2 plantas (B+1)**
Frente mínimo de parcela	-	Fachada mínima	**4,00 m.**
Edificabilidad neta	**0,5 m²t/m²s**	Altura máxima reguladora	**10,00 m.**
Edificabilidad bruta	-	Altura mínima permitida	**5,50 m.**
Alineación obligatoria interior	**Según planos**	Altura máxima de edificación	**(ver Ord.Generales)**
Círculo inscrito mínimo (Ø)	**4,00 m.**	Profundidad edificable	**No se establece**
Angulos medianeros	-	Cuerpos volados cerrados	**(ver Ord. Partic.)**
Distancia al linde frontal	-	Retranqueos de la edificación	**Prohibidos**
Distancia al resto de lindes	-	Aticos	**Permitidos**
Separación entre edificaciones	-	Aprovechamiento bajo cubierta	**(ver Ord.Generales)**
Dotación de aparcamientos	**1 plaza/viv.>200m²t**	Entreplantas	**Permitidas**
		Semisótanos	**Permitidos**
		Sótanos	**Permitidos**
Vallado perimetral	-	Cubierta	**Inclinada o plana**
Chaflanes en vallado	-	Chaflanes	**Permitidos**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ENSANCHE		**ENS**	**1/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **ABIERTA Y ADOSADA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

ORDENANZAS PARTICULARES	
Alineaciones y rasantes	• Las alineaciones serán modificables mediante Estudios de Detalle.
Número de plantas	• Nº máximo de plantas: 3 (baja + 2) • Nº mínimo de plantas: 2 (baja + 1)
Altura de la edificación	• Altura máxima reguladora: **10,00 m.** • Altura mínima permitida: **5,00 m.**
Áticos	• Se permiten áticos según condiciones de las Ordenanzas Generales.
Cubiertas	• Sobre los planos que definen una cubierta inclinada solo se podrán levantar elementos de ventilación (forzada y de humos) bajo la configuración de chimeneas que en todo caso asegurarán la debida aspiración o salida adecuada de humos.
Cuerpos volados	• Se permiten balcones con losa inferior de espesor menor a 15 cm. • Se permiten miradores acristalados sobre carpintería metálica o de madera con losa inferior de espesor menor a 15 cm.
Retranqueos edificación	• Quedan totalmente prohibidos, si bien en los casos de parcelas que den a tres calles (solo una medianera) se permiten retranqueos de hasta 3 m. cerrados con vallado perimetral de obra con calado del 70%, en la parte opuesta a la medianera, y siempre que esta quede totalmente ocultada por la edificación que se proyecte.
Edificabilidad	• No se establece, si bien viene dada por los parámetros urbanísticos de altura y ocupación en el suelo urbano.
Chaflanes	• Se permiten chaflanes en intersección de calles. En todo caso se seguirán las alineaciones definidas en los planos correspondientes.
Rótulos y luminosos	• Independientemente de su naturaleza cualquier tipo de rótulo, cartel o luminoso que anuncie la correspondiente actividad debe cumplir: a) No sobresalir más de 50 cms. de la fachada si está colgado de la misma, o 80 cms. si es del tipo banderola. b) No ocupar más del 75% del ancho de la fachada sin sobrepasar los 90 cms. de altura. c) Utilizar preferentemente materiales nobles como madera, forja y cerámica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ENSANCHE		**ENS**	**1/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **ABIERTA Y ADOSADA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Cubiertas	• Se prohiben, en general, materiales no cerámicos o tipo terrazo, así como acabados vidriados, brillantes y pulidos. • Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes. • En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrios armados y placas sintéticas trasiúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.
Elementos sobre cubiertas	• Los elementos de ventilación (forzada y de humos) se ejecutarán bajo la configuración de chimeneas, preferentemente con los materiales, acabados y las formas constructivas tradicionales, como la teja y las rasillas.
Fachada a calle	• Se aconseja en general actuaciones acordes con el entorno inmediato. • No se permiten los aplacados pétreos en fachadas completas; en cambio sí se permiten fábricas de mampostería de piedra del lugar (ordinaria o concertada) en toda o parte de la fachada. • Quedan prohibidos, en general, los mármoles y granitos en fachadas así como los acabados brillantes, pulidos. Se permiten zócalos y plantas bajas aplacadas con acabado abujardado. • Se tolera el enmarcado de huecos: con mampostería de piedra de rodeno careada o concertada, con fábrica de rasilla maciza (espesor menor de 35 mm.), con resaltados con revoco y/o color suave- • Se permiten las fábricas de mampostería con acabado visto o encalado. Igualmente se admiten enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente, con acabado pintado en blanco o encalado. Cualquier actuación en color deberá contar con previa propuesta cromática gráfica incluida en el proyecto correspondiente, admitiéndose solo tonos cremas y ocres claros. • Se permite el ladrillo caravista, preferiblemente la rasilla maciza de 35 mm.
Fachadas a patio	• Se permite cualquier acabado elegido en fachada a calle.
Medianerías	• Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades. • En todo caso se permite cualquier acabado elegido en fachada a calle.
Huecos	• Los huecos recayentes a fachada tendrán una mayor dimensión vertical frente a la horizontal, con una relación alto/ancho superior a 1,50. Serán rectangulares y con dintel recto. • Se permite, también, coronar el hueco mediante un arco rebajado con flecha menor que el 20% de su ancho, requiriéndose en este caso que la relación alto/ancho del hueco sea superior a 2. Queda desaconsejado el arco de medio punto.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ENSANCHE		**ENS**	**1/4**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN A CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **ABIERTA Y ADOSADA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Materiales y Acabados finales	• Se propugna en general relación con el entorno inmediato mediante la utilización de materiales autóctonos con sistemas constructivos tradicionales. • Quedan prohibidas las actuaciones superficiales con colores vivos, puros o estridentes.
Carpintería exterior	• Se permite cualquier tipo de carpintería. Se propugna la disposición vertical de barrotes.
Cerrajería	• Las defensas, rejas y barandillas recomendadas serán las tradicionales de la zona, a saber: barrote vertical de hierro macizo de 10 mm. (cuadrado o redondo) recogido por pletinas de hierro. Se propugnan la disposición vertical de barrotes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ZONA INDUSTRIAL. SECTOR I		**ZIN I**	**1/3**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **EDIFICACIÓN AISLADA**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **BLOQUE EXENTO**	USO GLOBAL **INDUSTRIAL**	

FICHA DE USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
I.ind.3	T.com.3	El resto
T	T.ofi.3	
	T.oci.1	
	T.apa.3	
	D.esl.1	
	D.dep.1	
	D.adm.2	
	D.inf.1, 2, 3, 4 y 5	

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		EDIFICACIÓN	
Ocupación máxima de parcela	**70%**	Número máximo de plantas	**4 plantas (B+3)**
Parcela mínima	**1.000 m²**	Número mínimo de plantas	-
Frente mínimo de parcela	**15 m.**	Fachada mínima	-
Edificabilidad neta	**0,5 m²t/m²s**	Altura máxima reguladora	**13,00 m.**
Edificabilidad bruta	-	Altura mínima permitida	-
Alineación obligatoria interior	-	Altura máxima de edificación	**15,00 m.**

Círculo inscrito mínimo (Ø)	12,00 m.	Profundidad edificable	-
Ángulos medianeros	-	Cuerpos volados cerrados	-
Distancia al linde frontal	5,00 m.	Retranqueos de la edificación	-
Distancia al resto de lindes	-	Áticos	**Prohibidos**
Separación entre edificaciones	10,00 m.	Aprovechamiento bajo cubierta	**Prohibido**
Dotación de aparcamientos	1 plaza / 100m²t	Entreplantas	**Prohibidas**
		Semisótanos	**Permitidos**
		Sótanos	**Permitidos**
Vallado perimetral	**Obligatorio**	Cubierta	**Inclinada o plana**
Chaflanes en vallado	**Prohibidos**	Chaflanes	-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ZONA INDUSTRIAL. SECTOR I		**ZIN I**	**1/3**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **EDIFICACIÓN AISLADA**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **BLOQUE EXENTO**	USO GLOBAL **INDUSTRIAL**	

ORDENANZAS PARTICULARES	
Alineaciones y rasantes	• Las alineaciones serán modificables mediante Estudios de Detalle.
Número de plantas	• Nº máximo de plantas: **4 (baja + 3)** • Nº mínimo de plantas: **No se establece**
Altura de la edificación	• Altura máxima reguladora: **13,00 m.** • Altura mínima permitida: **No se establece.**
Altura máxima de la edificación	• Altura máxima: **15,00 m.** • Sobre la altura máxima se permitirá toda clase de instalaciones cubiertas (cerradas o no) que sean necesarias para el proceso industrial y así se justifiquen en el correspondiente proyecto de actividad.
Áticos	• Quedan totalmente prohibidos.
Edificabilidad neta	• La edificabilidad neta de la zona se establece en 0,5 m²t/m²s.
Cubiertas	• Se permite todo tipo de cubiertas.
Frente mínimo de parcela	• Se permite un frente mínimo de parcela de 40 metros recayente a vial salvo en aquellas parcelas legalmente constituidas a las que se les haya otorgado alguna licencia de obras o de actividad con fecha anterior a la del acuerdo de exposición pública
Dotación de aparcamiento	• Se reservará 1 plaza / 300 m2t a ubicar en superficie y con justificación gráfica de la misma.
Rótulos y luminosos	• Independientemente de su naturaleza cualquier tipo de rótulo, cartel o luminoso que anuncie la correspondiente actividad debe cumplir: a) Estar retranqueados a más de 3m. de cualquier linde de la parcela. b) Quedar detallados en el proyecto técnico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ZONA INDUSTRIAL. SECTOR I		**ZIN I**	**1/3**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **EDIFICACIÓN AISLADA**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **BLOQUE EXENTO**	USO GLOBAL **INDUSTRIAL**	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Cubiertas	• Se prohíben los acabados superficiales con chapa galvanizada, por lo que deberán proyectarse otras soluciones como el prelacado. • Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.
Fachadas	• Se prohíben los acabados superficiales con chapa galvanizada, por lo que deberán proyectarse otras soluciones como el prelacado.
Jardinería	• Toda parcela con superficie > 3.000 m² deberá contar obligatoriamente con zona ajardinada junto al linde frontal (y al menos en el 50% del mismo) en una banda de 3 m. con arbolado autóctono de porte alto preferentemente olivos. • Toda parcela con superficie > 50.000 m² deberá contar obligatoriamente con zona ajardinada del 0,5% de la superficie total de la parcela situada junto al linde frontal y al menos en el 50% del mismo. • Toda parcela con superficie > 200.000 m2 deberá contar obligatoriamente con zona ajardinada del 0,2% de la superficie total de la parcela situada junto al linde frontal y al menos en el 50% del mismo.
Vallado perimetral	• Será obligatorio el vallado perimetral de las parcelas con elementos calados en más de un 80% sobre murete de obra de altura mínima 50 cm. y para una altura máxima de 2 m. • Queda prohibida la malla de simple torsión, propugnándose soluciones metálicas moduladas y prefabricadas.
Almacenamiento en superficie	• Queda totalmente prohibido el almacenamiento indiscriminado de producto (stock) en superficie de parcela libre. En este sentido se permitirá este uso con las siguientes condiciones: a) Ocupación máxima de un 15% del total de la parcela b) No superar una altura de 5 m. de producto almacenado c) Estar situado a 5 m. de lindes a vial
Medianerías	• Podrán mancomunarse lindes si se acredita previamente a la concesión de licencia la correspondiente escritura pública. • En este caso las medianeras se tratarán con las mismas calidades que la fachada

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ZONA INDUSTRIAL. SECTOR II		**ZIN II**	**1/3**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **EDIFICACIÓN ADOSADA**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **INDUSTRIAL EN MANZANA**	USO GLOBAL **INDUSTRIAL**	

FICHA DE USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
I.ind.1 y 2	**T.com.1 y2**	**El resto**
T	**T.ofi.3**	
	T.oci.1	
	T.apa.3	
	D.esl.1	
	D.dep.1	
	D.adm.2	
	D.inf.1, 2, 3, 4 y 5	
	D. edu.1 y 2	

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		EDIFICACIÓN	
Ocupación máxima de parcela	**85%**	Número máximo de plantas	**3 plantas (B+2)**
Parcela mínima	**150 m²**	Número mínimo de plantas	-
Frente mínimo de parcela	10 m.	Fachada mínima	-
Edificabilidad neta	**0,7 m²t/m²s**	Altura máxima reguladora	**10,00 m.**
Edificabilidad bruta	-	Altura mínima permitida	-
Alineación obligatoria interior	-	Altura máxima de edificación	**10,00 m.**
Círculo inscrito mínimo (Ø)	**10,00 m.**	Profundidad edificable	-
Ángulos medianeros	-	Cuerpos volados cerrados	-
Distancia al linde frontal	**0,00**	Retranqueos de la edificación	-
Distancia al resto de lindes	-	Áticos	**Prohibidos**
Separación entre edificaciones	**0,00 m.**	Aprovechamiento bajo cubierta	**Prohibido**
Dotación de aparcamientos	**1 plaza / 100m²t**	Entreplantas	**Prohibidas**
		Semisótanos	**Permitidos**
		Sótanos	**Permitidos**
Vallado perimetral	**Obligatorio**	Cubierta	**Inclinada o plana**
Chaflanes en vallado	**Prohibidos**	Chaflanes	-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ZONA INDUSTRIAL. SECTOR II		**ZIN II**	**1/3**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **EDIFICACIÓN ADOSADA**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **INDUSTRIAL EN MANZANA**	USO GLOBAL **INDUSTRIAL**	

ORDENANZAS PARTICULARES	
Alineaciones y rasantes	• Las alineaciones serán modificables mediante Estudios de Detalle.
Número de plantas	• Nº máximo de plantas: **3 (baja + 2)** • Nº mínimo de plantas: **No se establece**
Altura de la edificación	• Altura máxima reguladora: **10,00 m.** • Altura mínima permitida: **No se establece.**
Altura máxima de la edificación	• Altura máxima: **10,00 m.** • Sobre la altura máxima se permitirá toda clase de instalaciones cubiertas (cerradas o no) que sean necesarias para el proceso industrial y así se justifiquen en el correspondiente proyecto de actividad.
Áticos	• Quedan totalmente prohibidos.
Edificabilidad neta	• La edificabilidad neta de la zona se establece en **0,7 m²t/m²s.**
Cubiertas	• Se permite todo tipo de cubiertas.
Frente mínimo de parcela	• Se permite un frente mínimo de parcela de 10 metros recayente a vial salvo en aquellas parcelas legalmente constituidas a las que se les haya otorgado alguna licencia de obras o de actividad con fecha anterior a la del acuerdo de exposición pública
Dotación de aparcamiento	• Se reservará 1 plaza / 100 m2t a ubicar en superficie y con justificación gráfica de la misma.
Rótulos y luminosos	• Independientemente de su naturaleza cualquier tipo de rótulo, cartel o luminoso que anuncie la correspondiente actividad debe cumplir: c) Quedar detallados en el proyecto técnico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILANOVA D'ALCOLEA (CASTELLÓN)			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
ZONA INDUSTRIAL. SECTOR II		**ZIN II**	**1/3**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **EDIFICACIÓN ADOSADA**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **INDUSTRIAL EN MANZANA**	USO GLOBAL **INDUSTRIAL**	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Cubiertas	• Se prohíben los acabados superficiales con chapa galvanizada, por lo que deberán proyectarse otras soluciones como el prelacado. • Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.
Fachadas	• Se prohíben los acabados superficiales con chapa galvanizada, por lo que deberán proyectarse otras soluciones como el prelacado.
Jardinería	•
Vallado perimetral	•
Almacenamiento en superficie	• Queda totalmente prohibido el almacenamiento indiscriminado de producto (stock) en superficie de parcela libre.
Medianerías	• Podrán mancomunarse lindes si se acredita previamente a la concesión de licencia la correspondiente escritura pública. • En este caso las medianeras se tratarán con las mismas calidades que la fachada

ANEXO III: FICHAS DE GESTIÓN.

FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 1
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL

CARACTERIZACIÓN
SECTOR 1. AREA DE REPARTO UNICA, COINCIDENTE CON UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA
SUPERFICIE (m²s): 37.066
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL, UNIFAMILIAR AISLADA O EN HILERA

APROVECHAMIENTO
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t): 14.826,4
APROV. OBJETIVO TOTAL (m²t): 22.239´60
APROV. TIPO (m²t/m²s): 0,6

DOTACIONAL

ORDEN BÁSICO PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD URBANÍSTICA

SE EJECUTARÁ MEDIANTE LA FORMULACIÓN DE PLAN PARCIAL Y DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.
DEBERÁ ESTAR DOTADA DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES CONECTADAS A LA RED GENERAL CON DIMENSIONES, AFOROS Y TENSIONES SUFICIENTES Y CONECTADA A LA RED VIARIA.
SE PERMITEN ESTUDIOS DE DETALLE
SE RESERVA UNA EDIFICABILIDAD DE 4.030 m2t (40 VIVIENDAS) PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, DE CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO ANEXO AL PRESENTE DOCUMENTO.
LOS ACCESOS AL SECTOR CONSTITUIRÁN RED PRIMARIA Y SUS COSTES DE EJECUCIÓN Y LAS PANTALLAS ACÚSTICAS NECESARIAS QUEDARÁN A CARGO DEL SECTOR.

FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 2
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL

CARACTERIZACIÓN

SECTOR 2. ÁREA DE REPARTO ÚNICA, COINCIDENTE CON UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA
SUPERFICIE (m^2s): 21.035
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL, UNIFAMILIAR AISLADA o EN HILERA

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2t): 12.621
APROV. OBJETIVO TOTAL (m^2t): 12.621
APROV. TIPO (m^2t/m^2s): 0,6

DOTACIONAL

ORDEN BÁSICO PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD URBANÍSTICA

SE EJECUTARÁ MEDIANTE LA FORMULACIÓN DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.
DEBERÁ ESTAR DOTADA DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES CONECTADAS A LA RED GENERAL CON DIMENSIONES, AFOROS Y TENSIONES SUFICIENTES Y CONECTADA A LA RED VIARIA.
SE PERMITEN ESTUDIOS DE DETALLE
SE RESERVA UNA EDIFICABILIDAD DE 2.289 m2t (23 VIVIENDAS) PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, DE CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO ANEXO AL PRESENTE DOCUMENTO.
LOS ACCESOS AL SECTOR CONSTITUIRÁN RED PRIMARIA Y SUS COSTES DE EJECUCIÓN Y LAS PANTALLAS ACÚSTICAS NECESARIAS QUEDARÁN A CARGO DEL SECTOR.

FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 3
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL

CARACTERIZACIÓN

SECTOR 3. ÁREA DE REPARTO 3
SUPERFICIE (m^2s): 65.432
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS

USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE: RESIDENCIAL, CASCO URBANO ENSANCHE, ABIERTA ADOSADA

APROVECHAMIENTO

APROV.OBJETIVO TOTAL (M^2T): 39.259'20
APROV.TIPO (M^2T/M^2S): 0,6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

SE EJECUTARÁ MEDIANTE LA FORMULACIÓN DE PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.
DEBERÁ ESTAR DOTADA DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES CONECTADAS A LA RED GENERAL CON DIMENSIONES, AFOROS Y TENSIONES SUFICIENTES Y CONECTADA A LA RED VIARIA.
SE OBTENDRÁN 1.900 M^2 DE DOTACIONAL DEPORTIVO DE SISTEMA LOCAL QUE CONTARÁN A EFECTOS DE CESIONES, SITUADOS TAL Y COMO SE INDICA EN EL PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO.
SE PERMITEN ESTUDIOS DE DETALLE.
SE RESERVA UNA EDIFICABILIDAD DE 7.118 m2t (71 VIVIENDAS) PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, DE CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO ANEXO AL PRESENTE DOCUMENTO.
LOS ACCESOS AL SECTOR CONSTITUIRÁN RED PRIMARIA Y SUS COSTES DE EJECUCIÓN Y LAS PANTALLAS ACÚSTICAS NECESARIAS QUEDARÁN A CARGO DEL SECTOR.

FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 4
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL

CARACTERIZACIÓN

SECTOR 4. ÁREA DE REPARTO ÚNICA, COINCIDENTE CON UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA
SUPERFICIE (m^2s): 18.977
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL, UNIFAMILIAR EN HILERA Y AISLADA

APROVECHAMIENTO

APROV. OBJETIVO TOTAL (m^2t): 11.386
APROV. TIPO (m^2t/m^2s): 0,6

ORDEN BÁSICO PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD URBANÍSTICA

SE EJECUTARÁ MEDIANTE LA FORMULACIÓN DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.
DEBERÁ ESTAR DOTADA DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES CONECTADAS A LA RED GENERAL CON DIMENSIONES, AFOROS Y TENSIONES SUFICIENTES Y CONECTADA A LA RED VIARIA.
SE PERMITEN ESTUDIOS DEDETALLE.
SE RESERVA UNA EDIFICABILIDAD DE 2.063 m2t (21 VIVIENDAS) PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, DE CONFORMIDAD CON EL ESTUDIO ANEXO AL PRESENTE DOCUMENTO.
LOS ACCESOS AL SECTOR CONSTITUIRÁN RED PRIMARIA Y SUS COSTES DE EJECUCIÓN Y LAS PANTALLAS ACÚSTICAS NECESARIAS QUEDARÁN A CARGO DEL SECTOR.

FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR I
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDUSTRIAL

CARACTERIZACIÓN

SECTOR I, ÁREA DE REPARTO ÚNICA
SUPERFICIE (m2s): 292.441 m^2
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

USOS

USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE: INDUSTRIAL y DOTACIONAL

APROVECHAMIENTO

APROV.OBJETIVO TOTAL (M^2T): 146.220,50 m^2t
APROV.TIPO (M^2T/M^2S): 0,5

CRITEROS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

Se ejecutará mediante la formulación de Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada.
Deberá estar dotada de infraestructuras generales conectadas a la red general con dimensiones, aforos y tensiones suficientes y conectada a la red viaria. Salvo la red viaria supramunicipal, los demás viales computarán a los efectos de los estándares dotacionales.
Los accesos al Sector constituirán red primaria y sus costes de ejecución y las pantallas acústicas necesarias quedarán a cargo del Sector. Deberá estar dotado de estación depuradora propia.

FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR II.

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDUSTRIAL

CARACTERIZACIÓN

SECTOR II, ÁREA DE REPARTO ÚNICA
SUPERFICIE (m2s): 15.135 m^2
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

USOS

USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE: INDUSTRIAL y DOTACIONAL.

APROVECHAMIENTO

APROV.OBJETIVO TOTAL (M^2T): 12.198,2
APROV.TIPO (M^2T/M^2S): 0,7

CRITEROS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

Se ejecutará mediante la formulación de Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada.
Deberá estar dotada de infraestructuras generales conectadas a la red general con dimensiones, aforos y tensiones suficientes y conectadas a la red viaria. Teniendo en cuenta las condiciones de mini-polígono y colindancia con el núcleo urbano, en la formulación del Plan Parcial se tendrán en cuenta todas las posibilidades de reducción en las superficies de cesiones dotacionales, al objeto de cumplir los estándares de planeamiento.
Los accesos al Sector constituirán red primaria y sus costes de ejecución y las pantallas acústicas necesarias quedarán a cargo del Sector.

C-3155-U

* * *

Sanciones

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace pública la notificación de la PROPUESTA DE SOBRESEIMIENTO Y ARCHIVO de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de Castellón, contra los denunciados que a continuación se relacionan, por infracción a la Ley 3/1993 de 9 de Diciembre FORESTAL de la Comunidad Valenciana, en cuanto que, habiéndose intentado la notificación en sus últimos domicilios, ésta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones y Recursos de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, ante la cual les asiste el derecho de interponer Recurso de Alzada por escrito ante la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en el plazo de un mes a partir del siguiente al de la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia.

Nº EXPTE.: FOR CS/08/016
SANCIONADO: ANTONIO MORENO UTRERA
LOCALIDAD: BENICARLO

PRECEPTO INFRINGIDO: Art. 72 h) Ley 3/1993 de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana

Castellón, 11 de marzo de 2009.— EL SECRETARIO TERRITORIAL, Carlos Castillo Enrich. C-3182-U

CONSELLERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN

Sanciones- Pesca Marítima

Edicto de notificación a D. José Domingo Noms Ciurana de la Propuesta de resolución del expediente sancionador 12/049/P/08

De conformidad con lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace pública notificación de la PROPUESTA DE RESOLUCION del expediente sancionador de pesca marítima 12/049/P/08 de fecha 18 de febrero de 2009, D. Héctor Puchal Galindo, con DNI 18912078 Y, en calidad de patrón, y a D. José Domingo Noms Ciurana con DNI 18934986 Y, en calidad de armador del buque "Bellver Uno" con matrícula 3ª-CP-2-1177, con domicilio en Partida Ameradors. C/ Ameradors, 22, 1º, 12500 - VINARÓS, en virtud del acta de inspección levantada con fecha 27.10.08 por efectivos del Servicio Marítimo Provincial, por presunta infracción del art. 5 d) de la Ley 2/1994, de 18 de abril, de la Generalitat Valenciana, sobre defensa de los recursos pesqueros, consistente encontrarse un buque faenando con arte de cerco, se espera una hora hasta chorrar el arte, quitando las anillas del arte la tripulación del pesquero, estando en fondos prohibidos, por la que se propone, como responsable de una infracción administrativa grave, el sobreseimiento por incompetencia del expediente sancionador y el traslado a la Administración competente de las actuaciones practicadas, en cuanto que habiéndose intentado la notificación en su domicilio, ésta no se ha podido practicar.

El plazo máximo para dictar y notificarle la resolución del procedimiento es de 6 meses desde la fecha del acuerdo de iniciación de acuerdo con el artículo 42.3 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero y el art. 20.4 de la Ley 2/1994, de 18 de abril, de la Generalitat Valenciana sobre defensa de los recursos pesqueros. En caso de que transcurra el plazo señalado sin que se que haya producido la resolución expresa del expediente y su notificación se producirá la caducidad del procedimiento, de lo se informa en cumplimiento del art. 42.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre.

El expediente sancionador obra en la Sección de Pesca de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, sita en la Avenida Hermanos Bou, 47, en Castellón de la Plana, ante el cual le asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estime conveniente, con aportación o proposición de las pruebas que considere oportunas, dentro del plazo de ocho días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación del presente.

Transcurrido dicho plazo sin efectuar alegaciones sobre el contenido de la propuesta de resolución del procedimiento, se dictará en su caso la correspondiente resolución.

Castellón de la Plana, a 13 de marzo de 2009. El Secretario Territorial.- Manuel Miralles Pitarch. C-3235-U

CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

Resolución de 11 de marzo de 2009, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, relativa a la información pública complementaria, levantamiento de actas previas a la ocupación y actas de ocupación del expediente de expropiación forzosa incoado con motivo de las obras: 511-CS-1829.- Modificado nº 1 de la autovia de La Plana. Tramo: La Pobla Tornesa – Vilanova d'Alcolea. 1º expediente complementario. Término municipal de Benlloch, La Pobla Tornesa y Cabanes. Expediente: 2008-12".

La disposición adicional 1ª de la Ley de la Generalidad Valenciana 14/2005 de 23 de diciembre (DOGV nº 5166), establece la urgente ocupación de los bienes y derechos afectados de expropiación forzosa, habiendo sido aprobado el proyecto con fecha 21 de noviembre de 2008.

En consecuencia, se somete a información pública la relación de bienes y derechos afectados, a los solos efectos de subsanar posibles errores que se haya padecido al relacionar los bienes y derechos afectados por la urgente ocupación (art. 56 Reglamento Expropiación Forzosa).

Plazo: quince días a partir de la publicación del presente anuncio en el DOCV.

Levantamiento de actas previas y actas de ocupación de los bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa.

Lugar: Ayuntamiento de Benlloch.

Día	Hora
21.04.09	De 09.00 a 14.00
22.04.09	De 09,00 a 14,00
23.04.09	De 09:00 a 14,00
27.04.09	De 09,00 a 13:00

Lugar: Ayuntamiento de La Pobla Tornesa.

Día	Hora
28.04.09	De 09,00 a 13,30

Lugar: Ayuntamiento de Cabanes.

Día	Hora
29.04.09	De 09:00 a 14,00
30.04.09	De 09,00 a 14,00
04.05.09	De 09,00 a 14,00
05.05.09	De 09,00 a 14,00
06.05.09	De 09,00 a 14,00

El presente señalamiento será notificado por cédula a los afectados, cuya relación figura expuesta en el tablón de edictos del indicado Ayuntamiento, y en esta Conselleria, sita en la avda. Blasco Ibañez, 50, debiendo aportar a dicho acto el título de propiedad y último recibo de contribución, caso de ser exigible.

Se significa que el presente anuncio se publica a los efectos establecidos en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992; de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por la Ley 4/1999 para los interesados que figuran como desconocidos o con domicilio ignorado.

Información:
Conselleria de Infraestructuras y Transporte.
03007 Alicante: avda. Aguilera, 1. Tel. 965 93 67 85.
12003 Castellón: avda. del Mar, 16. Tel. 964 35 81 21.
46010 Valencia: avda. Blasco Ibañez, 50. Tel. 96 386 64 28.

Valencia, 11 de marzo de 2009.- El conseller de Infraestructuras y Transporte: Mario Flores Lanuza.

Proyecto Clave: 11-C-1829. Proyecto Modificado Nº1. Autovía De La Plana. Tramo: La Pobla Tornesa-Vilanova D' Alcolea (Aeropuerto). Castellón

Expediente: 2008-12

Termino Municipal.: Benlloch

Finca Agrup.	Ref. Catastral Polig.	Superficie (m2) Parc.	Exprop.	Ocupación	Servidum.	Titulares	Domicilio	Cp	Municipio	Cultivo
450 - 1	13	153	25		170	Carburantes Y Servicios Benlloch Sl	Cl/ Mayor, 11	12181	Benlloch	Labor
451 - 1	10	144	1261			Roig Pons Concepcion	Cl/ Colón, 1-Bj	12181	Benlloch	Labor Riego
453 - 1	10	152	626			Casanova Belles Andres	Cl/ Portal, 18	12181	Benlloch	Frutales Riego
459 - 1	10	140	976			Pons Salvador Iluminada	Pz/ San Antonio, 14	12183	Vilanova D'alcolea	Labor sin cultivar
						Belles Saura Jose Luis				
460 - 1	10	141	1819			Radiu Ansuategui Cleofe	Cl/ Mar, 26	12181	Benlloch	Labor
461 - 1	10	145	1288			Pons Sabater Maria Teresa	Cl Ros de Olano, 12-1	08012	Barcelona	Labor
						Pons Sabater, Asuncion				
						Pons Sabater Vicenta				
						Pons Sabater Carmen				