Firmado digitalmente por bop.dival.es
Boletín Oficial de la Provincia de Valencia
Razón: Se certifica la precisión e integridad de este documento
Ubicación: c/Beato Nicolás Factor nº1 - 46007 Valencia

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorio

Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre aprobación definitiva del Plan General de Algemesí.

ANUNCIO

RESOLUCIÓN de 10 de enero de 2012 del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 13 de mayo de 2011 y se declara definitivamente aprobado el Plan General de Algemesí.

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento referido al Plan General de ese municipio, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

ANTECEDENTES

UNO.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

"La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 13 de mayo de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

"En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Algemesí referido al Plan General de dicho municipio, se informa los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El Plan General, Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Inundabilidad, se sometieron a información pública mediante Edicto publicado en el Diario "Levante-EMV" de 02.08.04 y en el DOGV núm. 4814 de 06.08.04. Durante el período de información pública se presentaron 676 escritos de alegaciones, que fueron estimadas o desestimadas previamente a la aprobación provisional del documento por acuerdo plenario de 15.12.05.

Con fecha de entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de 11.07.08, el Ayuntamiento de Algemesí aporta certificado de acuerdo plenario del mismo día, acordando aprobar determinadas modificaciones respecto al documento aprobado provisionalmente. Estas modificaciones fueron publicadas en el DOCV de 5.09.08 y en el diario Levante de 1.08.08.

SEGUNDO.- DOCUMENTACIÓN.

El Plan General consta de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas (con sus correspondientes correcciones durante la tramitación del expediente), Fichas de Planeamiento y Gestión, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Inundabilidad, Estudio Acústico, Estudio de Necesidades de Vivienda Protegida y Estudio de Paisaje.

TERCERO. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROYECTO.

El objeto del proyecto es la revisión del Plan General municipal aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 27.10.87. Del contenido del plan, cabe destacar los siguientes aspectos:

1.- Aspectos Territoriales:

El municipio de Algemesí (que linda con Alginet, Sollana, Alzira, Albalat de la Ribera, Polinyà de Xúquer y Guadassuar) forma parte de la comarca de la Ribera Alta, encontrándose su núcleo urbano en las proximidades de los ríos Júcar y Magro y aunque se trata de un municipio llano, se encuentra rodeado, por el sur y sudeste por las sierras de Corbera y la Murta y, por el oeste, por la plataforma del Caroig.

El término se encuentra afectado parcialmente por el Parque Natural de La Albufera, que conlleva, además, la afección como LICs de la Red Natura 2000, existiendo en algunos "ullals" o manantiales poblaciones de Samaruc y Fartet, además de una importante invernada de anátidas, por lo que fue declarada Parque Natural y zona ZEPA.

En cuanto a infraestructuras viarias con influencia en el término municipal, líneas ferroviarias, líneas de alta tensión y vías pecuarias nos remitimos al punto 11.

En el municipio se encuentran los cauces de los ríos Magro y Xúquer, encontrándose el término afectado por el PATRICOVA, afectando las zonas de inundación básicamente a los cauces del río Xúquer y Magro, así como a sus zonas aledañas, cubriendo en parte tanto a la actual población y casco urbano como a las ampliaciones residenciales e industriales previstas.

2.- Nuevo modelo territorial:

El modelo que ahora se proyecta plantea un nuevo ensanche del casco urbano, continuo a la trama urbana consolidada. Se apuesta por el crecimiento residencial en dirección oeste y se completa el espacio intermedio que queda entre esta nueva zona residencial y la zona deportiva, con una zona terciaria, de uso comercial y recreativo. Por el frente norte se postula un ensanche a fin de habilitar nuevas zonas industriales y terciarias, con una reserva de suelo residencial que posibilite el crecimiento del barrio del Carrascalet. Sin perjuicio de ello, continúa vigente la separación del núcleo urbano respecto del complejo industrial situado más al norte, que se amplía junto al polígono SOS y junto a Agriconsa. Queda como zona de reserva, para un potencial crecimiento residencial, los terrenos situados al norte, a partir de la zona residencial El Pla, hasta alcanzar el acceso a la autovía A-7, calificándose como Suelo No Urbanizable Común (en adelante SNU) pero donde no se permiten usos y aprovechamientos que requieran Declaración de Interés Comunitario (SNU NO).

3.- Modificaciones del Plan General respecto al documento aprobado provisionalmente.

Por acuerdo plenario de 11.07.08 el Ayuntamiento de Algemesí acuerda aprobar las siguientes modificaciones, respecto al documento inicial:

Modificaciones derivadas del informe del Servicio de Ordenación Territorial de 26.12.06 dejando en suspenso sectores de suelo urbanizable en zonas inundables, hasta que se elabore un estudio de inundabilidad específico de esos sectores.

Modificaciones que son consecuencia del tiempo transcurrido durante la tramitación del documento, por haber caducado el término de suspensión de licencias, habiendose concedido muchas de ellas de conformidad con el régimen de alturas del Plan General vigente, proponiendo que se mantengan los áticos y las alturas previstas en suelo urbano del vigente, modificándose las fichas de planeamiento y gestión, con incremento de edificabilidad, número de viviendas y habitantes.

Cambio de ubicación y ampliación de la reserva escolar, derivadas del informe de 7.07.06 de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación. Se ubica el dotacional múltiple en las zonas vacantes.

Modificación de determinados aspectos de las Normas Urbanísticas para una mayor claridad expositiva.

4.- Las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del Texto Refundido son las siguientes:

1.- Favorecer el crecimiento de la zona industrial tanto mediante la habilitación del suelo vacante situado entre las carreteras CV-525 y CV-42, a partir del actual borde urbano, como a través de la ampliación de la zona industrial situada más al norte, orientada esta última al sector agroalimentario, directamente vinculado con las actividades ya presentes en la zona.

2.- Para las posibles nuevas reclasificaciones de suelo que fueran necesarias en un futuro, una vez agotados los sectores de suelo urbanizable, se plantea la zona situada al norte de la población, circunstancia por la cual, en dicha zona de suelo no urbanizable no se admiten declaraciones de interés comunitario ni usos usualmente permitidos en el suelo no urbanizable como vivienda agrícola, vivienda, almacén agrícola (a excepción de casetas de aperos de labranza), etc.

3.- Habilitar suelo específicamente destinado a uso terciario, comercial y recreativo, mediante el cambio de calificación de suelo ya transformado o mediante la reclasificación.

4.- Crecimiento moderado de la zona residencial sobre suelo urbanizable, combinando esta opción con los cambios de calificación en suelo urbano, por medio de operaciones de reforma interior.

5.- Articular las vías de comunicación interurbanas con viarios de circunvalación urbana, que favorezca la permeabilización del núcleo urbano, trasladando fuera del núcleo urbano el tránsito externo.

6.- Preservar las zonas con mayor riesgo de inundación, orientando el crecimiento urbano en dirección norte y oeste.

7.- Satisfacer la demanda de vivienda de protección pública, con la previsión de reserva de suelo dentro de las zonas residenciales de nueva creación.

8.- Establecer una división racional de la ciudad en diferentes zonas de ordenación, fijando los elementos oportunos que marquen una clara separación de las zonas residenciales con las zonas terciarias y de uso dominante industrial.

9.- Intervención en áreas urbanas consolidadas, a través de diferentes medios (planes de reforma interior, cambio de zonificación y normas sobre limitación de usos y parámetros de volumen de la edificación), con el fin de revitalizar áreas degradadas, preservar la tipología edificatoria tradicional en zona de casco antiguo y ampliación de casco, así como mejorar la integración en la ciudad de aquellas áreas que, con motivo del desarrollo urbano, han dejado de ser periféricas.

10.- Recuperación de los espacios colindantes a los cauces de los ríos Magro y Júcar, mediante su calificación como parque urbano a obtener y, en su caso, ejecutar con cargo a las actuaciones a desarrollar en los diferentes sectores de suelo urbanizable.

11. Apostar decididamente por un aumento y mejora de los espacios públicos dedicados a la práctica deportiva y al esparcimiento de la población.

12.- Ordenar y regular normativamente el suelo no urbanizable, en función de las diferentes zonas en que queda estructurado.

13.- El orden y secuencia lógica de desarrollo de los sectores será el siguiente: R-1 Xexena, T-2 Terciario Creueta, I-2b Ampliación Sos Cuetara, PRI Maux, PRI Poliesportiu Raval, PRI Copal, PRI Ronda 1, PRI Ronda 2, PRI Ronda 3, PRI Plaça, y a continuación los siguientes sectores interdependientes:

1º	2º	3º
D-1 Dotacional escolar	T-1 Terciari	I-5 Industrial Este
R-3 Carrascalet B	R-2 Carrascalet	I-4 Industrial Oeste
I-6 Industrial PMS	I-3 Industrial Moli Nou	

14. En los suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, no se podrán efectuar reclasificaciones o alteraciones de su destino agrario salvo que se garantice el reintegro a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda conforme a lo establecido en el art. 45 de la ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por lo que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

5.- Objetivos:

Entre los objetivos que dirigen el Plan General, cabe destacar, por su transcendencia, los siguientes:

Adecuación a los criterios de clasificación del suelo fijados en Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (en adelante LSRV), Ley 6/1994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) y Ley 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU)

Incorporar los objetivos de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP).

Introducir nuevas infraestructuras viarias de vertebración del municipio, adicionales a la red de comunicaciones interurbanas.

Introducir modificaciones en el vigente modelo territorial consistente en:

Aumentar la superficie destinada a uso industrial en la parte norte del casco urbano, en el espacio intermedio entre la carretera CV-42 y la circunvalación, así como en el espacio limítrofe con el polígono SOS.

Incorporar la ordenación del Sector Z-4 Agriconsa, de tramitación anticipada.

Reconversión de los sectores de suelo urbanizable S-1 y S-2 del vigente plan en un único sector (Xexena), cuyo ámbito se amplia en dirección oeste, con reserva de suelo para promoción de vivienda de promoción pública (en adelante VPP).

Habilitar suelo urbanizable para favorecer la ampliación de suelo residencial en el barrio del Carrascalet, zona de vivienda adosada.

Establecimiento de reservas de suelo para patrimonio municipal (en adelante PMS), (Sector Z-3) de uso industrial y terciario-almacén.

Aumentar la oferta de suelo de uso genérico terciario.

Revitalizar el barrio del Raval.

Establecimiento de reserva de parque urbano en el paraje de la Xopera.

Establecer una clara división del territorio en zonas de ordenación.

Proteger el espacio urbano tradicional, tanto el incluido dentro de la zona de protección del Bien de Interés Cultural (en adelante BIC) como el espacio urbano considerado como casco antiguo y zona de ampliación del casco, mediante la fijación de condiciones estéticas y parámetros de edificación.

6.- Cuadro resumen de superficies comparativo de clasificación y calificación del suelo según Texto Refundido:

COMPARATIVO PLANES GENERALES	Año 1988	Año 2009
Suelo No Urbanizable Común	29.451.898 m2s	16.350.027 m2s
Suelo No Urbanizable Protegido	8.343.824 m2s	19.357.743 m2s
TOTAL SNU	37.795.722 m2s	35.707.770 m2s
Suelo Urbanizable Residencial	185.040 m2s	675.475 m2s
Suelo Urbanizable Industrial	1.066.265 m2s	1.398.660 m2s
Suelo Urbanizable Terciario	123.506 m2s	233.994 m2s
Suelo Urbanizable Dotacional Red Primaria	1.374.811 m2s	165.937 m2s
TOTAL SUR		2.474.066 m2s
Suelo Urbano Residencial	2.207.142 m2s	1.527.693 m2s
Suelo Urbano Industrial/Terciario	1.676.903 m2s	1.706.335 m2s
Suelo Urbano Dotacional Red Primaria	79.651 m2s	138.652 m2s
TOTAL SUELO URBANO	2.207.142 m2s	3.372.680 m2s
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	41.377.675 m2s*	41.554.516 m2s*

* Se observa una diferencia de 176.841 m2s. Ello se debe a que la superficie total del término se ha obtenido, en el caso del planeamiento vigente, del propio documento de PG y en el caso del que se tramita, de una medición sobre la base digital del terreno.

7.- Suelo Urbano:

- Quedan incluidos en la categoría de Suelo urbano no incluido dentro de unidad de ejecución y sujetos al régimen de actuación aislada, los terrenos que, conforme al Plan General anterior tienen la condición de Suelo Urbano y, los terrenos que se clasificaban como urbanizables y que han sido ordenados y urbanizados.

- Se clasifican como Suelo Urbano incluidos dentro de una unidad de ejecución y sujeto al régimen de actuación integrada, los terrenos que el anterior Plan General definía como urbanos y que no han sido ejecutados, los terrenos que se clasificaban como urbanos, no incluidos dentro de unidades de ejecución y que estaban dotados de algunos servicios urbanísticos y los terrenos clasificados como urbanos, que se encuentran consolidados por la edificación y afectados por la apertura de un vial. Se delimitan un total de 11 unidades de ejecución (en adelante UE).

- Se clasifican como Suelo Urbano incluidos en ámbitos de Plan de Reforma Interior (en adelante PRI), los terrenos consolidados por la edificación en más de un 50% de la superficie edificable, en los que, o bien se opera un cambio de uso asignado por el plan vigente, o bien se pretende mejorar la trama urbana. Sobre este particular, el Plan General prevé un total de 8 PRI que definirán la ordenación pormenorizada de su respectivo ámbito, son los siguientes, delimitados todos ellos en el plano C.14:

PRI Estación.

PRI Poliesportiu Raval.

PRI Sector PRI Plaça: Que pretende crear una plaza interior dentro de una manzana, así como la construcción de un aparcamiento en el subsuelo.

PRI Sector Sequer-Copal: Se pretende el cambio de calificación urbanística, optando por el uso terciario comercial y recreativo.

PRI Sector María Auxiliadora: Se pretende recuperar el Monasterio y terrenos colindantes a "Font Salutis", con la implantación de un uso dotacional, educativo y religioso, dando viabilidad a la construcción de un centro educativo que reemplace a las instalaciones del Colegio "María Auxiliadora.

PRI Sectores Ronda 1 y 2: Se pretende el cambio de calificación mediante tipología de edificación abierta que redunde en una mejora del paisaje urbano, reubicando la actividad de Area de Servicio presente en la zona.

PRI Sector Ronda 3.

8.- Suelo Urbanizable:

Suelo Urbanizable Residencial: Se delimitan varios sectores de Suelo residencial, que son el "Xexena", y el sector desdoblado Carrascalet y "Carrascalet B":

El sector "Xexena" comprende terrenos que el anterior plan contemplaba como urbanos, urbanizables y no urbanizables. No se ordena pormenorizadamente, paralelamente al mismo se está tramitando un instrumento de planeamiento referido a este sector (Xexena-SUR1), que se encuentra, actualmente, en fase autonómica pendiente de aprobación. La superficie computable del sector de 587.301 m2, a la que se adscribe Red Primaria adscrita Parque Público (en adelante PQL) de 8.500 m2s de superficie. El índice de edificabilidad bruta (en adelante IEB) de 0,7732 m2t/m2s y el aprovechamiento tipo provisional (en adelante AT) 0,7617 m2t/m2s. La tipología que se pretende en el sector es de residencial adosada de vivienda de protección pública (en adelante VPP) y residencial abierta.

El sector "Carrascalet" (SR-2), constituye la ampliación del Barrio de Carrascalet. La superficie del sector coincide con la superficie computable del mismo que asciende a 61.527 m2, siendo el IEB y AT provisional de 0,5890 m2t/m2s, destinándose un porcentaje de viviendas a VPP.

El sector "Carrascalet B" (SR-3), cuya superficie asciende a 26.647 m2s, IEB 0,5890 m2s/m2t y AT provisional 0,5890 m2t/m2s.

Suelo Urbanizable Industrial: Se encuentran los siguientes que quedan suspendidos por estar afectados por riesgo de inundación (a excepción de I-1 Agriconsa, I-2-a y I-6 PMS) hasta que se elabore un estudio de inundabilidad específico para cada uno de ellos que concrete las medidas correctoras necesarias, por ello la ordenación pormenorizada se difiere a la redacción de un Plan Parcial:

Sector I-1 AGRICONSA, sector a ordenar con Plan Parcial, que tiene una superficie computable de 580.534 m2, un IEB y A.T. provisional de 0,4429 m2t/m2s.

Suelo Urbanizable I-2-b "Ampliación SOS CUETARA": Se trata de un sector a ordenar con Plan Parcial, que tiene una superficie computable de 119.088 m2, con una Red Primaria Adscrita de 28.758 m2, un IEB de 0,60 m2t/m2s, y un A.T provisional de 0,4833 m2t/m2s.

Suelo Urbanizable I-2-a "SOS CUETARA": Se trata de un sector a ordenar con Plan Parcial, con una superficie total y computable de 81.000 m2, un IEB y A.T. provisional de 0,3670 m2t/m2s.

Suelo Urbanizable I-3 "Molí Nou": Se trata de un sector a ordenar con Plan Parcial, con una superficie computable de 84.305 m2 y una red primaria adscrita de 5.000 m2, un IEB de 0,6540 m2t/m2s, y un A.T. provisional de 0,6174 m2t/m2s.

Suelo Urbanizable I-4 "Oeste": Se trata de un sector a ordenar con Plan Parcial, con una superficie computable de 161.455 m2 (y una red primaria adscrita de 36.023 m2). El IEB es de 0,7858 m2t/m2s y el A.T. provisional de 0,6425 m2t/m2s.

Suelo Urbanizable I-5 "Este": Se trata de un sector a ordenar en Plan Parcial, con una superficie computable de 329.821 m2 (y una red primaria adscrita de 49.208 m2). El IEB es de 0,7388 m2t/m2s y el A.T. provisional de 0,6401 m2t/m2s.

Suelo Urbanizable I-6 "PMS": Se trata de un sector a ordenar por el Plan Parcial, con una superficie computable de 42.457 m2 (y una red primaria adscrita de 3.780 m2). El IEB es de 0,78 m2t/m2s, y el A.T. provisional de 0,7162 m2t/m2s.

Suelos Urbanizables Terciarios: Se encuentran los siguientes

Suelo Urbanizable T-1 "Borde Urbano": Con una superficie total de 155.221 m2 (y una red primaria adscrita de 12.780 m2. El IEB es de 0,7116 m2t/m2s y el A.T. provisional de 0,6575 m2t/m2s.

Suelo Urbanizable T-2 "La Creueta": Es un sector a ordenar con Plan Parcial, con una superficie total de 78.733 m2 (y una red primaria adscrita de 21.888 m2), siendo el IEB de 0,7710 m2t/m2s y el A.T. provisional de 0,6033 m2t/m2s.

D) Suelo Urbanizable Dotacional: Sector DOT-1 de uso escolar, la ordenación pormenorizada se definirá en un Estudio de Detalle. Su superficie es de 32.802 m2s y la edificabilidad será la necesaria para la construcción que se pretende.

Al quedar suspendidos de aprobación los sectores con riesgo de inundación (R-2 Carrascalet, R-1 Xexena, I-2-b Ampliación SOS Cuetara, I-3 Molí Nou, I-4 Industrial Oeste, I-5 Industrial Este, Terciario T-2 "Creueta"), se ha eliminado la ordenación pormenorizada de los mismos, que se realizará en un Plan Parcial con posterioridad a los estudios de inundabilidad específicos que analice sus efectos sobre las zonas inundables delimitadas.

El sector T-1 ya se encontraba delimitado en el planeamiento anterior, así como el I-2-a y el I-1. El sector I-6 PMS está en zona definida por el Estudio de Inundabilidad como C-7, zona edificable con bajo riesgo de inundación.

9.- División del territorio en Zonas de Ordenación.

En cada una de las siguientes zonas se establece un régimen de usos dominante, permitidos y prohibidos, los diferentes parámetros referidos a la edificación, y condiciones estéticas y ornato.

- Residencial: Ambito de BIC (BIC); Núcleo Histórico (NUH); Ampliación de Casco (ACA); Ensanche (ENS); Edificación Abierta (EDA); Vivienda Aislada (AIS); Vivienda Adosada (ADO).

- Industrial: Industrial en manzana (INM); Industrial Aislado (INA); Industrial terciario en suelo urbano (INM/TC).

- Terciario: Terciario en suelo urbano (TCM); Terciario compatible en manzana industrial (TCC); Terciario en sector (TCA).

10.- Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

Se definen las siguientes áreas de reparto:

Resumen áreas de reparto		aprovechamiento tipo (*)	Red primaria
AR1	RES XEXENA (suspendido)	0,7617	8.500
AR2	RES CARRASCALET	0,5890	0
AR3	(suspendido)	0,4429	0
AR4	AGRICONSA	0,3670	0
AR5	SOS	0,4833	28.758
AR6	AMPLIACION SOS	0,6174	5.000
AR7	(suspendido)	0,6425	36.023
AR8	IND MOLI NOU (suspendido)	0,6401	49.208
AR9	IND OESTE (suspendido)	0,7162	3.780
AR10	IND ESTE (suspendido)	0,6575	12.780
AR11	IND PMS	0,6033	21.888
AR12	TER-1 (TCA-1)	0,5890	0
	TER-2 (TCA-2) (suspendido)		
	RES CARRASCALET		
	Total		165.937

Para el cálculo del aprovechamiento tipo no se han aplicado coeficientes correctores de uso y tipología, por lo que el aprovechamiento tipo se considera provisional. Según se indica en la propia ficha de planeamiento y gestión del Texto Refundido estos coeficientes se calcularán en el momento de la reparcelación de los respectivos sectores.

11.- Red Primaria:

11.1.- Parque Urbano y Natural.

La reserva mínima de 5 m2 por habitante, se cumple tendiendo en cuenta que la superficie total de Parque Público Urbano asciende a 205.648 m2 (ya obtenidos o a obtener mediante la gestión urbanística de los sectores), y que la población futura prevista en el Plan General es de 40.200 habitantes aproximadamente. El PQL se ubica en las siguientes localizaciones: dentro del sector residencial "Xexena" siendo su obtención y urbanización con cargo a las actuaciones integradas en el mismo; en la parte trasera del sector industrial "Molí Nou" hasta el margen del río Magro y en la zona de la Xopera.

La reserva de Parque Natural abarca una superficie de 205.951 m2s se ubica en dos emplazamientos:

Zona de SNU de Protección Paisajística junto los cauces de los ríos Magro y Xúquer (más conocido como paraje de la "Xopera"), siendo el Suelo de propiedad municipal, existiendo un proyecto de adecuación de la zona para el público y disfrute de la población.

Parque Natural identificado como SNU Protección Paisajística que se sitúa en los terrenos adyacentes al Parque Natural de La Albufera.

La Red Primaria de Parque Público (PQL) asciende a 205.648 m2s y la Red Primaria de zona verde (PJL) asciende a 53.752 m2s, por lo que en su conjunto la Red Primaria de zona verde (PQL + PJL) asciende a 259.400 m2s, que supone una ratio de 6,46 m2/habitante.

Teniendo en cuenta que la población potencial es de 40.200 habitantes, de conformidad con el art. 17.2 de la LRAU y art. 28.2.A en relación con el 36 del RPCV, se requiere 5 m2s de PQL por cada habitante. Por tanto, habida cuenta de la superficie de PQL asciende a 205.648 m2s la ratio por habitante es de 5,11 m2 PQL/habitante.

La reserva total de zona verde de red primaria (259.400 m2s) más la red secundaria (383.357 m2s) es de 642.757 m2s.

La reserva de zonas verdes y jardines públicos tanto de la Red Primaria como de la red secundaria (PQL, PJL, SJL SAL), asciende a 642.757 m2s, lo que supone una relación de 15,99 m2/habitante, superior a los 10 m2/hab, previsto en el art. 8 LOTPP.

11.2.- Red Viaria Primaria:

Autovía A-7 (PRV) Valencia-Alicante, de titularidad estatal, y brazo de conexión o salida que conecta con la CV-42.

CV-42 (PRV), Carretera autonómica Valencia-Alzira.

CV-550 (PRV) Carretera Alberic-Alzira.

CV-525 (PRV) Carretera de Algemesí-Alginet a carretera CN-340.

CV-515 (PRV), Carretera de Algemesí-Sueca, de titularidad de Diputación.

CV-516 (PRV) antigua VP-1097, que está llamada a convertirse en la vía de enlace de la circunvalación de la CV-42 (Alzira-Silla) con la Carretera CV-515 (Algemesí-Sueca), de titularidad de Diputación.

CV-512 (PRV) Carretera de Algemesí a Corbera.

CV-523 (PRV) Carretera de Guadassuar a Algemesí, de titularidad de Diputación.

Variante de la CV-50 tramo L´Alcudia (A-7) Sueca (N-332).

11.3.- Líneas de Alta Tensión:

Entrando por Alzira y al oeste del casco urbano tenemos las siguientes líneas: la LAT-132 y la LAT-66.

Entrando al término desde el oeste y con final en el casco urbano nos encontramos con la LAT 132-F-132.

11.4.- Líneas Ferroviarias de titularidad estatal:

Línea Férrea Valencia-La Encina (PID), que atraviesa de norte a sur el término y el casco urbano.

Línea ferroviaria de Alta Velocidad AVE (PID), que atraviesa el municipio por el oeste en dirección norte-sur.

11.5.- Elementos de Red Primaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos:

Acequia Real del Júcar (PID), de titularidad de la Confederación Hidrográfica del Júcar (en adelante CHJ).

Estación de Ferrocarril (PID), de titularidad estatal.

Línea eléctrica (PID) de titularidad de Iberdrola y Red Eléctrica Española.

Infraestructura de transporte de gas, de titularidad de ENAGAS.

Dos Institutos (PED), de titularidad autonómica.

Cementerio (PID), de titularidad municipal.

EDAR (PID), de titularidad autonómica.

Residencia de Tercera Edad (PTD), de titularidad autonómica.

Polideportivo (PRD), de titularidad municipal.

11.6.- Vías Pecuarias: se encuentra en el término municipal la Colada de Alginet a Albalat, que procede del término de Albalat, con una anchura legal de 6 m. y una longitud aproximada dentro del término de 6.900 m. y la Cañada Real de Castilla con una anchura legal de 75 m. y una longitud aproximada de 6.400 m.

12.- Suelo No Urbanizable: Dentro de esta clase de suelo distinguimos dos categorías: el Suelo No Urbanizable Común, y, el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Suelo No Urbanizable Común: Dentro de este suelo se encuentra un área en la que se permite los usos establecidos en la Ley de Suelo No Urbanizable, el SNUC, y otra área de limitación de actividades y usos, calificando a esta zona como Suelo No Urbanizable con exclusión de DIC (SNUC NO).

B) Suelo No Urbanizable de Especial Protección: se distingue::

B.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección: que comprende:

SNU de Protección Inundable.

SNU de Protección de La Albufera.

SNU de Protección de Reserva del Samaruc.

SNU de Protección Paisajística.

B.2 Suelo No Urbanizable de Protección del Dominio Público e Infraestructuras: En él se incluyen las protecciones del Dominio Público Hidráulico (cauces), las Vías Pecuarias, las Redes de Transportes y Comunicaciones como las carreteras estatales (autopista con área de peaje), de la Generalitat, y de la Diputación, además de la red ferroviaria.

B.3 Suelo No Urbanizable de Protección Dotacional: En él se incluyen la protección de los pozos de abastecimiento de aguas, la protección del Cementerio y la protección de la EDAR.

B.4 Otros elementos a proteger: como el patrimonio cultural y arqueológico, determinándose su protección en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Dentro del suelo no urbanizable, a efectos de regulación de usos y condiciones para la implantación de los mismos, se efectúa una división en las zonas siguientes:

Zona Albufera (SNUP-PAB)

Zona Reserva Samaruc (SNUP-PRS)

Zona Paisajística (SNUP-PP)

Zona Dotacional (SNUP-PE)

Zona Dominio Público Infraestructuras (SNUP-PDI)

Dentro de la categoría de no urbanizable común se diferencian dos zonas:

Zona preservación usos y actividades previstos en la Ley 10/2004 (SNUC-NO).

g) Zonas de ordenación de usos Z-1, Z-2, Z-3,Z-4, Z-5,Z-6,Z-7 dentro del régimen general (SNUC).

13.- Adecuación a los Municipios colindantes y afecciones a Planes Territoriales:

El término está afectado por el Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (en adelante PATRICOVA), siendo atravesado por los ríos Magro y Xuquer, en cuyos cauces existe riesgo de inundación así como en sus zonas aledañas, alcanzando el riesgo, tanto a la actual población y casco urbano, como a las ampliaciones residenciales e industriales previstas, siendo las actuaciones previstas por el PATRICOVA en el término de Algemesí las siguientes: Encauzamiento del Barranco de Alginet y afluentes (EVC26), Estudio Hidro-

lógico e Hidráulico especial (EVC28), Actuaciones de encauzamiento del Barranco del Barranquet (EVC29).

No obstante, tal y como se ha indicado con anterioridad, en base al informe emitido por el Servicio de Ordenación Territorial de 26.12.06, los nuevos sectores propuestos (que no estaban incluidos en el anterior Plan General) que están afectados por riesgo de inundación, su desarrollo urbanístico quedará en suspenso en tanto se elabore un Estudio de Inundabilidad específico que analice sus efectos sobre las zonas inundables delimitadas.

En cuanto a los municipios colindantes (Alzira, Alginet, Guadassuar, Sollana y Benifaió), los terrenos limítrofes no varían en su ordenación respecto a la prevista en el plan hasta ahora vigente, teniendo la condición de Suelo No Urbanizable, a excepción de la zona de Alzira limítrofe con Algemesí así como en Guadassuar, donde se está tramitando un programa de actuación integrada (en adelante PAI) de uso industrial.

CUARTO.- INFORMES SECTORIALES.

Durante la tramitación del expediente, se han solicitado informes a los Organismos que se relacionan a continuación:

División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes.

Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante ADIF).

Area de Urbanismo.

Servicio de Apoyo Técnico (actualmente Dirección General de Territorio y Paisaje)

Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.

Diputación de Valencia. Servicio de Vías y Obras.

Confederación Hidrográfica del Júcar.

Servicio de Ordenación Territorial.

Servicio Territorial de Medio Ambiente, Sección Forestal y Vías Pecuarias.

Actividades Calificadas (actualmente Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico)

Parque Natural de La Albufera.

Dirección General de Energía de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes.

División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes.

Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.

Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación.

Conselleria de Agricultura.

Conselleria de Sanidad.

Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes.

Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.

Dirección General de Deportes.

Instituto Valenciano de la Vivienda S.A. (en adelante IVVSA).

Arzobispado.

Conselleria de Bienestar Social.

Area de Comercio.

Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección General de Gestión del Medio Natural.

Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales (en adelante EPSAR).

Asimismo, se ha dado audiencia a los siguientes municipios colindantes: Sollana, Albalat de la Ribera, Polinyá del Xúquer, Alginet, Guadassuar y Alzira.

Se han emitido los siguientes informes:

1.- Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación el 12.05.08 con carácter favorable (tras un primer informe favorable condicionado de 7.07.06), pues se cubre suficientemente la reserva de suelo destinado a uso educativo para atender las futuras demandas escolares. Asimismo, el informe señala los parámetros urbanísticos mínimos a cumplir para la parcela escolar.

2.- División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, de fecha 21.03.06, de carácter favorable. Posteriormente con fecha 22.09.08 se vuelve a emitir informe favorable condicionado a que se incluya el trazado de la autovía CV-50 tramo L´Alcudia-Sueca, cuyo corredor se va a aprobar en breve plazo.

3.- Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, de fecha 04.04.06, informando lo siguiente: El Plan General presentado no afectará a la autopista ni al tráfico que por ella circula, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

Se respetarán las zonas de protección de la autopista, debiéndose respetar, además de los 8 m de zona de dominio, 6 m para la construcción del futuro tercer carril.

Se tendrá en cuenta el PATRICOVA, ya que en el término de Algemesí existen zonas calificadas en este plan con riesgo 2 y 5, y, no se contemplan las medidas a adoptar en estas zonas para que en un futuro no se afecte a la autopista. En las distintas actuaciones en la zona, se respetará o restituirá, en su caso, el sistema natural de desagües existentes en la autopista.

No se afectará ninguna instalación de la autopista.

La iluminación a instalar, no deberá molestar al tráfico que circula por la autopista. En caso de construirse viales en las proximidades de la autopista, se deberá estudiar la forma de que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con sus luces, al que lo hace por la autopista.

No se instalarán industrias que produzcan humos o polvo que afecte al tráfico.

No se producirán vertidos de agua ni de otros productos sobre los taludes de la autopista.

Los proyectos de cualquier obra a realizar dentro de la zona de afección de la autopista, deberán ser presentados a esta Inspección para su aprobación, si procede. Cualquier actuación que se pretenda realizar en la zona definida como edificable, deberá solicitar autorización previa al encontrarse en la zona de afección de la autopista y presentar riesgo de inundación. En suelos no urbanizables afectados con riesgo de inundación se impedirá, en cualquier caso, la reclasificación de los mismos.

4.- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento, de fecha 21.03.06, señalando lo siguiente:

Debe incluirse en los planos del PG a escala apropiada, la solución definitiva del proyecto de construcción para la supresión del paso a nivel situado en el p.k 81/454 de la línea La Encina-Valencia, así como la de los proyectos de construcción del nuevo acceso ferroviario de alta velocidad de Levante en sus tramos Alzira-Algemesí y Algemesí-Benifaió.

Deben establecerse las protecciones al ferrocarril de la línea La Encina a Valencia, así como de la nueva línea de alta velocidad, según las limitaciones de la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento.

Debe incluirse en el texto del PG, un Capítulo en el que se defina el Sistema General ferroviario que comprenderá, como mínimo, una banda de terreno que en, ningún caso, reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (5 metros en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos). Debe incluirse, a su vez, la calificación de los suelos pertenecientes a la zona de protección y los comprendidos dentro de la línea límite de edificación, en la que se recogerán las limitaciones establecidas para estas zonas.

De no haberlo hecho antes, debe solicitarse informe a la entidad pública empresarial ADIF.

5.- Servicio de Ordenación Sostenible del Medio, de 21.04.06, de carácter favorable, pues a la vista del Plan General propuesto, la zona incluida en el Parque Natural se ha calificado como “protección Albufera”, indicando expresamente su sometimiento a las normas del Parque Natural. Se ha diferenciado dentro de esta área una zona que, siendo “arrozal” según el Plan Rector de Uso y Gestión vigente (en adelante PRUG), el Plan General lo ha calificado como “protección reserva samaruc”, que incluye el denominado “Ullal del Gobernador”, que es un área con ordenación específica del PRUG. Para este caso, el Plan General propuesto reitera su sometimiento a las normas del Parque Natural, indicando que se admite el uso agrícola (arrozal), excluyendo el resto de usos. Igualmente, al este de la

autopista A-7 E-15, la mayor parte del término queda como "zona no urbanizable protegida", diferenciando una zona como "protección inundación" y otra como "protección paisajística", ambas adyacentes al Parque Natural y que son coherentes con la conveniente protección perimetral de este Espacio Natural Protegido.

6.- Conselleria de Bienestar Social, de 14.06.06, de carácter favorable.

7.- Dirección General de Energía de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, de 05.07.06, señalando la legislación a cumplir en la materia.

8.- Dirección General de Territorio y Paisaje (antes Servicio de Apoyo Técnico), de fecha 30.05.08, informando favorablemente la integración paisajística del modelo de crecimiento propuesto por PG de Algemesí, debiendo aportar un Texto Refundido, en soporte papel y digital, que contenga la documentación requerida en este informe, en concreto en los puntos 3, 4, 5 y 6.

9.- Area de Comercio de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación, de fecha 217.02.06, en el que ponen de manifiesto las observaciones a contemplar en esta materia.

10.- Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de fecha 23.03.06, que señala que no se afecta a ningún monte Catalogado de Utilidad Pública o Consorciado.

11.- Unidad de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de fecha 06.10.06, de carácter desfavorable, puesto que no aparecen en el documento todas las vías pecuarias clasificadas, debiendo enmendar este error.

12.- Servicio de Ordenación Territorial, de fecha 26.12.06, informando favorablemente la aprobación del Estudio de Inundabilidad, debiendo constar en el Acuerdo aprobatorio la obligatoriedad de que cualquier nueva propuesta de reclasificación del Suelo que afecte a las zonas inundables delimitadas, debe quedar en suspenso hasta la elaboración de un Estudio de Inundabilidad que analice sus efectos sobre las mismas. Todo ello, sin perjuicio de cumplir las recomendaciones efectuadas en este Estudio de Inundabilidad. Posteriormente, en un informe aclaratorio de 20.02.08, solicitado por el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio, se informa lo siguiente:

"Conviene aclarar que la reclasificación de suelo urbanizable a la que hace mención el informe, se refiere a las nuevas zonas de suelo urbanizable incluidas en el Plan General, en las que es preciso analizar, partiendo de la cartografía de riesgos y zonificación de usos aprobada, el impacto de las nuevas actuaciones urbanísticas y, en su caso, las medidas correctoras propuestas en los correspondientes estudios de inundabilidad para la eliminación o minoración del riesgo de inundación con cargo a la actuación.

Las fichas de planeamiento y gestión de estos suelos, clasificados como urbanizables por el Plan General, deberán contener los criterios de zonificación propuestos en el estudio de inundabilidad del Plan General y hacer constar, como de obligado cumplimiento, la necesidad de contar con los estudios de inundabilidad aprobados por la Dirección General de Ordenación del Territorio en el momento de aprobar la ordenación pormenorizada necesaria para su gestión."

13.- Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de 8.04.08, indicando que el estudio debería completarse con los puntos indicados en el apartado 1 del informe.

14.- Dictamen favorable del Ayuntamiento de Sollana de fecha 30.03.06.

15.- Informe desfavorable de la Conselleria de Agricultura de 8.01.07, considerando que se deben subsanar los siguientes aspectos:

Las parcelaciones deben regularse también por lo dispuesto en:

Ley 8/02 de Ordenación y Modernización de Estructuras Agrarias (Título IV)

Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias (Título II)

El uso o aprovechamiento "zona de preservación" determinado para una zona de suelo no urbanizable común, no está contemplado en la legislación vigente, ley 10/04 de suelo no urbanizable. Por tanto este suelo deberá seguir clasificado como no urbanizable común permitiéndose todos los usos de este tipo de suelo o clasificarse como suelo urbanizable no programado, si lo que se busca es una futura proyección urbanística sobre el mismo.

Revisión de las superficies mínimas exigidas y ocupación permitida en actividades sujetas a declaración de interés comunitario.

Las explotaciones ganaderas, avícolas y picaderos de caballos deberán atender a la ley 6/03 de ganadería en la Comunidad Valenciana.

Justificar la superficie mínima de parcela exigida para la implantación de almacenes vinculados a una explotación agraria e indicar que mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, podrá eximirse de las limitaciones urbanísticas establecidas.

Inclusión de una directriz definitoria de la estrategia urbana que recoja la imposibilidad de actuaciones en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y La Orden de 17 de Octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

16.- Informe desfavorable del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Valencia, considerando que en las tres carreteras de titularidad Provincial (CV-523 de Guadassuar a Algemesí; CV-525 de Algemesí a Alginet; y CV-516 de Albalat de la Ribera a CV-42 (Camí Pardines) se debe respetar la protección de 25 metros establecida en la modificación de la Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana. También es de considerar la reclasificación a suelo industrial realizada en el tramo interior a la CV-42 que afecta a la carretera CV-525, considerando que la Ley dice que la zona de protección se deberá de respetar tanto en suelo no urbanizable como urbanizable, se deberá por tanto respetar y grafiar en los sectores I-4, I-3, I-6, dicha zona. Igualmente se debe realizar un estudio de tráfico y conexión de estos sectores con relación a la carretera, respetando la normativa de intersecciones, así como la definición de la sección de la carretera, y los condicionantes a considerar, de manera que se garantice la accesibilidad y funcionamiento del tráfico y que debieran de ser a cargo del sector y recogerse en las fichas de gestión.

QUINTO.- DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (en adelante DIA).

El 31.01.07 se dicta Declaración de Impacto Ambiental aceptable con los siguientes condicionantes para la aprobación y desarrollo del proyecto:

Se deberá obtener el informe relativo al Estudio de Paisaje, y, si éste fuera desfavorable, así deberá entenderse también la presente DIA.

Deberá obtenerse informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, y, si el mismo resultara desfavorable, así deberá entenderse también la presente DIA.

Se deberá disponer de la autorización por parte de la CHJ de vertido a cauce público de la nueva red separativa de aguas pluviales, en los puntos de vertido establecidos.

Para el SNU de Protección del Domino Público e Infraestructuras, las Normas Urbanísticas deberán contemplar la necesidad de obtener informe previo del Organismo de Cuenca correspondiente, para cualquier construcción que se quiera realizar dentro de los 100 metros de policía en la zona de protección de cauces, así como para cualquier modificación que afecte al Dominio Público Hidráulico.

Se recogerá en la documentación del planeamiento, la normativa de protección del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (en adelante PORN) de la Cuenca Hidrográfica de La Albufera.

Del mismo modo, se procederá con el contenido de la Declaración de la Microrreserva vegetal denominada "La Llacuna del Samaruc", incluyéndose en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PG.

Se establecerá un orden para el desarrollo de los diferentes sectores de Suelo urbanizable, con el fin de garantizar un agotamiento total de este tipo de Suelo, antes de considerar la opción de reclasificación de un SNU.

La vía pecuaria debe ser identificada por su nombre y anchura legal en las Normas Urbanísticas. Se respetará su trazado y anchura, debiéndose clasificar como SNU de Protección de Dominio Público e Infraestructuras.

Las áreas de terrenos forestales afectados por incendios, se recogerán en el planeamiento como SNU Protección Forestal de Incendios, para

garantizar, según lo dispuesto en el art. 59.1 de la Ley 3/93, que dichos terrenos no puedan reclasificarse o clasificarse como urbanizable o urbano, ni se minoren sus protecciones.

Se protegerán las dos perforaciones, inscritas en la CHJ con la clave 88IP6272, por ello, se clasificará el Suelo como SNU Protección del Dominio Público e Infraestructuras. Se establecerán perímetros de protección de las captaciones de 300 m, contados desde el límite exterior del punto de captación.

Se reservará el Suelo necesario para la ubicación del futuro depósito de 5000 m3 de capacidad, en coherencia con lo establecido en el Plan Director de Agua Potable de Algemesí. A dicha superficie se le asignará la clasificación y protección correspondiente a SNU de Protección de Dominio Público e Infraestructuras.

Se continuará trabajando en materia acústica, sin perjuicio de lo establecido en esta DIA, y, en particular, se atenderá a lo establecido en la Ley 7/02. En este sentido el municipio de Algemesí deberá presentar su Plan Acústico municipal antes del 30.09.10.

Los residuos sólidos inertes, procedentes de las actividades extractivas o del desarrollo del Suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, exigiendo el Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes.

Será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas, no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos.

Toda la normativa específica de ordenación de zonas industriales, todas las medidas preventivas y correctoras propuestas y presupuestadas y los condicionantes expuestos deberán ser recogidas por la normativa urbanística del Plan General, tanto en aquello referente al propio planteamiento en sí, como en lo correspondiente a las respectivas fases de ejecución y funcionamiento.

El 5.05.08 el Ayuntamiento de Algemesí aporta un informe relativo al cumplimiento del condicionante 10 de la DIA, del que se dio traslado al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, que el 3.09.08 dicta resolución complementaria a la Declaración de Impacto Ambiental estimando no cumplido desde el punto de vista ambiental dicho condicionante, en base a lo siguiente:

"Vista la documentación presentada, se observa que se ha interpretado erróneamente el artículo 18, pues se ha procedido con "un radio aproximadamente igual a 50 metros (perímetro igual a 314 m) centrado en cada uno de los pozos". Sin embargo el artículo 18 establece que el valor numérico del perímetro, con carácter general, se establecerá al contar unos 300 metros desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada. Así pues, con carácter general, la zona de protección se establece extrapolando el límite del punto de captación unos 300 metros.

Por ello, debe asumirse el perímetro de protección de las captaciones de 300 m. contados desde el límite exterior del punto de captación o analizarse las características propias de las zonas pormenorizadamente y justificar dicho valor. En lo que afecte a suelo urbano, deberá incorporarse a la red primaria de espacios libres y zonas verdes. En lo que afecte a suelo no urbanizable, deberá calificarse como Suelo No Urbanizable de especial protección.

Así pues, se concluye que la documentación aportado no cumple el criterio de protección de la calidad de las aguas legalmente establecido, en el art. 18 de la LOTPP."

SEXTO.- ALEGACIONES EN FASE AUTONÓMICA.

En el Servicio Territorial de Urbanismo se presentaron alegaciones al Plan General de la Asociación de Vecinos "Plaça de la Vila de Algemesí", oponiéndose a la redacción de un PRI que el PG propone con la denominación "Plaça", que, según los alegantes, destruiría un gran número de viviendas en la manzana de las Calles Berca y Figueres, cuyo coste económico tendría que sufragar los propietarios afectados de un Suelo urbano consolidado por la urbanización, cuando existen otras alternativas que evitarían al máximo la afección de las construcciones existentes. De dichas alegaciones se dio traslado al Ayuntamiento y al Servicio Territorial de la Conselleria de Cultura. El 25.07.07 el Ayuntamiento ha contestado comunicando que las mismas alegaciones fueron presentadas durante el trámite municipal de información pública y resueltas antes de la aprobación provisional.

El 8.09.08 ha tenido entrada escrito de alegaciones del representante del grupo municipal PSPV-PSOE, que entiende debería repetirse el trámite de información pública habida cuenta de las modificaciones del PG aprobadas el 11.07.08.

El 26.11.2010 Vicente Esteve Esteve presenta alegaciones sobre profundidad máxima edificable en ciertas manzanas y tráfico en Calle Albotaina y Paseo Bernat Guinovart y sus repercusiones acústicas. De estas alegaciones se dio traslado al Ayuntamiento el 21.12.2010, que en fecha 7.03.2011 ha aportado escrito indicando que estas alegaciones ya fueron presentadas durante el trámite de información pública y desestimadas por el Ayuntamiento.

SEPTIMO.- AGUA Y SANEAMIENTO.

1.- Agua.

Consta en el expediente el informe de la concesionaria del suministro del agua potable "Aguas de Valencia", presentado el 17.05.06. Del informe emitido podemos destacar lo siguiente: Que el Plan General prevé un incremento de Suelo para usos residencial, industrial y terciario en las Zonas de "El Carrascalet", "SOS Cuétara", "Molí Nou", Industrial Este", "Industrial Oeste", Industrial PMS" y "La Creueta", con un consumo total estimado de 3.724 m3/día. Que dicho incremento se sumaría al que se producirá con las nuevas zonas denominadas "Sector SUR 1 Xexena" (con un consumo previsto de 1.826 m3/dia) y, la UE 1 y la UE 2 del Sector Industrial Z-4 "Agriconsa" (para el que se prevé un consumo de 1.200 m3/dia). Además, se debe tener en cuenta que cuando se instalen todas las industrias en el Polígono Industrial de Cotes, el consumo se estima en 1.500 m3/dia, siendo el consumo total previsto de las zonas mencionadas anteriormente de 8.250 m3/dia, y, el consumo actual del municipio es de 9000 m3/dia. Asimismo, señala el informe que Algemesí se abastece actualmente de dos perforaciones (inscritas por la CHJ con la clave 88IP 6272), que, con una producción máxima en 24 horas, tendría una capacidad total de producción de 15.552 m3/dia, por lo que, las perforaciones actuales serían insuficientes para hacer frente a la demanda prevista por las nuevas zonas de crecimiento, por lo que se hace necesario que, para asegurar el abastecimiento de Algemesí, se ejecute una nueva perforación en la misma parcela de las perforaciones actuales, circunstancia ésta que viene contemplada en el Plan Director de Agua Potable de Algemesí. Por otra parte, se señala que se encuentra en ejecución el "Proyecto de Abastecimiento de Agua Potable a las Comarcas de la Ribera del Xúquer", que contempla la construcción de un depósito de 5.000 m3 de capacidad en Algemesí lo que serviría de regulación para los consumos en hora punta, y el aporte de caudales procedentes de los pozos existentes en la Partida de la Garrofera de Alzira que se mezclarían con los existentes en Algemesí, para reducir el índice de nitratos del agua de la red de distribución.

Con fecha 24.09.08 la Confederación Hidrográfica del Júcar emite informe según el cual el volumen de agua de 2.628.000 m3/año inscrito en el Registro de Aguas Sección C, Tomo 8, Folios 37 y 38 para el abastecimiento de 30.000 habitantes del municipio de Algemesí, permite atender el incremento de demanda derivado de las once unidades de ejecución que el PG pormenoriza, así como el consumo actual del municipio. Para poder atender la demanda derivada de los sectores no pormenorizados sería necesario ejecutar una nueva perforación en la misma parcela de las perforaciones actuales. Finalmente, emite informe favorable al Plan General de Algemesí, si bien, por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este organismo de cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados, sin que en ningún caso pueda entenderse aplicable el párrafo 4º del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

2.- Saneamiento.

Informe de EPSAR, de 11.04.06, informando la viabilidad del tratamiento de la EDAR de Algemesí-Albalat de la Ribera de las aguas residuales generadas por los sectores "Industrial Este", "Industrial

Oeste", "el Carrascalet", "La Creueta" , Sector "PMS", "SOS Cuetara", y, "Molí Nou". Existe otro informe en el mismo sentido emitido el 3.06.05 para el sector "Xexena". En todos ellos se informa la viabilidad del tratamiento en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (en adelante EDAR) siempre y cuando se realicen durante la urbanización de cada sector las obras necesarias para la conexión, los vertidos generados cumplan los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas, se disponga de una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado antes del punto de conexión, y, con anterioridad a la ejecución de la conexión se ingrese la cantidad establecida en el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de Algemesí.

OCTAVO.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 25.09.08.

La Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU) de 25.09.08 acordó suspender la aprobación definitiva del Plan General de Algemesí, hasta el cumplimiento de las observaciones indicadas en los fundamentos jurídicos primero, segundo, tercero y cuarto del citado acuerdo (que se reproducen en el Antecedente 12 de este informe) y desestimar las alegaciones presentadas en fase autonómica.

NOVENO.- INFORMES RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 25.09.08.

El 13.11.08 se dió traslado a la Dirección General de Gestión del Medio Natural, Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, de documentación complementaria aportada por el Ayuntamiento el 23.10.08 en la que se pretendía justificar la reducción del perímetro de protección de los pozos, que se exigía en el condicionante núm. 10 de la Declaración de Impacto Ambiental y en su resolución complementaria de 3.09.08. El 30.06.09 se emite resolución complementaria por parte de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, estimando cumplido dicho condicionante de la DIA, siempre que las masas de agua destinadas a consumo humano (P1 y P2) y las futuras instalaciones de abastecimiento se clasifiquen como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se subsanen las indicaciones establecidas en el informe de la Dirección General del Agua y se aporte un informe técnico favorable que detalle la solución adoptada y sea redactado por la empresa gestora de las aguas residuales, previo a la aprobación definitiva del proyecto, en el que se acredite la completa estanqueidad de la red de saneamiento.

El 4.12.08 se emite informe desfavorable por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano hasta que sean subsanados todos los condicionantes a tener en cuenta en la redacción del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos.

DECIMO.- TEXTO REFUNDIDO I.

El 6.05.10 tiene entrada Texto Refundido I diligenciado de aprobación provisional por acuerdo plenario municipal de 28.01.10, consistente en Memoria Justificativa, y parte con eficacia normativa, Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación. La nueva documentación es objeto de análisis en el Antecedente 12 del presente informe.

También se adjunta expediente administrativo municipal, Estudio acústico, Estudio de Paisaje, y certificado municipal comprometiéndose a actualizar el Catálogo de Bienes, incluyendo la revisión del Núcleo Histórico Tradicional, en el plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

Tras detectar diversos errores materiales, el 15.06.10 el Ayuntamiento aporta las páginas 25, 26, 28, 29 y 60 y ficha de gestión del sector R-1 Xexena y resolución de alcaldía 1139/2010 rectificando dichos errores.

UNDÉCIMO.- INFORMES SOLICITADOS TRAS LA APORTACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO I.

Con fecha de salida 13.05.10 se solicita informe a todos los organismos que en su día emitieron informe desfavorable o favorable condicionado, para que se pronuncien sobre si el Texto Refundido I cumple lo indicado en los informes iniciales (a la solicitud se adjuntaba copia del proyecto del PG en formato digital):

Conselleria de Infraestructuras y Transportes. División de Carreteras.

Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

Diputación de Valencia. Servicio de Vías y Obras.

Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.

Conselleria de Agricultura.

Area de Comercio de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación.

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Vías Pecuarias

Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico con remisión de Estudio acústico.

Dirección General de Territorio y Paisaje con remisión de Estudio de Paisaje.

El 6.05.10 el Ayuntamiento ha presentado en la Conselleria de Cultura el Texto Refundido

DUODÉCIMO.- ANÁLISIS DEL TEXTO REFUNDIDO I E INFORMES EMITIDOS SOBRE EL MISMO.

El Texto Refundido pretende subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en el acuerdo de la CTU del siguiente modo:

1.- Según el punto 1 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, se debían cumplir las observaciones del informe emitido por la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias el 21.03.06.

Solución planteada:

1.- En los planos de ordenación se ha incluido la solución definitiva de la obra de supresión del paso a nivel del punto kilométrico 81/854 de la Línea La Encina-Valencia y el trazado del nuevo acceso ferroviario de Alta Velocidad entre Benifaió y Alzira.

2.- Las bandas de protección que establece la Ley del Sector Ferroviario se grafían a los planos de las series A, B y C que se ven afectados por el trazado del ferrocarril.

3.- Se incluye el régimen del Sistema General Ferroviario en el Capitulo Sexto del Título Segundo de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU).

4.- El Ayuntamiento solicitó informe a ADIF, que en fecha 20.04.09 emite informe observando el incumplimiento de la línea límite de edificación del PRI Estació, proponiendo que se grafíe la zona de dominio público, protección y línea de edificación en los planos de ordenación, y que se incluyan en las NNUU las limitaciones establecidas por la Ley del Sector Ferroviario a los terrenos colindantes al ferrocarril. Además indica la necesidad de grafiar como sistema general ferroviario los terrenos ocupados por la red ferroviaria de interés general. Estas observaciones ya han quedado subsanadas según se ha indicado con anterioridad. Además, el suelo correspondiente a la Red Ferroviaria se ha grafiado como Red Primaria y las fichas de gestión de los PRI afectados por el ferrocarril incluyen el condicionante de respetar la línea limite de edificación de 20 metros respecto de la plataforma ferroviaria.

El 13.05.10 se ha dado traslado a la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento y a ADIF del Texto Refundido aportado que contempla estas observaciones.

El 2.06.10 la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias ha emitido informe en el que indica que el Texto Refundido hace mención expresa a la legislación ferroviaria y define adecuadamente la zona de dominio público, la zona de protección y la línea límite de edificación en el capítulo sexto de las NNUU, no obstante, en los planos en planta no están definidas las protecciones al ferrocarril de la línea La Encina-Valencia en suelo urbano aunque sí se ha representado la zona de protección en suelo rústico tanto en la Línea La Encina-Valencia como en la alta velocidad.

Por tanto, si bien constan subsanadas la mayor parte de las cuestiones indicadas en materia de afecciones ferroviarias, sigue pendiente de subsanarse lo indicado en el último informe de 2.06.10, debiendo grafiarse en los planos que afecten al suelo urbano la zona de dominio público, la zona de protección y la línea límite de edificación de la línea de ferrocarril La Encina-Valencia.

2.- Según el punto 2 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, el Ayuntamiento debía presentar un Texto Refundido del Estudio de Paisaje, en soporte papel y digital, con la documentación requerida en los puntos 3, 4, 5 y 6 del informe emitido por la Dirección General de Territorio y Paisaje el 30.05.08.

Solución:

El Texto Refundido se acompaña de un documento refundido del Estudio de Paisaje del que se ha dado traslado a la Dirección General de Territorio y Paisaje el 13.05.10.

No obstante, el 21.06.10 la Dirección General de Territorio y Paisaje ha emitido informe considerando que el citado Estudio de Paisaje refundido sigue sin contemplar todas las observaciones puestas de manifiesto en su anterior informe, debiendo incorporar a la correspondiente documentación del Plan General, la documentación normativa del Estudio de Paisaje -Sistema de Espacios Abiertos, Catálogo de Paisaje, Normas de Integración Paisajística y propuesta de Programas de Paisaje- con las modificaciones propuestas en el citado informe.

3.- Con respecto a lo informado por el Area de Comercio de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación el 27.02.06, en el punto 3 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08 se recomendaba, por razones de armonía legislativa, que la delimitación entre TCO 1A y TCO 1B, que se fijaba en 800 m2 de Sala de Ventas, se establezca en 600 m2, ya que es esta dimensión la que establece la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana para considerar un establecimiento como gran superficie comercial sujeta a autorización previa y preceptiva de esta Conselleria. Asimismo se indicaba que se contemplaran el resto de recomendaciones del informe para la implantación del uso comercial previsto en el Plan.

Solución:

1.- En el Texto Refundido se modifican las NNUU, al introducir en el art. 2.4.6. la definición de venta al detall.

2.- La delimitación entre TCO 1A y TCO 1B, que se fijaba en 800 m2 de Sala de Ventas, se establece en 600 m2, modificando el art. 2.4.6.1ª de las NNUU.

El 13.05.10 se ha dado traslado a la Dirección General de Comercio y Consumo del Texto Refundido aportado que contempla estas observaciones.

El 20.05.10 el Area de Comercio ha emitido informe favorable con ciertas recomendaciones, del que se ha dado traslado al Ayuntamiento para su consideración.

4.- Según el punto 4 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, debía darse cumplimiento a los condicionantes del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento, del informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Valencia, y del de la Conselleria de Infraestructuras, haciéndose especial hincapié en garantizar la accesibilidad a los sectores planteados.

Soluciones:

a) En relación con el informe desfavorable del Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia de 16.09.08:

1.- Se ha grafiado la zona de protección de carreteras dependientes de la Diputación en 25 metros.

2.- Se ha grafiado la zona de protección de la CV-525 en los sectores I-4, I-3 e I-6.

3.- En las fichas de planeamiento y gestión de los citados sectores se ha incluido la obligación de realizar un estudio de tráfico y conexión viaria para su aprobación

El 23 de junio de 2010 se recibe informe favorable al comprobar que el texto refundido ha sido corregido respecto a informe anterior, señalando que el desarrollo de los sectores, por los que discurren tramos interiores de las carreteras CV-525 y CV-523 respecto de la CV-42, estará condicionado a que se complete totalmente su cesión al Ayuntamiento.

b) En contestación al informe favorable condicionado de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento de 4.04.06:

1.- Se ha grafiado y se ha incluido nota aclaratoria sobre la zona de protección de la autopista A-7 en los planos de la serie A y B del Texto Refundido, con el siguiente tenor literal: Se respetarán las zonas de protección de la Autopista contempladas en la Ley de carreteras y en su Reglamento (R.D. 1802/1994, de 2 de septiembre). Se deberán respetar además de los 8 m de zona de dominio, 6 m para la construcción del futuro tercer carril.

2.- Se ha incluido literalmente en el art. 2.5.7 de las Normas Urbanísticas los condicionantes del informe citado.

Habiéndose dado traslado a la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento del Texto Refundido aportado, en fecha 17 de junio de 2010 se ha emitido informe favorable.

c) En contestación al informe favorable condicionado de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de 22.09.08, se ha trazado en los planos de la serie A el corredor de la Autovía CV-50 tramo L´Alcudia-Sueca.

El 13.05.10 se ha dado traslado a la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, el Texto Refundido aportado que contempla grafiado este corredor.

El 28.05.10 la División de Carreteras emite informe desfavorable por los siguientes motivos:

"Primero. La zona de protección de la carretera debe ser grafiada acorde con la normativa vigente y se calificará como Espacio Libre de Reserva Viaria cuyo único uso compatible será el ajardinamiento. Esto debe explicitarse en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores urbanizables afectados.

Segundo. Tampoco se ha explicitado el punto del informe nº 1992/2001 de 9 de mayo de 2001 (*) que decía lo siguiente: "segundo: deberá especificarse la financiación y construcción del paso sobre el ferrocarril de unión entre los sectores S.U.I.-2 y 3". Por lo tanto deberá aportarse las fichas de planeamiento de ambos sectores donde asuman la construcción del mencionado paso.

Tercero. Tampoco se ha asumido el apartado referente a que "los sectores S.U.I.-3 y 4 deberán proponerse unos accesos desde la carretera CV-42 y duplicarse el tramo de la misma a cargo de los mencionados sectores por futuros problemas de capacidad."

(*) Se hace referencia al informe emitido en el expediente de Concierto Previo del Plan General.

Por tanto, las fichas de planeamiento y gestión de los sectores mencionados incluirán los condicionantes que, para su desarrollo, exige el informe mencionado.

5.- Con respecto a la DIA emitida, en el punto 5 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, se debía obtener el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, siendo informe previo a la aprobación del Plan General, incluyéndose en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PG el contenido de la Declaración de la Microrreserva vegetal denominada "La Llacuna del Samaruc".

Solución:

El 4.12.08 se ha emitido informe desfavorable por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, que en el Texto Refundido intenta ser subsanado del siguiente modo:

a) Respecto a los Bienes de Interés Cultural (BIC):

1.- Se ha delimitado el BIC incoado del Lugar Histórico de la Ermita de la Verge de la Salut.

b) Respecto a los Bienes de Relevancia Local:

1.- Se ha delimitado el Núcleo Histórico Tradicional (NHT) con la categoría de Bien de Relevancia Local (BRL), eliminando los retiros de la trama histórica.

2.- Se ha elaborado el listado de Bienes de Relevancia Local que componen el Catálogo (incluyendo Calvarios, retablos cerámicos, arquitectura religiosa de antes de 1940, chimeneas de fábrica...).

3.- Los BIC y BRL se incluyen en la Red de elementos estructurales, así como el NHT, grafiándolos en la serie de planos C y D del Texto Refundido del Plan General.

c) Respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

1.- Se ha completado un listado exhaustivo de elementos catalogados, sin descatalogaciones, incluyendo yacimientos arqueológicos, bienes etnológicos inventariados, bienes inmateriales, así como el listado del Servicio de Arquitectura sobre inmuebles a catalogar.

2.- Se ha establecido un régimen transitorio del Catálogo en el Título III del documento.

3.- En el art.2.2.2 de las Normas del Catálogo se regulariza la protección de los elementos integrantes del mismo con los grados de protección adaptados al art. 77.4 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

4.- El art. 2.1.3. "Intervención en edificios catalogados. Grados de intervención", regula las obras factibles de ser realizadas según el grado de protección.

5.- El Ayuntamiento se compromete a revisar el Catálogo y actualizarlo en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General. En ese plazo se redactarán las fichas de planeamiento y gestión concretas de cada bien catalogado con los parámetros reguladores y la descripción de los niveles de protección aplicables, haciendo un estudio de los inmuebles con protección ambiental. El 6.05.10 se ha aportado compromiso municipal expreso.

6.- En el art. 2.5.2 de las Normas del Catálogo se incluye la necesidad de prospección arqueológica previa a cualquier autorización en Suelo No Urbanizable.

El 3.05.10 el Ayuntamiento ha aportado en la Conselleria de Cultura el documento de Catálogo provisional del Texto Refundido, así como un certificado de ausencia de descatalogaciones y compromiso de revisar el Catálogo y actualizarlo en el término de un año.

En este sentido, el representante de la Conselleria de Cultura y Deporte en la Comisión Informativa de fecha 23.06.2010 señala que aún cuando se está estudiando la documentación presentada, se comprueba que en materia arqueológica, el Ayuntamiento debe solicitar la autorización de prospección arqueológica y realizarse esta con objeto de poder emitir informe patrimonial.

6.- Según el punto 6 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, el documento del Plan General debe recoger todos y cada uno de los condicionantes de la DIA emitida el 31.01.07 a no ser que ya consten cumplidos desde la fecha de su emisión.

En concreto, y de conformidad con la Resolución Complementaria de la DIA emitida el 3.09.08 por la Directora General de Gestión del Medio Natural, debía respetarse el art. 18 LOTPP en relación con la distancia a los pozos, asumiéndose el perímetro de protección de las captaciones de 300 m. contados desde el límite exterior del punto de captación o analizarse pormenorizadamente las características propias de las zonas y justificar dicho valor. En lo que afectara a suelo urbano, debía incorporarse a la red primaria de espacios libres y zonas verdes. En lo que afectara a suelo no urbanizable, debía calificarse como Suelo No Urbanizable de especial protección. Esta cuestión afectaba directamente al Sector Xexena, por estar ubicados los pozos en el centro del mismo, lo que obligaba a replantearse el emplazamiento y delimitación del mismo, así como su ordenación.

También debía obtenerse informe favorable de Vías Pecuarias, debiendo para ello enmendarse el error detectado en la página 30 de la memoria informativa.

Solución:

En contestación a la Declaración de Impacto Ambiental de 31.01.07, se indica lo siguiente:

1.- Se obtuvo informe condicionado al Estudio de Paisaje, y en base al mismo se ha elaborado un Texto Refundido del Estudio de Paisaje que ha sido informado de nuevo el 21.06.10 por la Dirección General de Territorio y Paisaje considerando que siguen sin cumplirse todas las observaciones indicadas en el primer informe.

2.- Se ha elaborado un documento de Catálogo provisional a los efectos de subsanar un primer informe desfavorable emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano. Este documento provisional está pendiente de ser valorado de nuevo por el citado organismo.

3.- Consta informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 24.09.08 por lo que respecta a la afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, si bien la CHJ recuerda que previamente a las actuaciones correspondientes, se deberá obtener autorización administrativa para el vertido a cauce público de aguas pluviales, para la construcción en la zona de policía de cauce y para el vertido de aguas residuales.

4.- Se ha incluido en el art. 2.5.7 de las Normas Urbanísticas la necesidad de obtener informe previo del organismo de cuenca correspondiente para las construcciones en la zona de policía del dominio público hidráulico.

5.- El art. 2.5.5 de las NNUU incluye la regulación del PORN de La Albufera.

6.- El art. 2.5.6 de las NNUU incluye la regulación de la Microreserva del Samaruc.

7.- El punto 5.1 de la memoria justificativa correspondiente a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio incluye una directriz nº 13 donde se describe el orden de ejecución de los sectores urbanizables. En las fichas de gestión de cada sector también se describe el orden de ejecución al que se someterán los distintos desarrollos de suelo.

8.- El plano A-1 grafía las vías pecuarias nombradas en el informe y las identifica, incluyendo una leyenda descriptiva con los anchos correspondientes. El suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable Protección de Dominio Público e Infraestructuras.

9.- El 16.07.09 se recibe resolución complementaria de la Declaración de Impacto Ambiental donde se da por cumplido el condicionante 10 de la DIA, clasificando como Suelo No Urbanizable de Especial Protección las masas de agua de consumo humano y las instalaciones futuras de abastecimiento, incluyendo en la ficha de planeamiento del sector Xexena un condicionante para su desarrollo, consistente en la redacción de un informe de detalle de la solución del alcantarillado informada favorablemente por la Dirección General del Agua.

10.- El depósito también se protege como Suelo No Urbanizable Protección Dominio Público Infraestructuras.

11.- En el art. 2.5.17 punto 5 c) de las NNUU se incluye el siguiente condicionante: Los residuos sólidos inertes, procedentes de las actividades extractivas, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, exigiendo el Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes.

12.- El art. 2.5.13 de las NNUU se indica que la vivienda unifamiliar y aislada en Suelo No Urbanizable Común deberá resolver el vertido y depuración de aguas fecales mediante sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos.

13.- El art. 2.4.11 de las NNUU hace referencia a la normativa industrial a observar.

En fecha 16 de junio de 2010 la Unidad de Vías Pecuarias ha emitido informe favorable al texto refundido.

En consecuencia, si bien la mayoría de observaciones de la Declaración de Impacto Ambiental han sido contempladas, sigue pendiente la emisión de informes favorables de la Conselleria de Cultura y de la Dirección General de Territorio y Paisaje, previa subsanación del Estudio de Paisaje.

7.- De acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación Territorial, el Plan General se modificó por acuerdo plenario de 11.07.08, quedando suspendido el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable (que no estaban incluidos en el anterior Plan General) que están afectados de riesgo de inundación, en tanto se elabore un Estudio de Inundabilidad específico que analice sus efectos sobre las zonas inundables delimitadas. No obstante, y dado que esos sectores ya cuentan con Declaración de Impacto Ambiental favorable, el Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el sector deberá acompañar un Estudio de Inundabilidad que establezca las medidas correctoras determinando la ordenación del sector, cuya aprobación definitiva deberá ser autonómica. Para los sectores afectados se fija en las NNUU un régimen transitorio que regula esta clase de suelo hasta que se levante dicha suspensión.

Solución:

En las fichas de planeamiento y gestión de los suelos urbanizables el Texto Refundido, en los planos y en la memoria justificativa, se incluye la condición de redactar un Estudio de Inundabilidad específico de los sectores de suelo urbanizable cuyo desarrollo queda suspendido.

Por tanto, el desarrollo de estos sectores se supedita a la elaboración del Estudio de Inundabilidad específico, que deberá ser informado favorablemente por el Servicio de Ordenación Territorial.

8.- Según el punto 8 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, debía incorporarse al Texto Refundido del PG un cuadro-resumen, expresivo del suelo dotacional tanto de la Red Primaria como de la Secundaria para una mayor concreción superficial, recogiendo los usos existentes y asignando los nuevos usos pretendidos, conforme a la terminología y nomenclatura contenida en el art. 30 del RPCV, teniendo en cuenta que en virtud del 104.2 LUV no puede considerarse como PQL la zona de Protección de Reserva del Samaruc, por tener la clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

Solución:

En las páginas 71 y ss de la memoria justificativa del Texto Refundido del PG se incluyen tablas resumen de dotaciones públicas de la

Red Primaria y Secundaria, eliminando la zona de reserva del Samaruc como Parque Público, incluyéndolo como Suelo No Urbanizable Protegido –Parque Natural. En contraprestación se ha aumentado la superficie de la zona de la Xopera como Parque Público.

9.- Según el punto 9 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, debía incorporarse al Texto Refundido del PG un cuadro-resumen comparativo de la clasificación y calificación del suelo vigente y la propuesta en el nuevo PG. Se debía justificar el cumplimiento de los umbrales de sostenibilidad del anexo II del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

Solución:

En las páginas 28 y ss de la memoria justificativa se incluye una tabla comparativa entre el vigente Plan General y el que se propone, justificándose en la pag. 26 y ss la diferencia de superficie total en el cuadro comparativo en el hecho de que la superficie total del término se ha obtenido, en el caso del planeamiento vigente, del propio documento de PG y en el caso del que se tramita, de una medición sobre la base digital del terreno.

En la página 29 de la memoria justificativa se indica que en el momento en que quede sin efecto la suspensión de aprobación de los sectores de suelo urbanizable con riesgo de inundación, se procederá al cálculo de los umbrales de sostenibilidad. En consecuencia, la incorporación secuencial de estos sectores conllevará que su Plan Parcial de desarrollo justifique el cálculo de umbral de sostenibilidad.

10.- En el Texto Refundido se han corregido los errores de las fichas de planeamiento y gestión del Sector Carrascalet R-3 y el I6PMS indicadas en el punto 10 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08.

11.- A los efectos de dar cumplimiento al punto 11 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, los coeficientes correctores han sido eliminados hasta que se inicie el expediente de reparcelación, indicándose así en las fichas de planeamiento y gestión.

12.- Según el punto 12 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08 debía completarse el Estudio Acústico, de conformidad con el informe emitido el 8.04.08 y obtenerse informe favorable del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico.

Solución: El Texto Refundido se acompaña de un Estudio de Acústico completado, del que se ha dado traslado al Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico el 13.05.10, que deberá emitir informe valorando el nuevo documento remitido.

13.- En el punto 13 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, se indicaba lo siguiente: los art. 2.5.10 y siguientes de las Normas Urbanísticas regulan el régimen general del Suelo No Urbanizable Común, así como su zonificación, de conformidad con el art. 18 LSNU. No obstante, se aprecia que el art. 2.5.11 excluye del régimen general de la Zona de Preservación (SNUC-NO), los terrenos delimitados para el área de estacionamiento de camiones, donde sí que podrá tramitarse una declaración de interés comunitario para ese uso. Esto supone una reserva de dispensación para una actividad concreta que podría conllevar la nulidad de pleno derecho. También en la Zona nº 3 se permite el uso de estacionamiento de vehículos.

Solución: Se ha eliminado de los planos la zona prevista para esta actividad y se mantiene su regulación en las Normas Urbanísticas (art.2.5.12) que sigue excluyendo del régimen general de la Zona de Preservación (SNUC-NO), los terrenos delimitados para el área de estacionamiento de camiones, donde sí que podrá tramitarse una declaración de interés comunitario para ese uso.

No obstante, en este punto hay que hacer referencia al reciente Decreto Ley 2/2010 de 28 de mayo, del Consell, de medidas urgentes para agilizar el desarrollo de actividades productivas y la creación de empleo, que modifica, entre otras, la Ley de Suelo No Urbanizable, permitiendo la implantación del uso de aparcamiento de camiones en este suelo. Por tanto, procede reconsiderar la ubicación inicialmente propuesta por el Ayuntamiento para esta actividad, atendiendo a la potestad de zonificación establecida para el suelo no urbanizable, y en consecuencia debe valorarse positivamente tanto su delimitación concreta dentro del suelo no urbanizable como su regulación en la normativa urbanística, debiendo grafiarse en los planos.

14.- Según el punto 14 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08 debía delimitarse correctamente la zona de protección del cementerio, de conformidad con el artículo 42.2.2 del Decreto 39/2005, de 25 de febrero, por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Solución: En el plano A-1 se grafía la zona de protección del Cementerio conforme a la nueva legislación en vigor, Decreto 195/2009 de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero del Consell.

15.- De conformidad con el informe emitido por la Conselleria de Agricultura y a los efectos de dar cumplimiento al punto 15 del fundamento jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, se incluye entre las Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio la intención de crecer hacia el norte del casco. El art. 2.5.12 de las NNUU posibilita la ejecución de almacenes vinculados a la explotación agrícola e invernaderos prohibiendo las construcciones ajenas al uso principal del suelo.

En contestación al informe de la Conselleria de Agricultura de 8.01.07:

1.- El art. 2.5.3 de las NNUU se adapta a lo dispuesto en la Ley 8/02 de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias y a la Ley 19/95 de Modernización de las Estructuras Agrarias, sobre parcelaciones agrarias.

2.- La zona de preservación permite el uso agrícola, incluyendo almacenes vinculados a explotaciones agrarias, invernaderos e instalaciones desmontables que no necesiten de la ejecución de obras de fábrica (art.2.5.12).

3.- Las superficies mínimas para actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario reguladas en el art. 2.5.17 se han adaptado a lo que dispone la Ley 10/04 de Suelo No Urbanizable.

4.- Las NNUU se han adaptado a la Ley 6/03 de Ganadería en la Comunidad Valenciana, en el art. 2.5.15. En el apartado dos de dicho artículo se justifica la superficie mínima que deberá cumplirse para la implantación de almacenes vinculados a la explotación agraria, y en el apartado 4 se admite la posibilidad de eximir de las limitaciones urbanísticas establecidas mediante informe favorable del órgano competente de la Conselleria de Agricultura.

5.- Se ha incluido una Directriz definitoria de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio nº 14 regulando las reclasificaciones de suelo en suelos afectados por actuaciones de modernización de estructuras agrarias.

16.- Por tanto, de conformidad con el punto 16 del Fundamento Jurídico cuarto del acuerdo de la CTU de 25.09.08, se ha aportado el documento refundido del Plan General que pretende contemplar los informes sectoriales emitidos, la DIA y demás observaciones indicadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, sin perjuicio de que el mismo sea aprobado definitivamente, para lo que habrá que estar al resultado final de todos los informes al Texto Refundido que vayan emitiendo los distintos organismos sectoriales a los que se les ha solicitado informe y a lo indicado en el fundamento jurídico de Valoración Global de este informe.

DECIMOTERCERO.- COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 28.06.2010.

La Comisión Territorial de Urbanismo de 28.06.2010 acordó suspender la aprobación definitiva del Plan General de Algemesí, hasta la subsanación de las cuestiones señaladas en el fundamento jurídico cuarto.

Analizado el Texto Refundido I del Plan General, se consideraba en el citado fundamento jurídico cuarto que debían ser subsanadas las siguientes cuestiones:

a) Corregirse los siguientes errores materiales detectados en el proyecto:

Deberá incorporarse al Texto Refundido las correcciones detectadas por el Ayuntamiento en las páginas 25, 26, 28, 29 y 60 y en la ficha de gestión del sector Xexena, que han sido aportadas el 15.06.10,

revisándose también los datos de superficie del Sector I-5 "Industrial Este".

Deberán corregirse los errores numéricos, en relación con la Red Primaria de Zona Verde de la página 62 de la memoria justificativa.

En el antepenúltimo apartado relativo al área de preservación del Suelo No Urbanizable Común de la pág. 47 de la memoria justificativa, deberá sustituirse la frase "exclusión de actividades y usos" por "limitación de actividades y usos".

b) Con el Decreto Ley 2/2010 de 28 de mayo, del Consell, de medidas urgentes para agilizar el desarrollo de actividades productivas y la creación de empleo, que modifica, entre otras, la Ley de Suelo No Urbanizable, se permite la implantación del uso de aparcamiento de camiones en el Suelo No Urbanizable. Por tanto, procede reconsiderar la ubicación inicialmente propuesta por el Ayuntamiento para esta actividad, atendiendo a la potestad de zonificación establecida para el suelo no urbanizable, y en consecuencia debe valorarse positivamente tanto su delimitación concreta dentro del suelo no urbanizable como su regulación en la normativa urbanística, debiendo grafiarse en los planos.

c) Como consecuencia de los informes recibidos hasta el momento sobre el Texto Refundido:

De conformidad con lo indicado por la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias en el informe emitido el 2.06.10 deberán definirse en los planos de ordenación que afecten al suelo urbano las protecciones al ferrocarril de la línea La Encina-Valencia.

Deberán cumplirse las observaciones puestas de manifiesto en el informe emitido el 28.05.10 por la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, de modo que se incluya en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores de suelo urbanizable industrial referidos en el citado informe, los condicionantes que el citado informe exige para el desarrollo de los mismos.

Deberán cumplirse las observaciones puestas de manifiesto en el informe favorable emitido el 21.06.10 por la Dirección General de Territorio y Paisaje sobre el Estudio de Paisaje que acompaña al Plan General de Algemesí, debiendo incorporar la documentación normativa del Estudio de Paisaje -Sistema de Espacios Abiertos, Catálogo de Paisaje, Normas de Integración Paisajística y propuesta de Programas de Paisaje- con las modificaciones propuestas en el citado informe, a la correspondiente documentación del Plan General.

c) Deberán ser emitidos los siguientes informes al Texto Refundido que siguen pendientes de emisión: Conselleria de Agricultura, ADIF, Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, y en su caso, incorporar en el documento de PG los condicionantes que establezcan los mismos.

d) Por tanto, deberán emitirse los informes pendientes y subsanarse las determinaciones puestas de manifiesto en un nuevo Texto Refundido y aportarse diligenciado por triplicado ejemplar.

DECIMOCUARTO.- ACTUACIONES POSTERIORES A LA CTU DE 28.06.2010.

De los informes que quedaban pendientes de emitir se han recibido los siguientes:

Informe favorable de ADIF emitido el 29.06.2010 en el que se indica que el Texto Refundido se adecua a lo establecido en la ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y reglamento de desarrollo, quedando superados los condicionantes del informe de 15.04.2009, si bien con el fin de evitar erróneas interpretaciones, propone grafiar en los planos el recinto de la estación como Red Primaria de Infraestructuras (dominio público ferroviario). De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 27.07.2010.

El 3.09.2010 emite informe favorable de la Conselleria de Agricultura indicando que el Texto Refundido ha recogido las indicaciones del informe inicial de fecha 8.01.2007, si bien efectúa otras consideraciones sobre determinados preceptos de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativos a la regulación de usos y edificaciones en suelo no urbanizable.

El 15.11.2010 el Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico emite informe favorable al Estudio acústico, si bien indica que los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores deberá incluir un estudio acústico en el que analicen con mayor detalle a través de modelos matemáticos predictivos el impacto acústico del sector y adopte las medidas adecuadas para su reducción.

El 7.03.2011 el Ayuntamiento de Algemesí aporta la siguiente documentación:

Copia diligenciada del expediente administrativo municipal tramitado desde el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo hasta el acuerdo plenario de 28.02.2011.

Dos copias diligenciadas del Texto Refundido II del Plan General de Algemesí, a excepción del catálogo y otras cinco copias en formato digital.

Un ejemplar en papel y otro en formato digital del Estudio de Paisaje.

Una copia del documento complementario al Estudio acústico.

El 9.03.2011 el Servicio Territorial de Urbanismo remite copia del Texto Refundido II a la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes con el objeto de que se verifique que la documentación aportada subsana el informe desfavorable emitido el 28.05.2010.

El 8.03.2011 también se ha remitido copia del Texto Refundido II a la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.

En fecha 25.03.2011 el Ayuntamiento de Algemesí aporta documentación complementaria para subsanar el error numérico que seguía existiendo en la página 62 de la memoria justificativa, en cuanto a superficies de zona verde. Además, también aporta las fichas de planeamiento y gestión incluyendo el condicionante del informe emitido el 15.11.2010 por el Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico relativo a que los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores incluyan un estudio acústico. La documentación consta diligenciada según resolución de Alcaldía 602/2011 de fecha 23.03.2011 de aprobación de errores materiales.

DECIMOQUINTO.- ANÁLISIS DEL TEXTO REFUNDIDO II Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA E INFORMES EMITIDOS SOBRE EL MISMO.

Analizado el Texto Refundido II aportado se observa que:

Se han corregido los errores numéricos detectados en la memoria y fichas de planeamiento

De conformidad con el Decreto Ley 2/2010 de 28 de mayo, del Consell, de medidas urgentes para agilizar el desarrollo de actividades productivas y la creación de empleo, que modifica, entre otras, la Ley de Suelo No Urbanizable, que añade un apartado h) al artículo 27.2 de la Ley de Suelo No Urbanizable, en la zona 3 del Suelo No Urbanizable Común y en la zona de preservación (SNUC-NO) se permite la implantación del uso de aparcamiento de camiones en el Suelo No Urbanizable, tal y como regula el art. 2.5.12 de las Normas Urbanísticas del PG.

En relación con los informes emitidos:

Se ha delimitado en los planos de ordenación la red primaria de infraestructuras ferroviaria, que incluye la estación de Renfe, tal y como exige el informe de ADIF. Igualmente, en los planos de ordenación de suelo urbano, serie C, se ha delimitado la zona de dominio público, zona de protección de la línea férrea Valencia-La Encina y línea límite de edificación.

Se han incorporado a las fichas de planeamiento y gestión de los sectores de nuevo suelo urbanizable, los condicionantes de los informes sectoriales, en particular, de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte y del Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia. El 25.03.2011 la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes emite informe favorable tras verificar que el Texto Refundido subsana el anterior informe emitido.

Se han modificado los artículos 2.5.2, 2.5.3, 2.5.12, 2.5.14 y 2.5.15 de las Normas Urbanísticas relativas al suelo no urbanizable, para incorporar las consideraciones del último informe emitido por el Servicio Territorial de Agricultura.

Se incluye un nuevo plano de ordenación (serie A-2), en el que se reflejan las unidades de paisaje, sistema de espacios abiertos, itinerarios paisajísticos y demás información relevante, que resulta del Estudio de Paisaje. Asimismo, se incorpora a las Normas Urbanísticas del PG la normativa paisajística.

Se ha completado el contenido del estudio acústico, a fin de demostrar la compatibilidad de las nuevas zonas urbanizables con los niveles de ruido existentes y los focos del ruido del entorno; de igual

forma, se incluyen las medidas correctoras que se deben adoptar en los desarrollos urbanísticos. Además, con la documentación complementaria aportada, consistente en nuevas fichas de planeamiento y gestión se cumple el condicionante del el último informe emitido en fecha 15.11.2010 por el Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, al incluirse en las mismas el condicionante de que los Planes que desarrollen cada uno de los sectores deberán incluir un estudio acústico en el que analicen con mayor detalle a través de modelos matemáticos predictivos el impacto acústico del sector y adopte las medidas adecuadas para su reducción.

DECIMOSEXTO.- COMISIÓN INFORMATIVA DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 30.03.2011.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 30.03.2011 emitió informe al Plan General de Algemesí, considerando que en el Texto Refundido II aportado ya constan subsanadas todas las cuestiones exigidas en el acuerdo de la CTU de 25.06.2010 y en los informes sectoriales emitidos, si bien seguía pendiente la emisión de informe de la Conselleria de Cultura y Deporte, en relación con la última documentación presentada por el Ayuntamiento el 18.02.2011.

El acuerdo plenario de 28.02.2011 aprueba el segundo Texto Refundido II excluyendo la aprobación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, proponiendo su aprobación dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del Plan General. Por tanto, la voluntad municipal es que se apruebe el Plan General, a falta del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Por otra parte, el representante de la Conselleria de Educación, a la vista de los sectores que quedarían suspendidos de aprobación según propuesta del Ayuntamiento como consecuencia del informe sobre el riesgo de inundabilidad emitido por el Servicio de Ordenación Territorial, señala la necesidad de revisar la ubicación de los terrenos inicialmente ofertados para atender la demanda en materia escolar.

DECIMOSÉPTIMO.- ACTUACIONES POSTERIORES A LA COMISIÓN INFORMATIVA DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 30.03.2011.

El 11.04.2011, tras analizar de nuevo las reservas de suelo escolar bajo la perspectiva de los sectores que quedan suspendidos de aprobación, la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación emite nuevo informe en sentido favorable.

El 18.04.2011 la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano emite informe patrimonial condicionado del Plan General de Algemesí, puntualizando los aspectos no subsanados en la nueva documentación aportada a los que se debe condicionar la aprobación del Plan General y aquellos otros que se difieren a la reelaboración del Catálogo.

El 14.04.2011 el Servicio de Ordenación Territorial emite nuevo informe PATRICOVA relativo al estudio de inundabilidad en cuyas consideraciones finales establecen lo siguiente:

"1.- Existen sectores que ya han sido favorablemente informados por este Servicio, restando la comprobación de que su ámbito inicial se corresponde con el ahora incluido en el Plan General, como el S-5 SOS Cuétara, SUR-1 Xexena y Z-4 Agriconsa.

2.- La condición de inclusión en las fichas de planeamiento y gestión de la necesidad de contar con un estudio de inundabilidad aprobado en el momento de aprobar la ordenación pormenorizada correspondiente presupone que dichos sectores podrán ser clasificados como suelo urbanizable en lo que a su inundabilidad se refiere".

En base a nueva documentación aportada por el Ayuntamiento el 5.05.2011 ante la Inspección de Patrimonio Histórico Artístico, en fecha 13.05.2011 se emite nuevo informe patrimonial favorable a los efectos previstos en los artículos 34.2, 39 y 47.3 de la Ley 4/98 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, dejando constancia de las siguientes cautelas o reservas:

"La inclusión en el Catálogo de la Ermita de la Virgen de la Salud, Capella de la Troballa con el reconocimiento de Bien de Interés Cultural no se entiende referida al inmueble en sí mismo, sino únicamente a los aspectos que puedan afectar al BIC inmaterial de la Festa de la Mare de Deu de la Salut (Drecreto 117/2010 de 27 de agosto, del Consell). Estos aspectos serán objeto de revisión por esta conselleria cuando se realice la supervisión del catálogo (pendiente de su elaboración).

La Iglesia Parroquial de S. Jaime Apóstol y su entorno de protección no cuentan con Plan Especial de Protección o instrumento urbanístico equivalente, y por tanto, toda intervención en los mismos deberá ser autorizada con carácter previo a la concesión de licencia municipal por esta conselleria en virtud del art. 35.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

El listado de Bienes de Relevancia Local incluido en el catálogo se acepta por esta Dirección General de manera cautelar, quedando pendiente la valoración singular de cada elemento en la reelaboración del catálogo definitivo."

DÉCIMOOCTAVO.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El municipio de Algemesí cuenta, como instrumento de planeamiento, con el documento de Plan General, cuya revisión fue aprobada por la CTU el 27.10.87.

DÉCIMONOVENO.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE 6 DE MAYO DE 2011.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 6 de mayo de 2011, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES.

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el art. 38 de la LRAU, y la documentación puede considerarse completa según lo preceptuado en el art. 27 LRAU.

El Texto Refundido I del Plan General fue sometido a información pública por acuerdo plenario de 30.07.09, publicando anuncio en el DOCV de 14.08.09 y en los diarios Las Provincias de 6.08.09 y Levante de 5.08.09, así como en el tablón de anuncios, en la página web del Ayuntamiento y a los municipios colindantes. Durante el trámite de información pública fueron presentadas 364 alegaciones, que fueron resueltas, estimándose algunas, y desestimándose otras, en el acuerdo de aprobación provisional del Texto Refundido de 28.01.10.

El Texto Refundido II del PG no ha sido sometido de nuevo a información pública. En el expediente administrativo municipal tramitado se valora y justifica esta cuestión mediante informes técnicos, llegando a la conclusión de que no es necesario someter de nuevo el documento a información pública pues no se introducen modificaciones de carácter sustancial, pues las novedades introducidas tienen un carácter puntual y limitado, que ni alteran ni desdibujan el modelo de ordenación territorial plasmado en el anterior Texto Refundido I y además responden a la inclusión de condicionantes derivados de los distintos informes sectoriales.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CESIÓN GRATUÍTA A LA ADMINISTRACIÓN DE SNU PROTEGIDO. ART.13.6 LOTPP.

El art. 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje en su redacción inicial, establece la obligación de ceder SNU protegido a las reclasificaciones efectuadas al margen de la revisión del Plan General. En consecuencia, tratándose de un instrumento de planeamiento general publicado en el DOGV el 6.08.04 no resulta exigible la cesión de SNU protegido.

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Conforme a la D.A. 6ª de la LUV y la D.T. 8ª 3 del ROGTU, el Plan General, debe reservar suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en un porcentaje mínimo del 20% de la edificabilidad residencial total del Plan, al tratase de un municipio incluido en la zona B. El Ayuntamiento presenta un Estudio de necesidades de viviendas protegidas (tomando como presupuesto el realizado por el IVVSA para el Sector R-1) en el que concluye que en el Sector SUR-1 "Xexena" se reservan 2.440 VPP, en el SUR-2 "Carrascalet" se reservan 145 VPP, y, en la U.E 1 "Pont Roig" se reservan 40 VPP, lo que supone un total de 2.625 VPP. Se prevé reserva de VPP en las fichas de planeamiento y gestión de estos sectores.

Por tanto, teniendo en cuenta que el Plan prevé alrededor de 814.109,11 m2t residencial y que el 20%, es decir, 162.821,82 m2t

se deben destinar a VPP, (a una media de 100 m2t construido por vivienda = 1.628 viviendas), por lo que reservando un total de 2.625 viviendas de VPP se supera el mínimo exigible en el municipio.

CUARTO. VALORACIÓN GLOBAL.

Tal y como se ha indicado anteriormente, en base al informe emitido por el Servicio de Ordenación Territorial de 26.12.06, el desarrollo de los nuevos sectores propuestos (que no estaban incluidos en el anterior Plan General), quedará suspendido, por tratarse de sectores con riesgo de inundación. Son los siguientes: (R-2 Carrascalet, R-1 Xexena, I-2-b Ampliación SOS Cuetara, I-3 Molí Nou, I-4 Industrial Oeste, I-5 Industrial Este, Terciario T-2 "Creueta"). Por tanto, se ha eliminado la ordenación pormenorizada de los mismos, que se realizará en un Plan Parcial con posterioridad a los estudios de inundabilidad específicos que analice sus efectos sobre las zonas inundables delimitadas.

Dado que los sectores anteriores ya cuentan con Declaración de Impacto Ambiental favorable, el Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el sector deberá acompañar un Estudio de Inundabilidad que establezca las medidas correctoras determinando la ordenación del sector.

En conclusión, el resto de determinaciones contenidas en lo referente al proyecto propuesto están debidamente justificadas por la Corporación y responden al interés público local, por lo que se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU, si bien deberán subsanarse los aspectos indicados en los informes emitidos por la Conselleria de Cultura respecto a la reelaboración del Catálogo, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General.

QUINTO.- CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES FORMULADAS EN SEDE AUTONÓMICA.

En relación a las alegaciones interpuestas durante la fase de tramitación autonómica por la Asociación de Vecinos de la Plaça de la Vila de Algemesí y por D. Vicente Esteve Esteves, se comprueba que no se han modificado las circunstancias para que las mismas no se pudieran presentar durante la fase de exposición pública municipal; no siendo esta fase autonómica de tramitación del expediente un trámite de exposición pública, por cuanto si así fuera, el procedimiento de aprobación definitiva quedaría viciado de forma tal que impediría su conclusión.

No obstante, respecto a las alegaciones de la Asociación de Vecinos de la Plaça de la Vila de Algemesí, oponiéndose a la redacción del PRI "Plaça, cabe indicar que el Ayuntamiento está perfectamente legitimado para delimitar ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior atendiendo al legítimo criterio de conveniencia y oportunidad y el hecho de que en el ámbito delimitado exista una consolidación no obsta para acometer operaciones que tengan por finalidad la necesaria renovación urbana de los barrios consolidados, siendo un propósito lícito mejorar la trama urbana, creando nuevos espacios públicos que permitan resolver una problema endémico a la zona de casco antiguo, como es la carencia de plazas de aparcamiento.

En consecuencia se considera que procede desestimar las alegaciones presentadas por extemporáneas.

Por lo que respecta a las alegaciones planteadas por el representante del grupo municipal PSPV-PSOE, que entiende debería repetirse el trámite de información pública habida cuenta de las modificaciones del PG aprobadas el 11.07.08. Procede señalar que el Texto Refundido del PG ha sido sometido a información pública por acuerdo plenario de 30.07.09, con publicación de anuncio en el DOCV de 14.08.09 y en los diarios Las Provincias de 6.08.09 y Levante de 5.08.09. En consecuencia procede desestimar la alegación.

SEXTO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales – y de sus modificaciones – de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el art. 39, por remisión del artículo 55.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el art. 10.a) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Algemesí.

DIFERIR POR PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO LA APROBACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS a partir de la entrada en vigor del Plan General, a elaborar de conformidad con los informes emitidos en fecha 18.04.2011 y 13.05.2011 por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano. Durante este plazo será de aplicación la normativa transitoria del Catálogo provisional que acompaña al Texto Refundido I del Plan General.

DESESTIMAR las alegaciones presentadas según lo señalado en el fundamento jurídico quinto.

Para el diligenciado de aprobación definitiva y entrada en vigor mediante publicación del acuerdo, se deberá aportar un ejemplar de la documentación aportada en la Conselleria de Cultura y Deporte el 5.05.2011 y en caso de que ésta afecte a la ordenación estructural del Plan General, se deberán aportar tres copias completas del Texto Refundido del Plan General con las modificaciones introducidas según dicha documentación, así como otros tres ejemplares en soporte digital con los textos en formato word y los planos en formato pdf.

Considerando que se trata de una mera corrección técnica de alcance limitado, puede delegarse su comprobación, tal y como establece el art. 86.2 de la LUV, siendo competente el Director General de Urbanismo según art. 9 b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

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

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

DOS.- DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

El Ayuntamiento presenta en fecha 27.06.2011 Texto Refundido Plan General de Algemesí, por triplicado ejemplar y diligenciada y en soporte digital. En fecha 12.12.2011 presenta certificado del Acuerdo Plenario de 30 de noviembre de 2011 de ratificación del documento y texto refundido de las Normas Urbanísticas.

TRES.- INFORME TÉCNICO

El Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo el 27 de diciembre de 2011 emite informe en el que se concluye que de la documentación aportada se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 13 de mayo de 2011.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

De la documentación presentada se desprende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 13 de mayo de 2012.

SEGUNDO.- ÓRGANO COMPETENTE

El Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, según el Decreto 75/2011, de 24 de junio, del Consell, es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por asunción de las competencias atribuidas en el artículo 6.2) del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

En consecuencia, el Director General de Evaluación Ambiental y Territorial RESUELVE:

1.- Considerar cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 13 de mayo de 2011, por cuanto el expediente ha sido corregido de conformidad con los condicionantes señalados en el mismo.

2.- Ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio, conforme al procedimiento legalmente previsto, y proceder al sellado del expediente de referencia.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala

de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, a 10 de enero de 2012.—El director general de Evaluación Ambiental y Territorial, Juan Giner Corell.

NORMES URBANISTIQUES

edició maig de 2011

INDICE

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1.1 - OBJETO DEL PLAN
Artículo 1.2 - DOCUMENTACIÓN
Artículo 1.3 - SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS
Artículo 1.4 - INTERPRETACIÓN Y SUPLETORIEDAD
Artículo 1.5 - EJECUTIVIDAD, VIGENCIA Y ALTERACIÓN DEL PLAN
Artículo 1.6 - MODIFICACIÓN DEL PLAN
Artículo 1.7 - REVISIÓN DEL PLAN. INDICADORES QUE LA DETERMINAN
Artículo 1.8 - PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 1.9 - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.
Artículo 1.10 RESIDUOS SOLIDOS INERTES EN DESARROLLO DEL PLAN.
TITULO SEGUNDO: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CAPITULO PRIMERO: CLASIFICACION DEL SUELO
Artículo 2.1.1 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Artículo 2.1.2 - SUELO URBANO
Artículo 2.1.3 - SUELO URBANIZABLE
Artículo 2.1.4 - SUELO NO URBANIZABLE
CAPITULO SEGUNDO: DETERMINACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE FORMAN PARTE DE LA RED PRIMARIA
Artículo 2.2.1 - RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS
Artículo 2.2.2 - CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA.
Artículo 2.2.3 OTROS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CAPITULO TERCERO: DETERMINACION DE LAS AREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO, SECTORES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
Artículo 2.3.1 - DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO
Artículo 2.3.2 - APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO
Artículo 2.3.3 - DERECHO AL APROVECHAMIENTO
Artículo 2.3.4 - DELIMITACIÓN DE SECTORES
Artículo 2.3.5 - DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
CAPITULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
1. SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN
Artículo 2.4.1 - CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
Artículo 2.4.2 - OBJETO.
Artículo 2.4.3 - CLASES DE USOS DEL SUELO.
Artículo 2.4.4 - USO RESIDENCIAL.
Artículo 2.4.5 - USO INDUSTRIAL. CATEGORIAS.
Artículo 2.4.6 - USO TERCIARIO. CONCEPTO Y CLASES.
Artículo 2.4.7 - USO ALMACEN (Alm).
Artículo 2.4.8 - USO DOTACIONAL. CONCEPTO Y TITULARIDAD.
Artículo 2.4.9 - USOS DE APARCAMIENTO (PAR).
2. SECCIÓN SEGUNDA: ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA
Artículo 2.4.10 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 2.4.11 - ORDENACION DE ZONAS INDUSTRIALES
CAPITULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 2.5.1 - AMBITO.
Artículo 2.5.2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 2.5.3 - PARCELACIONES.
Artículo 2.5.4 - DIVISIÓN EN ZONAS.
Artículo 2.5.5 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ALBUFERA (SNUP-AB).
Artículo 2.5.6 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RESERVA DEL SAMARUC (SNUP-RS) Y DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE (SNUP-PP).
Artículo 2.5.7 - ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL AFECTO AL DOMINIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURAS (SNUP-DI).
Artículo 2.5.8 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DOTACIONAL (SNUP-E).
Artículo 2.5.9 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INUNDACIONES (SNUP-ID).
Artículo 2.5.10 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLOGICA (SNUP-AR).
Artículo 2.5.11 - SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. REGIMEN GENERAL (SNUC).
Artículo 2.5.12 - ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
Artículo 2.5.13 - VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN. NÚCLEO DE POBLACIÓN.
Artículo 2.5.14 - VALLADO E INSTALACIONES AGRÍCOLAS.
Artículo 2.5.15.- ALMACENES VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y/O GANADERAS. GRANJAS Y PICADEROS.
Artículo 2.5.16.- ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y AREAS DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS.
Artículo 2.5.17. – ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC.).
CAPITULO SEXTO: REGIMEN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
Artículo 2.6.1.- DEFINICION DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.
Artículo 2.6.2. – NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.
Artículo 2.6.3. – NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE PROTECCIÓN.
Artículo 2.6.4. – NORMAS COMUNES A LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN
TITULO TERCERO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA
CAPITULO PRIMERO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Artículo 3.1.1 - CONDICIONES DE DESARROLLO.
Artículo 3.1.2 - LA RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
1. SECCIÓN PRIMERA: PARAMETROS URBANISTICOS
Artículo 3.2.1 - PARAMETROS.
Artículo 3.2.2 – DISPOSICIONES GENERALES.
2. SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.2.3 - REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.
CAPITULO TERCERO: CONDICIONES AMBIENTALES
Artículo 3.3.1 - DEFINICIÓN.
Artículo 3.3.2 - COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.
Artículo 3.3.3 - EVACUACIÓN DE HUMOS.
Artículo 3.3.4 - INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.
Artículo 3.3.5 - EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS PARA VIVIENDAS Y LOS LOCALES.
Artículo 3.4.1 - DOTACIÓN DE AGUA.
Artículo 3.4.2 - EVACUACIÓN DE AGUAS.
Artículo 3.4.3 - PERMISO DE VERTIDO A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO.
Artículo 3.4.4 - PROHIBICIÓN DE VERTIDOS.
Artículo 3.4.5 - LÍMITES TOLERABLES EN LOS VERTIDOS.
Artículo 3.4.6 - MUESTREO Y ANALISIS.
Artículo 3.4.7 - INSPECCION DE VERTIDOS.
Artículo 3.4.8 - DOTACIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA.
Artículo 3.4.9 - EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÖLIDOS.
Artículo 3.4.10- INSTALACIONES ESPECIALES.
Artículo 3.4.11- INSTALACIONES DE APROVECHAMIENTO DE ENERGÍA SOLAR.
CAPITULO QUINTO: SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS.
Artículo 3.5.1 - SANITARIOS EN VIVIENDAS.
Artículo 3.5.2 - ASEOS EN LOCALES DE COMERCIO Y SERVICIOS.
Artículo 3.5.3 - ASEOS EN USOS HOSTELEROS Y ANÁLOGOS (BARES Y LOCALES SUJETOS A LA LEY DE ESPECTÁCULOS).
Artículo 3.5.4 - ASEOS EN OFICINAS.
CAPITULO SEXTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTOS DE VEHICULOS
Artículo 3.6.1 - APARCAMIENTOS DE VEHICULOS.
TITULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO
Artículo 4.1 - OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN.
Artículo 4.2. - ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIAS.
Artículo 4.3 - USO DE LA CARTOGRAFIA.
Artículo 4.4 - PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.
Artículo 4.5 - DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.
Artículo 4.6 - CADUCIDAD Y PERDIDA DE EFICACIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.
Artículo 4.7 - LICENCIAS DE PARCELACIÓN.
Artículo 4.8 - CLASIFICACIÓN OBRAS.
Artículo 4.9 - DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE OBRAS MAYORES.
Artículo 4.10 - DOCUMENTACIÓN PARA LAS LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.
Artículo 4.11 - DOCUMENTACIÓN PARA LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.
Artículo 4.12 - OBRAS DE REFORMA, HABILITACIÓN MODIFICACIÓN SUSTANCIAL.
Artículo 4.13 - MOVIMIENTOS DE TIERRAS O EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS.
Artículo 4.14 - OBRAS MENORES.
Artículo 4.15 - LICENCIA DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIO PROTEGIDO O CATALOGADO.
Artículo 4.16 - INSTALACIONES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.
Artículo 4.17 - LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y CEDULA DE HABITABILIDAD.
Artículo 4.18 - LICENCIAS DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES.
Artículo 4.19 - OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.
Artículo 4.20 - LICENCIAS INSTALACIÓN GRUA-TORRE.
Artículo 4.21 - LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.
Artículo 4.22 - CEDULA DE GARANTIA URBANÍSTICA.
Artículo 4.23 - DISCIPLINA URBANÍSTICA.
TITULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.
TITULO SEXTO: NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.
CAPÍTULO PRIMERO: NORMAS DE PROTECCIÓN
Artículo 6.1.1-SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS
Artículo 6.1.2.. RECORRIDOS ESCÉNICOS
CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA
Artículo 6.2.1 NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL
Artículo 6.2. 3. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA EN SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 6.2.4. PUBLICIDAD
Artículo 6.2.5. PROHIBICIONES GENÉRICAS DE LA PUBLICIDAD
CAPÍTULO TERCERO: NORMAS DE APLICACIÓN A LOS ELEMENTOS CATALOGADOS
Artículo 6.3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DEL CATÁLOGO DE PAISAJE
Artículo 6.3.2. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS
CAPÍTULO CUARTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA PARA LAS ZONAS URBANAS
Artículo 6.4.1. GENERALIDADES
Artículo 6.4.2. PAISAJE URBANO EXTERIOR
Artículo 6.4.3. PAISAJE PERIURBANO
Artículo 6.4.4. PAISAJE URBANO INTERIOR
Artículo 6.4.5. CIERRE DE LAS PARCELAS URBANAS
Artículo 6.4.6. VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRA
Artículo 6.4.7. PUBLICIDAD EN SOLARES Y VALLAS DE OBRA
Artículo 6.4.8. MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES PÚBLICAS
Artículo6.4.9. TERRAZAS Y VELADORES
Artículo6.4.10. TRATAMIENTO DE FACHADAS
Artículo 6.4.11. MEDIANERAS
Artículo 6.4.12. ADECUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AL ENTORNO
CAPÍTULO QUINTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA PARA LAS ZONAS URBANIZABLES
Artículo 6.5.1. TRATAMIENTO DEL BORDE URBANO DE LAS ZONAS URBANIZABLES
Artículo 6.5.2. ZONAS VERDES
CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE
Art 6.6.1.NORMAS PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
Art 6.6.2.NORMAS PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN
Art 6.6.3. LISTADOS DE MASÍAS INCORPORADAS AL CATÁLOGO DE PAISAJE
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.
PRIMERA: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.
SEGUNDA: REGIMEN DE LOS SECTORES SUSPENDIDOS DE APROBACIÓN POR AFECCION DE RIESGO DE INUNDABILIDAD
DISPOSICIONES ADICIONALES.
PRIMERA: CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
SEGUNDA: OBRAS EN EDIFICIOS EN LOS QUE EXISTAN PANELES CERAMICOS CATALOGADOS.
TERCERA: ORDENACIÓN INCORPORADA.
DISPOSICIONES FINALES.
PRIMERA: DEROGACIÓN.
SEGUNDA: ENTRADA EN VIGOR.
ANEXO.-NORMAS DEL CATALOGO.
FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 - OBJETO DEL PLAN

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Algemesí es el documento que reemplaza a la vigente revisión del P.G.O.U., aprobada definitivamente el 27-X-1987, cuya redacción se adecua a la legislación urbanística de ámbito estatal y autonómico vigente.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por los artículos. 12 b), 17 y 18 de la L.R.A.U. Asimismo, regula el ejercicio de la actividad urbanística en los términos en que esta se define en el Art. 1 de la citada Ley.

Artículo 1.2 – DOCUMENTACIÓN

El Plan General del Municipio de ALGEMESÍ está integrado por la documentación siguiente:

-DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

Memoria Informativa y Justificativa.

Estudio de Impacto Ambiental.

Planos de Información.

Estudio de vivienda.

Estudio de Paisaje. A excepción del Catálogo de Paisaje, delimitación del Sistema de Espacios Abiertos, Normas de Integración Paisajística, y propuesta de Programas de Paisaje, que forman parte de la documentación con eficacia normativa.

Estudio Hidrológico.

Estudio Acústico.

-DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

Directrices definitorias de la estrategia urbana.

Normas Urbanísticas.

Fichas de planeamiento y programación.

Catálogos.

Estudio de Paisaje: Catálogo de Paisaje, delimitación del Sistema de Espacios Abiertos, Normas de Integración Paisajística y propuesta de Programas de Paisaje,

Planos de Ordenación:

Planos de Clasificación y Calificación del Suelo y Red Primaria (Serie A y B), que a escala 1/10.000 para los de término y a 1/5.000 para los de ámbito urbano, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida, articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: determinación de las distintas clases de suelo, con señalamiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Planos de Ordenación Pormenorizada (Serie C), a escala 1/1.000. Se señalan en ellos las alienaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, así como los elementos integrantes de la red primaria y los equipamientos locales. Incluyen la delimitación de las áreas de reparto, así como la de las Unidades de Ejecución sobre las que se desarrollarán las Actuaciones Integradas que el Plan prevé.

Los planos de la serie C complementan las Ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo y, como planos de ordenación a mayor escala, prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

Planos de Bienes y Espacios Protegidos (Serie D), a escala 1/10.000 para el término. Incluyen la localización de los elementos catalogados para su protección por su especial interés así como por un valor arqueológico o etnológico.

Artículo 1.3 - SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

1.- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento literario del Plan General con eficacia normativa plena –sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación- en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en todo el término de Algemesí.

2.- Conforman, junto con los planos de ordenación, el catalogo, las fichas de planeamiento y gestión y fichas de zona, los documentos con eficacia normativa del presente plan general, siendo de aplicación obligatoria para todas las actuaciones, tanto de carácter público como privadas que en materia urbanística se proyecten realizar o se ejecuten dentro del término municipal.

3.- Además de las condiciones del ejercicio concreto de la actividad urbanística, estas Normas regulan, a su vez, las condiciones de las obras de edificación definitorias de la edificabilidad y el destino del suelo, en función de cada una de las zonas de ordenación urbanística en que ha quedado divido el territorio.

4.- Adicionalmente y, de forma complementaria, la regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y demás condiciones de las obras de edificación, así como la de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble se efectuará, de conformidad con lo establecido en el Art. 15 de la Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U), mediante Ordenanzas Municipales que se tramitarán conforme al procedimiento previsto en la legislación del régimen local.

Artículo 1.4 – INTERPRETACIÓN Y SUPLETORIEDAD

La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de duda puesta de manifiesto por los técnicos municipales, respecto de la regulación de las previsiones del Plan General, será el Ayuntamiento Pleno quién la resuelva de forma obligada, bien mediante la aprobación de un texto que recoja los criterios interpretativos que se dicten, en cuyo caso se le deberá dar publicidad, bien rechazando pronunciarse sobre la materia, lo que se acreditará documentalmente al Departamento técnico correspondiente. En este último caso, no será necesaria la elevación al plenario, y bastará con el rechazo en comisión de urbanismo.

Las referencias expresas a normas jurídicas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General, así como, a aquéllas posteriores que las modifiquen o sustituyan. En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del planeamiento urbanístico municipal y subsidiariamente los de la legislación urbanística y los generales del derecho.

Artículo 1.5 – EJECUTIVIDAD, VIGENCIAL Y ALTERACIÓN DEL PLAN.

1.- El Plan General será inmediatamente ejecutivo, a los efectos previstos en el Art. 59.1 de la L.R.A.U., desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones de las presentes Normas que lo regulan.

2.- Su plena entrada en vigor se producirá, en los términos de lo dispuesto en el Art. 59.2 L.R.A.U., a los quince días de la trascripción íntegra de las presentes Normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

3.- Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Ello sin perjuicio de que, conforme a lo establecido en el Art. 17.5 de la L.R.A.U., la previsión de expansión urbana del municipio de Algemesí se ha estimado para un horizonte a quince años vista; transcurridos este período deberá efectuarse un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones del plan.

4.- El contenido del Plan podrá ser alterado por la modificación del mismo, en los términos y con las formalidades previstas en los Art. 54 y 55 de la L.R.A.U. y artículo siguiente de las presentes Normas.

Artículo 1.6 – MODIFICACIÓN DEL PLAN

1.- Se entiende por modificación del Plan General la alteración de la ordenación pormenorizada prevista, la formulación de nuevas soluciones a la red estructural o primaria que el Plan determina o la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran en los términos establecidos en los Art. 54, 55 y concordantes de la L.R.A.U.

2.- Mediante modificación puntual del plan podrá alterarse de forma singular las determinaciones básicas del plan, siempre y cuando, aislada o acumulativamente, no afectaran a la concepción global de la ordenación proyectada en el plan, ni la distorsionen, en cuyo caso procederá la revisión. Tal modificación deberá acreditar en todo momento, la coherencia con el modelo territorial plasmado en el plan.

3.- Únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación prevista a propuesta de la iniciativa privada, cuando formen parte de un Programa, en los términos establecidos en el Art. 29 y concordantes de la L.R.A.U.

4.- No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones a que se refiere la letra b) del dispositivo cuarto, artículo 58 de la LRAU.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen. La tramitación de las mismas se efectuara conforme a la normativa de Régimen local.

d) Las alteraciones que el plan permite efectuar a través de los Estudios de Detalle.

e) La conversión de vías urbanas de tránsito rodado en vías de tránsito peatonal o de tránsito rodado restringido a residentes.

5.- Las modificaciones y revisiones de los Planes, incluido el General, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.7.- REVISIÓN DEL PLAN. INDICADORES QUE LA DETERMINAN

1.- Se entiende por revisión del plan general la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios que alteren de modo sustancial las determinaciones integrantes de la ordenación urbanística estructural o primaria del territorio debido a la elección de un nuevo modelo territorial, o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o al agotamiento de la capacidad del plan.

2.- En consecuencia, son circunstancias que pueden motivar la revisión anticipada del plan las siguientes:

a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones o por incremento de la población por encima del techo poblacional prevista.

b) La necesidad de implantar usos no previstos en el plan que sean de tal importancia que alteren sustancialmente o de forma generalizada el destino de suelo en más de una tercera parte de cualquier clase de suelo.

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

d) El incumplimiento de las directrices marcadas por este documento, para adecuarse a la realidad cambiante.

e) Cuando el término municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras o la entrada en vigor de un planeamiento de rango superior que comporte un modelo territorial distinto.

Artículo 1.8 – PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.- Los Planes son públicos y todo administrado tiene derecho a consultarlos y a obtener información en la forma regulada en las leyes.

2.- Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

3.- Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General y, en particular, la cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.

Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha diligencia.

Artículo 1.9 – INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.

1.- El presente plan ordena pormenorizadamente el suelo urbano y la mayor parte del suelo clasificado como urbanizable, por lo que no precisan de ningún otro instrumento de ordenación urbanístico, salvo en caso de modificación de sus determinaciones, ya sea mediante la formulación de un plan de reforma interior de mejora para la delimitación de nuevas unidades de ejecución, ya sea mediante la formulación de planes parciales de mejora de iniciativa particular o de oficio.

2.- En suelo urbano se delimitan Sectores para su ordenación mediante Plan de Reforma Interior, cuya formulación y contenido queda sujeto a las condiciones fijadas en las fichas de planeamiento.

El ámbito de tales sectores es el proyectado en el plano de ordenación, sin menoscabo de que el mismo puede ser minorado en su extensión al tiempo de formularse el P.R.I.

3.- Se precisa de Plan Parcial para la ordenación de los Sectores delimitados de suelo urbanizable y no ordenados de forma pormenorizada, como son:

Sector industrial “Molí Nou” I -3.

Sector industrial “Oeste” I -4.

Sector industrial “Este” I -5.

Sector industrial reserva de Patrimonio Municipal de Suelo, (PMS). I-6.

Sector residencial “Xéxena” R-1

.Sector residencial “Carrascalet” R-2

Sector residencial “Carrascalet B” R-3

Sector terciario de borde urbano T-1.

Sector de uso exclusivo terciario “Creueta” T-2.

Sector Ampliación SOS.

Sector Agriconsa.

4.- El Ayuntamiento se reserva la facultad de formular de oficio planes de desarrollo o de mejora del plan general para supuestos distintos de los enunciados en el epígrafe anterior y, en particular, Planes especiales para la creación de suelo dotacional o de reserva de Patrimonio Municipal del Suelo.

5.- Se admite la formulación de Estudios de detalle para los siguientes supuestos:

a) Ordenación de las construcciones y espacios anexos a la Basílica de San Jaime, cuyo ámbito viene expresamente grafiado en el plano de ordenación.

La finalidad básica es la creación de un espacio libre privado anexo a la plaza pública ubicada en la calle Consell de la Vila, convirtiéndose en un espacio abierto de comunicación interna entre esta calle con el acceso desde “la porta de l’aire”, permitiéndose un cuerpo de edificación, que sustituya a la construcción que actualmente ocupa dicho espacio, adosada a las edificaciones privadas lindantes.

No podrá, a través del estudio de detalle, aumentarse el número de plantas permitido en dicho ámbito.

b) En el sector R-2 para cubrir uno de estos dos objetivos:

b.1.Modificación de la zona ADO por AIS

b.2.Alteración de los parámetros urbanísticos (parcela mínima, coeficiente de ocupación y distancia de lindes) de las manzanas destinadas a vivienda protegida.

- Ha de comprender manzanas completas.
- No se pueden suprimir ni reducir los anchos de viales definidos en el plan.

c) En la unidad de ejecución nº1, para la ordenación de volúmenes de la tipología edificatoria EDA, con la posibilidad de crear espacios libres privados o público, sin posibilidad de aumento del número de plantas.

d) En las zonas de ordenación ENS, se permiten los estudios de detalle para cubrir cualquiera de los objetivos y finalidades previstos en la LRAU y RPCV, sin posibilidad de aumento del número máximo de plantas fijado en el plan general, y sin cambio de uso.

e) En la UE-3 Industrial Raval de San Roc, se podrá eliminar el vial por donde actualmente discurre en superficie la Acequia Real, al objeto de unir dos manzanas, sin incremento de aprovechamiento y con la obligación de enterrar la acequia, encauzándola por vial publico.

f) Sector residencial “Carrascalet B” R-3, en las zonas de ordenación ADO, se permiten los estudios de detalle para pasar a zona ACA, por manzanas completas y sin incremento de edificabilidad.

Artículo 1.10 – RESIDUOS SOLIDOS INERTES EN DESARROLLO DEL PLAN.

Los residuos sólidos inertes, procedentes de las actividades extractivas o del desarrollo del Suelo Urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestos autorizado, exigiendo el ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes.

TÍTULO SEGUNDO: ORDENACION ESTRUCTURAL

CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 2.1.1 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

a) Suelo Urbano.

b) Suelo Urbanizable que se subdivide en las categorías de Urbanizable con ordenación pormenorizada, y suelo urbanizable sin ordenación

c) Suelo No Urbanizable, estructurado en dos categorías:

- Suelo No Urbanizable protegido
- Suelo No Urbanizable común

Dentro de estas dos categorías se diferencian varias zonas, según se expresa en los artículos que definen el régimen urbanístico del mismo.

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 de desarrollo y ejecución del planeamiento.

3.- El suelo calificado como la red primaria o estructural de dotaciones públicas se encuentra sujeto al régimen jurídico de ejecución de la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso, a excepción de la reserva de parque público situado al margen del Río Magro (Xopera) y los terrenos incluidos como ampliación cementerio reserva dotacional, que tendrá la condición de suelo no urbanizable.

El Sistema de Espacios Abiertos establecido en el Estudio de Paisaje, no está sujeta a la obtención de suelo con destino público.

Artículo 2.1.2 – SUELO URBANO

Constituirán el Suelo Urbano:

Los terrenos delimitados como tal en el presente Plan General de Ordenación.

Los que el P.G.O.U. prevé como Suelo Urbanizable, cuando se cumplan los requisitos de la correspondiente transformación de suelo, mediante el proceso previsto en estas Normas Urbanísticas.

Con arreglo a lo dispuesto en los Art. 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, el desarrollo urbanístico de los terrenos clasificados como urbanos se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

También han sido clasificados como suelo urbano, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 10 del RPCV, determinados terrenos que ya estaban clasificados como urbano en el plan anterior, y cuya ejecución, por razones de coherencia y oportunidad técnica, se estima conveniente someter al régimen de las actuaciones integradas, a cuyo efectos se integra en unidades de ejecución, que viene identificadas en los planos de ordenación y que son:

-U.E. A: COTES
-U.E. B: COTES
-U.E. C: COTES
-U.E. 1: “Pont Roig” (Residencial).
-U.E. 2: “Raval” (Residencial).
-U.E. 3: “Raval San Roc” (Industrial).
-U.E. 4: Industrial (C/ Sollana).
-U.E. 5: Residencial (C/ Josefa Ahuir).
-U.E. 6: “Doctor Marañón” (Terciario-Almacén).
-U.E. 7: “Santa Teresa” (Residencial).
-U.E. 8: “Carrascalet” (Residencial).
-U.E. 9: “Alcaduf” (Industrial).
-U.E. 10: “Macoalge” (Terciario).
-U.E. 11: “Sequer Copal” (TCM)

Los Planes Especiales de Reforma Interior previstos en el Plan General podrán, asimismo, delimitar nuevas unidades de ejecución.

Artículo 2.1.3 - SUELO URBANIZABLE

1.- Con arreglo a lo dispuesto en los Art. 8 y 9 de la LRAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza necesariamente mediante Actuaciones Integradas y supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización previa programación de los mismos. Mientras el suelo urbanizable no esta programado el régimen aplicable al mismo es el mismo que el del suelo urbanizable común.

2.- Todo el Suelo clasificado como Urbanizable por el presente Plan está incluido en ámbitos de planeamiento (sectores) cuya delimitación figura en el plano B de ordenación estructural.

3.- El suelo urbanizable comprende sectores con ordenación pormenorizada y sectores sin ordenación pormenorizada.

4.- Las condiciones establecidas para el desarrollo de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable son las que se establecen en el título correspondiente y en las respectivas fichas de planeamiento y programación.

5.- Las dimensiones superficiales de los sectores fijados en el presente plan podrán sufrir variaciones hasta un diez por ciento, resultante de un levantamiento topográfico, practicado con ocasión de la formulación del plan o programa que lo ordene pormenorizadamente o lo ejecute, según los casos.

6.- Cuando el presente plan delimite un sector o unidad de ejecución por un vial, por ser colindante con otro sector, unidad, o actuación aislada y ser posible indistintamente la ejecución de cualquiera de ellas con antelación, la actuación que pretenda llevarse a cabo en primer lugar deberá incluir necesariamente en su ámbito la totalidad del viario en cuestión, hasta alcanzar el encintado de la acera opuesta, de modo que quede garantizada la ejecución del ancho total de la calzada.

Artículo 2.1.4 – SUELO NO URBANIZABLE

1.- Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, arqueológicos, paisajísticos y ecológicos, ya sea por los riesgos naturales a que están sujetos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de transformación urbana y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Igual clasificación se confiere a los terrenos cuya transformación es incompatible con la normativa o planeamiento Sectorial.

2.- El suelo no urbanizable queda dividido en dos categorías, común y protegido, y a su vez, el suelo no urbanizable común queda estructurado en diferentes zonas, en razón de los usos permitidos.

El suelo no urbanizable protegido también queda diferenciado en diferentes zonas en función del valor a preservar, del cual se derivan una serie de limitaciones en cuanto a usos.

3.- 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. 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 corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5.- Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación 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.

6.- La conversión de un suelo no urbanizable protegido en común precisa de modificación del plan, debiendo de acreditarse debidamente la exclusión de tal protección. En sentido contrario, la implantación de una nueva infraestructura no prevista en el plan o la aprobación de un planeamiento sectorial puede convertir directamente un suelo común en protegido.

7.- El Ayuntamiento se reserva, en todo momento, la facultad de establecer sobre el suelo no urbanizable, mediante planes especiales, reserva para patrimonio municipal del suelo o para la implantación de un uso dotacional de carácter local o supramunicipal, no previsto inicialmente.

CAPITULO SEGUNDO: DETERMINACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE FORMAN PARTE DE LA RED PRIMARIA

Artículo 2.2.1 - RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo conjunto integrado de espacios dotacionales.

Constituye la red primaria de dotaciones públicas el conjunto de reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importantes, por su ubicación, dimensión o función, que conforman una red unitaria conforme al modelo de desarrollo que se adopta para Algemesí.

Dicha red se encuentra grafiada en los planos A y B de la Ordenación Estructural del Plan General.

En los planos señalados en el párrafo anterior, así como en la documentación normativa del Plan General de Algemesí se diferencia el régimen jurídico de las diferentes dotaciones públicas integrantes de la Red Primaria según se encuentren adscritas al Suelo Urbano o Urbanizable.

Artículo 2.2.2 – CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA

1.- Las dotaciones públicas adscritas a la red primaria, atendiendo al uso al que se destinen, se califican por el Plan como:

Red viaria (RV+AV): (señalada en planos A y B. Incluye trazado carril bici)

- (RV) Red Viaria

AUTOPISTA A-7	Estatal
CV-42	Generalitat
CV-525	Diputación
CV-515	id
CV-516	id
CV-523	id
Vial perimetral Xexena	Local
Vial perimetral nueva	
Zona industrial	Local

Equipamientos:

(RD) Deportivo-recreativo

Instalaciones sitas en el margen izquierdo de la carretera de Albalat, y Calle Joan Fuster, de titularidad municipal.

Es una dotación de carácter local.

(TD) Asistencial

CENTRO DE SALUD (Parque Salvador Castell).

CENTRO DE SALUD (Plaza de la Ribera).

Ambos de titularidad de la Generalitat.

(IT) Infraestructura de transportes

LINEA FFCC	Estatal
ESTACION FFCC	id
LINEAS ENERGIA ELECTRICA	Iberdrola
LINEAS DE GAS	ENAGAS
LINEA AVE	ESTATAL

(ID) Infraestructura-servicio urbano

CEMENTERIO	Municipal
DEPURADORA	Confederación Hidrográfica
ECOPARQUE	Municipal
ABASTECIMENTO AGUA POTABLE	Municipal
DEPÓSITOS AGUA POTABLE	Id

(AD) Administrativo-Institucional

Casa Consistorial	Municipal
BIBLIOTECA	Municipal
CENTRO CULTURAL “Jaime I”	Municipal
CENTRO SOCIAL Carrascalet y Raval	Municipal

(ED) Educativo-Cultural)

Convent de Sant Vicent	Municipal
Institut de Sant Vicent Ferrer	Municipal
Institut Bernat Guinovart	Municipal

Zonas verdes y espacios libres:

(JL)

Sector Industrial “Agriconsa”

Sector Industrial “Cotes”

Passeig Bernat Guinovart

Parque Salvador Castell

(QL) Parques

Parques Urbano Sector Xexena

Parque Urbano Molí Nou

Parque Urbano Xopera

A efectos del cálculo de estándares dotacionales, las fichas de planeamiento y gestión definen que elementos de la red primaria (zona verde y viario) computa como red.

2.- Las dotaciones públicas enunciadas deberán de destinarse exclusivamente, al uso atribuido por el plan, admitiéndose, no obstante, como usos compatibles en las dotaciones que se relacionan, lo siguientes:

-PRD: áreas de juego, restaurantes que no podrán ocupar una superficie cubierta en planta superior a 150 m² e instalaciones de ocio que no podrá ocupar una superficie superior a una décima parte de la superficie total.

- PJL “Carrascalet”: instalaciones deportivas y/o merenderos en proporción no superior a una quinta parte de su superficie.

- PQL “Xexena”. Estacionalmente podrá ser utilizado como recinto ferial y para el desarrollo de actividades vinculadas con las fiestas locales.

- Parque Urbano Xopera y Molí Nou. Podrán establecerse unas zonas de merenderos y áreas de juego e instalaciones deportivos en superficie no superior a un 10%.

En cualquier caso, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno podrá establecerse un uso dotacional público compatible con el principal en los equipamientos y parques públicos de la red primaria.

Artículo 2.2.3 – OTROS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

En virtud del art. 34 de la ley de Patrimonio Cultural valenciano, forman parte de la ordenación estructural los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección.

1.- Iglesia de San Jaime. Declarada BIC en la categoría de Monumento por RD 3028/1979. Incoado expediente de delimitación del entorno de protección. BIC-1.

2.- Capella de la Troballa o Verge de la Salut. Incoado BIC en la categoría de Sitio Histórico, inscrita en el registro del Ministerio de Cultura nº R-I-54-0000151. BIC-2.

En virtud del art. 46.1 de la ley de Patrimonio Cultural valenciano, forman parte de la ordenación estructural los Bienes de Relevancia Local.

1.- Núcleo Histórico Tradicional.

2.- Chimeneas de tipo industrial de ladrillo anteriores a 1940.

3. - Arquitectura religiosa anterior a 1940.

4.- Paneles cerámicos exteriores

Todos estos elementos se relacionan en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

También forma parte de la ordenación estructural el Sistema de Espacios Abiertos establecido en el Estudio de Paisaje.

CAPITULO TERCERO: DETERMINACION DE LAS AREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO, SECTORES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 2.3.1 - DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO

Para su más justa y eficaz ejecución el Plan establece sobre todo el suelo urbano y urbanizable áreas de reparto, entendidas como conjunto de terrenos para los que el planeamiento atribuye un mismo aprovechamiento tipo. Las áreas de reparto vienen descritas en la memoria y fichas de gestión. En la memoria se explica el criterio seguido para su establecimiento, diferenciándose entre:

UNIPARCELARIA- Afecta a todo el suelo clasificado como urbano no incluido dentro de unidades de ejecución. Comprende la parcela edificable más el suelo dotacional viario colindante, entendiendo como tal todo el frente de la calle hasta el encintado de la acera opuesta, o hasta el tramo de la calzada que se encuentre abierta al tránsito público y pavimentada o límite de la unidad de ejecución o sector delimitado en el Plan General, y siempre que dicho tramo de calle conecte con viales ya ejecutados, en cuyo caso, la superficie dotacional viaria del área de reparto comprenderá toda la longitud de viario necesaria para cubrir con tal cometido.

También conforma un área de reparto uniparcelaria, la finca urbana que, por su forma o dimensiones, no tuviere por si sola la condición de parcela edificable junto con la finca lindante no edificada o, de estar edificada ésta, en el momento en que dicha edificación se sustituya, en cuyo caso, obligatoriamente la nueva edificación ha de comprender las dos fincas que conforman el área de reparto más la parte de suelo dotacional público.

PLURIPARCELARIAS SUELO URBANO - Comprende cada una de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, más los Sectores de Plan de Reforma Interior

SUELO URBANIZABLE - Afecta al suelo urbanizable y la red primaria adscrita al mismo.

Artículo 2.3.2 - APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO

En las áreas de reparto uniparcelarias el aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo por la superficie de aquella.

En la determinación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto pluriparcelarias en suelo urbano y en las áreas de reparto en suelo urbanizable se han eliminado los coeficientes correctores, derivando a los Proyectos de Reparcelación la aplicación de los mismos.

Artículo 2.3.3 - DERECHO AL APROVECHAMIENTO

1.- El derecho al aprovechamiento en suelo urbanizable será el 90%, o el porcentaje que legalmente se establezca, del aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre, aplicado a la superficie de aquella. Para obtener este aprovechamiento será necesario su programación de conformidad con la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el cumplimiento integro de los deberes que la legislación estatal impone al propietario del suelo urbanizable.

2.- En suelo urbano, el aprovechamiento objetivo coincide con el aprovechamiento tipo. Para la obtención de dicho aprovechamiento será necesario la programación previa de las unidades de ejecución en suelo urbano y la ordenación y programación de los Sectores de Plan de Reforma Interior.

Tanto en las áreas de reparto uniparcelarias como pluriparcelarias la obtención del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al cumplimiento de los deberes que la legislación estatal impone al propietario del suelo urbano.

La programación en las áreas de reparto uniparcelarias procederá en el supuesto de que el promotor de la edificación no le resulte posible cumplir, voluntariamente, con dichos deberes legales, según lo previsto en el art. 74 de la LRAU.

Artículo 2.3.4 - DELIMITACION DE SECTORES

1.- El Sector se define como el ámbito mínimo de ordenación de un plan parcial o plan de reforma interior, así como el ámbito del suelo urbanizable que el plan general ordene pormenorizadamente.

2.- El Plan general delimita los sectores siguientes:

SECTORES	USO DOMINANTE	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
R-1 XEXENA	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL
R-2 CARRASCALET	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL
R-3 CARRASCALET B	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL
PRI PLAÇA	RESIDENCIAL	PRI
PRI MAUX	RESIDENCIAL	PRI
PRI RONDA 1	RESIDENCIAL	PRI
PRI RONDA 2	RESIDENCIAL	PRI
PRI ESTACIÓ	TERCIARIO-ALMACEN	PRI
PRI SEQUER COPAL	RESIDENCIAL. TERCIARIO	PRI
PRI RONDA 3	RESIDENCIAL. TERCIARIO	PRI
I-1 AGRICONSA	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-2 SOS CUETARA	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-2b AMPLIACIÓN SOS	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-3 MOLI NOU	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-4 IND- ESTE	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-5 IND- OESTE	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-6 IND- P.M.S.	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL O PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE USOS
T-1 BORDE URBANO	TERCIARIO	PLAN PARCIAL
T-2 CREUETA	TERCIARIO	PLAN PARCIAL
D-1 ESCOLAR CONCENTRADO	DOTACIONAL	ED
PRI POLIESPORTIU RAVAL	DOTACIONAL	PRI

3.- La programación de los Sectores ordenados pormenorizadamente se ajustará a la secuencia de desarrollo y condiciones de programación fijados en las respectivas fichas de gestión y en las Directrices. La ordenación de los Sectores que precisan de plan parcial o de reforma interior ha de respetar los criterios de ordenación que se establece en sus respectivas fichas de planeamiento.

Artículo 2.3.5 - DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

1.- El Plan General delimita sobre suelo urbano las unidades de ejecución relacionadas en el artículo 2.1.2.

Estas unidades de ejecución, para las que no se establece una secuencia lógica de desarrollo, podrán ser redelimitadas con el propósito de precisar sus límites y siempre que beneficie a la completa urbanización de la misma y su integración en el entorno inmediato, no pudiendo excluir las parcelas edificables incluidas en la misma.

2.- El Plan General delimita las unidades de ejecución en los Sectores de Suelo urbanizable ordenados pormenorizadamente. Sólo es posible su redelimitación si se acredita una mejora en la realización de los objetivos enunciados en el art. 30.1 de la L.R.A.U. En ningún caso, la redelimitación comportará la exclusión de elementos de la red primaria, ni podrá tomarse como límite el eje de una calle ni la mitad de una manzana edificable, debiendo de comprender manzanas completas (hasta el encintado de la acera opuesta), siendo de obligada observancia los criterios de delimitación enunciados en la LRAU y RPCV.

3.- En las fichas de planeamiento y gestión se expresan los parámetros de cada una de las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General.

4.- En los Sectores cuya ordenación requiera de un Plan Parcial o de Reforma Interior será este el que delimite una o varias unidades de ejecución. En los Sectores a ordenar mediante PRI el ámbito de la Unidad de Ejecución que se delimite podrá ser inferior al del Sector delimitado por el P.G.O.U., e incluso diferenciar dentro del mismo sector terrenos afectos a actuaciones aisladas respecto de los sujetos a una actuación integrada.

CAPITULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN

Artículo 2.4.1 – CALIFICACIÓN DEL 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. Ello sin perjuicio de que ciertas determinaciones de una zona de ordenación urbanística puede ser diferente, en atención al ámbito territorial en que se encuentre la parcela, a fin de adaptar más fielmente la normativa a la realidad urbanística de Algemesí.

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.

3.- Las zonas de ordenación son independientes de las clases de suelo. En tanto que las primeras constituyen ámbitos homogéneos sobre los que se regulan las condiciones físicas en que debe producirse la evolución de la ciudad y su territorio, las segundas son ámbitos de naturaleza jurídica en los que implícitamente se atribuye a los propietarios y a la administración un conjunto de derechos y deberes y unas pautas a las que deben sujetarse para su consecución.

4.- Las Zonas de Ordenación en el ámbito urbano afectan a porciones de territorio en los que se proyectan intervenciones de naturaleza urbana, con independencia de que su clasificación sea la de Suelo Urbano o Urbanizable.

Artículo 2.4.2 – OBJETO

1.- El Plan General determina, en cada clase de suelo, zonas de ordenanzas comunes en razón de la morfología, uso y características de la edificación.

Las parcelas situadas en estas zonas para las que se prevé predominante o exclusivamente la implantación de usos relacionados con la prestación de servicios públicos, sin perjuicio de la titularidad de los mismos, se denominan dotaciones públicas.

2.- Referente al suelo urbano y al urbanizable con ordenación pormenorizada, las presentes normas urbanísticas regulan la ordenación de las diferentes zonas, determinan el régimen general de usos pormenorizados, dominantes, compatibles e incompatibles y los parámetros de las parcelas edificables y de la edificación.

3.- Para el resto del suelo urbanizable, las normas urbanísticas del Plan General expresan las reglas generales para la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo, remitiéndose la concreción de los parámetros de la edificación, la asignación pormenorizada de usos y la disposición de las dotaciones públicas al planeamiento parcial que lo desarrolle.

4.- Referentes al suelo no urbanizable las normas urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de cada zona determinan los parámetros para la edificación permitida y el régimen general de usos del suelo en orden a la protección de sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos u otros, con observación de las limitaciones contenidas en la LSNU.

Artículo 2.4.3 – CLASES DE USOS DEL SUELO

1.- En función de su nivel de definición, se distinguen:

a) Usos globales: se considera como tal el uso predominante de un área determinada. Los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial, terciario, y dotacional.

b) Usos pormenorizados: los fijados para cada parcela.

2.- En función de su implantación y compatibilidad en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:

a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.

b) Uso Permitido, Compatible o Complementario: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona

c) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento en una zona determinada.

3.- El Plan General determina para cada zona el uso dominante y la relación de usos compatibles e incompatibles cuyo ejercicio está permitido en la misma.

4.- Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas:

En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1990) o normas que lo sustituyan. Igualmente serán de aplicación la normativa municipal sobre actividades inocuas y de los espectáculos públicos (Ley 4/03 de 26 de febrero).

Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclátor (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

Las actividades, sea cual sea su tipo, que se ubiquen en edificios en que existe o pueda existir uso residencial se admiten, exclusivamente, y como máximo con los siguientes grados:

-Molestas: grados 1 y 2.

-Nocivas e insalubres; grados 1

-Peligrosas: grado 1

Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de Ordenación Urbanística de uso dominante residencial, aún cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten como máximo con los siguientes grados:

-Molestas: grados 1 y 2.

-Nocivas e insalubres: grados 1 y 2

-Peligrosas: grados 1 y 2.

No se permiten la implantación de gasolineras en zonas de uso dominante residencial, mientras que respecto de las ya implantadas podrán mantenerse, sin posibilidad de aumentar la superficie destinada a tal actividad.

Lo establecido en los anteriores apartados debe entenderse sin perjuicio, que en una determinada zona se minore el grado para una actividad concreta, de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en las presentes normas.

Dentro de una determinada zona de ordenación urbanística y, en particular en la zona de B.I.C., y N.U.H. se podrá limitar, e incluso declarar como incompatible, la implantación de un uso permitido, para evitar la saturación mediante la obligación de guardar distancias de separación.

Artículo 2.4.4 - USO RESIDENCIAL

1.- Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2.- Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Uso residencial unifamiliar (Run): En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edifico aislado, con acceso independiente y exclusivo.

b) Uso residencial plurifamiliar (Rpf); En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) Uso residencial comunitario (Rcm): Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: Residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Artículo 2.4.5 – USO INDUSTRIAL. CATEGORIAS

1.- El uso global industrial (ind) comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso talleres artesanales.

2.- Se distinguen las categorías siguientes de uso industrial:

a) Uso industrial asimilado al comercial compatible con el uso residencial (ind. 1) en edificio mixto, hasta una superficie máxima construida de 300 metros cuadrados, a emplazar necesariamente en planta baja y que se corresponde con los grupos y subgrupos siguientes:

-Grupo 247.3: fabricación artesanal de objetos ornamentales con material cerámico, siempre que la cocción se realice en hornos eléctricos y la propia actividad comprenda la venta al detalle de dichos objetos.

- Agrupación 35, a excepción del grupo 353 (fabricación de material electrónico, excepto ordenadores).

- 414.4: Elaboración de helados y similares.
- 419: Industria de pan, bollería, pastelería y galletas.
- 744: Artes gráficas y actividades anexas.
- 491: Joyería y bisutería.
- 493: Laboratorios fotográficos y cinematográficos.
- 671: Taller de reparación de artículos para el hogar y de reparación de bicicletas.
- 971: lavanderías, tintorerías y servicios similares. Instalación de aire acondicionado.

b) Uso industrial enclavado en zonas residenciales o terciarias (Ind. 2). Comprende aquellas actividades industriales que, por no considerarse incompatibles con las zonas residenciales o terciarias en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, dedicado de manera exclusiva al uso industrial o en edificios de usos mixtos, junto a otros usos industriales o terciarios.

Comprende, exclusivamente los grupos relacionados en el apartado anterior cuya superficie construida exceda de 300 m² y hasta 600 m² y además:

-GRUPO 435: Fabricación de géneros de punto.

-GRUPO 439: Otras industrias textiles (elaboración de trajes regionales y ornamentales)

- GRUPO 452: Fabricación de calzado de artesanía y a medida.
- GRUPO 453: Confección en serie de prendas de vestir y complementos.
- GRUPO 672: Exclusivamente, taller de reparación de motocicletas.

Las actividades relacionadas se admiten hasta el grado 2, no pudiendo dedicarse a dicha actividad una superficie superior a 600 m², y al menos la quinta parte de dicha superficie quede afecta a la venta al detalle.

Deberán emplazarse en calles de anchura superior a 10 m. cuando la superficie afecta a la actividad supere los 300 m².

c) Uso industrial de índice alto (Ind. 3). Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías anteriores y que sólo puedan emplazarse en las zonas industriales, con las limitaciones, por zonas, fijadas en las normas particulares.

Artículo 2.4.6 - EL USO TERCIARIO. CONCEPTO Y CLASES

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

La regulación y clasificación de las presentes normas se entiende sin perjuicio de la legislación sobre ordenación del comercio y superficies comerciales. Desde un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases: Comercial, Hotelero, Oficinas, Servicios y Recreativo.

Uso Comercial: comprende las actividades de comercio minorista en sentido estricto , es decir venta al detall de todo tipo de artículos y mercancias así como los servicios personales que se ofertan en establecimientos abiertos al público (peluquerías, tintorerías etc)

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

Uso Comercial compatible con la vivienda (TCO 1)

Comprende aquellas actividades comerciales cuya calificación se considere como inocua, así como las calificadas, correspondientes a los siguientes grupos del Nomenclátor:

- 641 comercio al por menor de productos alimentarios, bebidas y tabaco
- 641.3 de carnes, charcutería, casquerías y carnicería
- 641.4 de pescados y mariscos. Pescaderías
- 645 comercio al por menor de vehículos automóviles y motocicletas (sin incluir servicio de reparación)
- 647.1 comercio al por menor de bombonas de gas (sin incluir almacenamiento)
- 647.6 comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte. Armerías;
- 648.1 supermercados y similares
- 648.2 economatos y cooperativas de consumo.

Las tiendas dedicadas a la venta de animales, aunque se consideren sanitariamente como núcleos zoológicos, se incluyen dentro de esta categoría siempre que la superficie construida del local no exceda de 200 m2.

Estas actividades se emplazarán en locales independientes, ubicados necesariamente en planta baja, en caso de edificios de uso mixto.

Dentro de este uso se distinguen 2 categorías:

TCO 1A: locales independientes en edifico de uso mixto o exclusivo con superficie de venta no superior a 600 m² y de superficie total (excluido parking) no superior a 1.400 m², siempre que, al menos una de las calles a que de frente tenga una ancho de 10 ml., por la que necesariamente se habilitará el acceso al parking y a la carga y descarga de mercancías.

TCO 1B: locales independientes en edificio mixto o de uso exclusivo comercial, con superficie de venta superior a 600 m² e inferior a 1.600 m² y de superficie total (excluido parking) no superior a 1.800 m², siempre que las calles por las que se habilite el acceso o salida de personas o mercaderías cuente con un ancho superior a 10 ml.

Uso Comercial compatible en zonas de uso industrial (TCO 2)

Comprende aquellas actividades comerciales de venta, al por mayor o menor, independientes o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta no superior a 3.000 m², ya sea inocuas o las calificadas, según el nomenclátor, en los grupos siguientes:

- 641 comercio al por menor de productos alimentarios, bebidas y tabaco
- 641.3 de carnes, charcutería, casquerías y carnicería
- 641.4 de pescados y mariscos. Pescaderías
- 645 comercio al por menor de vehículos automóviles y motocicletas (sin incluir servicio de reparación)
- 647.1 comercio al por menor de bombonas de gas (sin incluir almacenamiento)
- 647.6 comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte. Armerías;
- 648.1 supermercados y similares
- 648.2 economatos y cooperativas de consumo.

.Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto (industrial o de oficinas).

Únicamente pueden instalarse en zonas de industria ligera.

Actividades minoristas que, por las características de los artículos que comercializan, precisen grandes espacios para su exposición y venta.

Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (TCO 3)

Comprende aquellas actividades comerciales de venta al por mayor o menor que, operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m2, calificados con grados de molesta 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 (comercio mixto al detalle en grandes superficies) del Nomenclátor.

En cualquier caso la nueva implantación de centros comerciales con superficie de venta superior a 2. 500 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad comercial.

Uso Hotelero: comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Compatible con el residencial (Tho 1): Hoteles, hostales y pensiones, ya sea en edificio mixto o exclusivo. No pertenecen a esta categoría de uso los aparthoteles (grupo 661 del Nomenclátor).

b) Incompatible con el residencial (Tho 2): Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Grupo 669 del Nomenclátor).

Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a despachos profesionales, así como la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Este tipo de uso será compatible con el residencial, industrial y terciario en los términos establecidos en las presentes Normas.

Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, salas de juegos, discotecas, restaurantes, bares o cafeterías sin ambientación musical, bares con ambientación musical, "pubs", salas de fiestas, etc.

Dentro de este uso se distinguen las categorías siguientes:

Tre 1: compatibles con el uso residencial en edificios de uso mixto, con un aforo máximo de 100 personas: restaurante (651); cafés y bares sin ambientación musical, ludotecas, locales de reunión, gimnasios, escuelas de danza, salones de ciber y similares, salas de exposiciones, conferencias y polivalentes, salones recreativos de maquinas de azar. Obligatoriamente han de emplazarse en las plantas bajas del edificio.

Tre 2: compatibles con el uso industrial y con el uso residencial, sólo en edificio de uso exclusivo terciario o mixto (oficinas y/o salas de exposiciones): los enunciados anteriormente (Tre1), más las salas de teatro y conciertos; salas de cines (963); radio fusión y televisión (964); bares con ambientación musical, casinos de juego y salas de bingo (965); cafés-teatro; pistas de patinaje; centro deportivos; centros spa; sala de juegos; salas de baile (no discotecas ni pubs), salas de banquetes, todos ellos con un aforo no superior a 500 personas. Dentro de esta categoría también se integran los bares con ambientación musical con aforo no superior a 80 personas.

Tre 3: limitados a las zonas de uso exclusivo terciario o zonas terciarias compatibles con el uso industrial definidas expresamente: los enunciados en Tre 2 que superen el aforo máximo, más cafés-teatros y conciertos, bares con ambientación musical y pubs (969.6), discotecas (969.4) o salas de fiesta de juventud, y salas de banquetes con ambientación musical, hasta un aforo de 800 personas.

5. Servicios (TSer): Dentro de este uso se incluyen actividades de servicio, que quedan estructurados en dos categorías:

Tser 1: tanatorio, clínicas y consultas de medicina humana, y consulta y clínica veterinaria. Los tanatorios sólo se admiten en edificios de uso exclusivo. Las clínicas y consultas de medicina humana, consulta y clínica veterinaria pueden emplazarse en edificios de uso mixto, con la particularidad de que las clínicas veterinarias obligatoriamente han de emplazarse en las plantas bajas.

Tser 2: talleres de reparación de vehículos automóviles y camiones (672), de pintura de vehículos automóviles, camiones y motocicletas (674) talleres de reparación de bienes de consumo, diferentes de los artículos eléctricos del hogar (679).

Art. 2.4.7. USO ALMACEN (Alm)

Comprende las actividades depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos y de distribución de mercancías, ya sea como actividad independiente o mayorista, ya sea vinculado a una actividad industrial o comercial. Asimismo, se incluye dentro de este uso los locales destinados al alquiler de bienes muebles (Agrup. 85).

Se admiten las siguientes categorías:

Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm 1)

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje de mercancías y productos inocuos y aquellos otros calificados, según el Nomenclátor, como molestas en grado 1 y 2, e insalubres, nocivas y peligrosas con grado 1 que, por no considerarse incompatibles con las viviendas, pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Los materiales almacenados deben estar vinculados, o ser accesorios, de actividades comerciales o asimiladas de carácter minorista implantados dentro de la propia zona residencial, o de productos agrícolas de producción propia. También se incluye dentro de esta categoría las actividades de alquiler de vehículos automóviles sin conductor.

Se distinguen dos grupos:

(Alm 1 a) de superficie construida no superior a 350 m² en edificio de uso mixto.

(Alm 1 b) de superficie construida no superior a 800 m² en edificio exclusivo. En ambos grupos el acceso ha de ser por calle con ancho no inferior a 10 m.

Quedan excluidos los almacenes de material de construcción propio y/o de venta y alquiler a terceros, que se integra dentro de la categoría de Alm 2 y Alm 3.

b) Uso Almacén compatible con uso terciario. (Alm. 2)

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje que ocupen una superficie superior a la fijada en la categoría Alm1b más las actividades comprendidas dentro de los grupos 611 al 619 (comercio al por mayor y almacenamiento) del Nomenclátor, calificadas como molesta y peligrosa en grado 2. Estas actividades son:

611 Comercio al por mayor y almacenamiento de materias primas agrarias, productos alimenticios, bebidas y tabacos:

611.1 De cereales, simientes, plantas y alimentos para el ganado.

611.3 De carnes, charcutería, huevos, aves y caza.

611.4 De productos lácteos, aceites y grasas comestibles.

611.5 De bebidas.

611.6 De pescados y mariscos.

611.8 De productos alimenticios, bebidas y tabaco.

612 Comercio al por mayor y almacenamiento de textiles, confección, calzado y artículos de cuero.

612.1 De tejido por metros, textiles para el hogar y alfombras.

612.2 De prendas exteriores de vestir.

612.3 De calzado, peletería, artículos de cuero y marroquinería.

612.4 De camisería, lencería, mercería y géneros de punto.

612.8 De productos textiles y de cuero (sin predominio).

612.9 De accesorios del vestido y otros productos textiles n.c.o.p.

613 Comercio al por mayor y almacenamiento de productos farmacéuticos, de perfumería y para el mantenimiento y funcionamiento del hogar:

613.1 De productos farmacéuticos.

613.2 De productos de perfumería, droguería, higiene y belleza.

613.3 De productos para el mantenimiento y funcionamiento del hogar.

614 Comercio al por mayor y almacenamiento de artículos de consumo duradero:

614.1 De vehículos, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.

614.2 De muebles.

614.3 De aparatos electrodomésticos y ferretería.

614.4 De aparatos y material radioeléctricos y electrónicos.

616 Otro comercio al por mayor y almacenamiento interindustrial:

616.1 De fibras textiles brutas y productos semielaborados.

616.4 De materiales de construcción, vidrio y artículos de instalación.

616.8 De material de oficina.

616.9 De otros productos, maquinaria y material n.c.o.p.

619 Otro comercio al por mayor y almacenamiento.

619.1 De juguetes y artículos de deporte.

619.2 De aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos.

619.3 De papel y cartón. Plástico.

619.8 De productos diversos (sin predominio).

Locales destinados al alquiler de maquinaria y equipo agrícola (851), y de toda clase de vehículos sin conductor.

c) Uso Almacén compatible con el uso industrial. (Alm. 3)

Los relacionados en el apartado anterior más: centrales hortofrutícolas (611.2), comercio al por mayor y almacén de abonos nitrogenados y orgánicos , de productos químicos industriales, como colas, barnices y pinturas (615.6), de madera y corcho (616.3) y de maquinaria y materiales de construcción propio y/o terceros.

Artículo 2.4.8 - USO DOTACIONAL. CONCEPTO Y TITULARIDAD

El uso dotacional es el destinado a dotar a los ciudadanos de los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales (educativos, culturales, sanitarios, y en general, de bienestar social)

El suelo previsto para usos dotacionales podrá ser de titularidad pública o privada, según se señale en los planos de ordenación pormenorizada.

En los planos de ordenación se concreta el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, distinguiendo entre deportivo-recreativo (R-D), educativo-cultural (ED), administrativo-institucional (AD), sanitario asistencial (TD), servicios urbanos e infraestructuras (ID), juego (AL), jardines (JL), y parque (QL), red viaria (RV) y aparcamiento (AV).

No obstante, la Administración podrá establecer en éstas cualquier uso dotacional público, si se ajusta a las siguientes reglas:

a) Mientras el Plan no se modifique habrá que dedicar al uso o a los usos concretos que se prevén las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras que sean aptas para el tránsito rodado, el paseo, la circulación o el transporte de personas y vehículos.

b) En el resto de casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración Pública. En caso de ED y TD, el acuerdo municipal precisa del informe favorable de la Conselleria competente.

Mientras no se implante el uso previsto en el Plan podrá transitoriamente destinarse a zona verde y/o deportiva.

En el caso de titularidad privada, se podrán destinar únicamente al grupo de usos que se le asigne en el plano de ordenación pormenorizada correspondiente. El uso dotacional privado ya fijado para una parcela o cualquier otro uso genérico sólo podrá sustituirse por otro de los usos dotacionales posibles mediante modificación del plan.

c) El uso de zona verde pública en superficie se considera compatible con el uso de aparcamiento en el subsuelo, con posibilidad de desafección para su utilización privada.

Artículo 2.4.9. – USO DE APARCAMIENTO (PAR).

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

Se distinguen los siguientes:

Par. 1.- Aparcamiento para uso privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

Par.1a.- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura, con independencia del uso.

Par.1b.- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados y, en su caso, previa concesión administrativa o desafección, bajo los espacios libres públicos y viales.

Par.1c.- Al aire libre sobre superficie libre (no ocupada por edificación) de parcela.

Par.1d.- En edificio de uso exclusivo.

Par. 2.- Aparcamiento para uso público, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

Par.2a.- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.

Par.2b.- Bajo los espacios libres públicos.

Par.2c.- Al aire libre sobre superficie libre (no ocupada por edificación) de parcela.

Par.2d.- En edificio de uso exclusivo.

Par. 3.- Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías, excepto el espacio que se requiera para el estacionamiento de furgonetas de menos de 3,5 Tm., que quedan asimiladas a la categoría Par. 2.

A los efectos del presente artículo se entiende como espacio libre el no ocupado por edificación, con independencia de la calificación específica conferida a la superficie y vuelo.

2. SECCIÓN SEGUNDA: ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA

Artículo 2.4.10 - ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA

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

2.- Las zonas tipo desarrolladas son:

En Suelo Urbano y Urbanizable ordenado pormenorizadamente:

ZONA	CLAVE	USO GLOBAL
Núcleo Histórico Tradicional	NHT	RESIDENCIAL
Entorno Basílica San Jaume	BIC-1	RESIDENCIAL
Entorno Capella de la Troballa (Virgen de la salud)	BIC-2	RESIDENCIAL
Ampliación del Casco	ACA	RESIDENCIAL
Ensanche	ENS	RESIDENCIAL
Edificación Abierta	EDA	RESIDENCIAL
Viviendas Aisladas	AIS	RESIDENCIAL
Viviendas Adosadas	ADO	RESIDENCIAL
Industrial Manzana	INM	INDUSTRIAL
Industrial Aislada	INA	INDUSTRIAL
Terciario Núcleo Urbano	TCM	TERCIARIO
Terciario Borde Urbano	TCA1	TERCIARIO
Terciario Sector	TCA2	TERCIARIO
Terciario Compatible en Manzana	TCC	TERCIARIO

Dentro de la zona ADO se diferencian tres subzonas en función de los parámetros de la edificación y condiciones de parcelación. En la zona EDA se diferencian tres subzonas, correspondiéndose al plan parcial ya aprobado del Sector Z-1(EL PLA), al sector XEXENA, pendiente de aprobación y a los PRI previstos en la zona residencial. Asimismo, en la zona INM e INA se diferencian varias subzonas, en función de los sectores de suelo urbanizable del planeamiento anterior ordenados mediante plan parcial.

Artículo 2.4.11 - ORDENACION DE ZONAS INDUSTRIALES

Toda la normativa específica de ordenación de zonas industriales, así como las medidas preventivas y correctoras propuestas y presupuestadas (según la DIA) y los condicionantes expuestos, se recogen en estas NNUU, tanto en lo referente al propio planteamiento en sí como en lo correspondiente a las respectivas fases de ejecución y funcionamiento.

CAPÍTULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.5.1 – ÁMBITO

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica del Plan.

Igualmente quedan reflejados en dichos planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.5.2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.- El régimen básico de este suelo viene determinado por lo dispuesto en la Ley 10/04 del 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, y Ley Estatal 6/98 de 13 de Abril de 1998, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dichas Leyes. Igualmente será de aplicación la normativa sectorial en materia de aguas, electricidad, carreteras y transportes terrestres y la referida a unidades mínimas de cultivo.

2.- El contenido de las presentes normas podrá complementarse con la ordenanza municipal sobre policía rural.

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 corresponde a su explotación. En ningún caso, y a ningún efecto, cabe reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable que, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico.

4.- Si como consecuencia de un suceso natural o provocado, se produjera una pérdida importante de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a alguna de las zonas de calificación

determinada, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5.- Lo previsto en este capítulo debe entenderse sin perjuicio de las limitaciones derivadas de servidumbres legales.

6.- No se permite la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo no urbanizable.

7.- Con independencia de la zona de ordenación, quedan prohibidas cualquier tipo de edificación en el cauce de los barrancos y a una distancia de 20 ml. respecto del borde exterior del mismo.

8.- Toda actuación que se ejecute en el suelo no urbanizable (incluidas las instalaciones relacionadas con el artículo 20 de la Ley de suelo no urbanizable) requerirá de prospección arqueológica únicamente si comporta un movimiento o extracción de tierras más allá de la propia cimentación del edificio o instalación.

Artículo 2.5.3 – PARCELACIONES

1.- En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse actos de división o segregación de fincas rústicas, sometidas a licencia municipal, que cumplan las dimensiones mínimas fijadas por la normativa vigente sobre la extensión de las unidades mínimas de cultivo, Decreto 217/99 de 9 de noviembre del Gobierno Valenciano.

En especial deberá atenderse a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995 de 5 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y en el Título IV de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.

2.- Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Ley sobre Suelo No Urbanizable.

3.- Quedan prohibidas las parcelaciones con un fin urbanístico

4.-En caso de parcelación urbanística, se denegarán las solicitudes de licencias que incidan sobre los terrenos afectados por la misma.

Artículo 2.5.4 - DIVISIÓN EN ZONAS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, y según lo prevenido en el art. 2.1.4. de las presentes normas, el suelo No Urbanizable quedará dividido en protegido y común, diferenciándose dentro de cada una de estas categorías diferentes zonas suelo urbanizable protegido:

Zona de Protección de la Albufera (SNUP-PAB).

Zona de Protección de Reserva-Samaruc (SNUP-PRS).

c) Zona de Protección Paisajística y Parque de la Ribera (SNUP-PP).

d) Zona de Protección Dotacional (SNUP-PE).

e) Zona de Protección Inundación (SNUP-IN).

f) Zona de Protección de Dominio público-infraestructuras (SNUP-PDI).

Dentro de la categoría de no urbanizable común se diferencian las zonas siguientes:

g) Zona de Preservación (SNUC-NO).

h) Zonas 1 al 7, en función de los usos permitidos.

El suelo que esté delimitado dentro del Sistema de Espacios Abiertos, estará sujeto además de a las ordenanzas de la zona en que se ubique, a las limitaciones derivadas de la pertenencia a dicho Sistema, según se regula en las Normas de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje.

Artículo 2.5.5.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ALBUFERA (SNU-PAB)

1.- Es el delimitado de conformidad con el Decreto de aprobación del Parque Natural de la Albufera.

2.- Su régimen jurídico vendrá determinado por los Planes que regulan este entorno, en especial por el DECRETO 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

Los usos y construcciones quedarán condicionados a la autorización previa del órgano rector del parque.

Por su interés se transcriben determinados artículos del DECRETO 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

Artículo 4.2 Efectos

El PORN será obligatorio y ejecutivo en todo lo que afecte a la conservación, protección o mejora de la flora, la fauna, los ecosistemas, el paisaje o los recursos naturales.

El PORN prevalecerá sobre cualquier otro instrumento de ordenación territorial o física. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con él deberán ser adaptados. Entre tanto dicha adaptación tiene lugar, las determinaciones del PORN se aplicarán prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial o física existentes.

Con carácter general:

a. Las determinaciones del plan serán obligatorias y ejecutivas para la administración y los particulares desde el momento en que entren en vigor por la publicación de su aprobación definitiva, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 4/1989, y podrán vincular a toda clase de usos y actividades

b. Las normas del PORN constituirán un límite que no podrá ser alterado ni modificado por los instrumentos de ordenación territorial, física o sectorial futuros.

c. La derogación de las determinaciones del presente PORN se realizará siempre, de forma expresa, por normas posteriores de igual rango.

En relación con sus instrumentos de desarrollo:

a. Las disposiciones y previsiones del PORN serán vinculantes para la elaboración del plan rector de uso y gestión y demás instrumentos que puedan elaborarse en desarrollo y ejecución de los mismos.

En relación con el planeamiento territorial y urbanístico.

a.Las determinaciones del PORN serán directamente aplicables desde el momento de su entrada en vigor, y prevalecerán sobre las contenidas en el planeamiento territorial o urbanístico existente, sin perjuicio de que se lleve a cabo la adaptación de este último.

b. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes en el momento de la aprobación del PORN deberán adaptarse a las previsiones del éste. En ningún caso se establece a través de este PORN la clasificación o calificación urbanística de los terrenos.

En relación con los instrumentos y normas sectoriales:

a. En la medida en que afecten a materias tales como los recursos naturales, ecosistemas, flora y fauna silvestres y paisaje, los instrumentos y normas sectoriales existentes en el momento de la entrada en vigor del PORN, deberán adaptarse a éste, prevaleciendo entre tanto, sus determinaciones.

b. En todas las demás materias, las normas del PORN tendrán carácter indicativo y se aplicarán subsidiariamente.

En relación con la utilidad pública e interés regional:

a. Las actividades encaminadas al logro de las previsiones y objetivos de este PORN podrán declararse de utilidad pública o interés social a todos los efectos y, en particular, a los expropiatorios de los bienes y derechos que puedan resultar afectados.

b. La declaración de un espacio como protegido lleva aparejada la de utilidad pública, a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados.

c. En relación con el tanteo y retracto se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Generalitat Valenciana.

5.3. Sobre la conservación de los cauces y riberas

- Las actuaciones en los cauces de la cuenca hidrográfica de la Albufera, deberán orientarse a la consecución estricta de los objetivos del presente PORN, pero en todo caso, deberán someterse a autorización vinculante del órgano ambiental.

- Se evitarán las operaciones de cubrición, relleno, grandes canalizaciones y aterramientos de cauces, o alteración alguna que pudiera afectar a su comportamiento hidrográfico.

- Como recomendación general para la regulación hidrológica y la prevención de avenidas debería procederse a la regeneración de la vegetación de ribera en todos los cauces del ámbito.

- El planeamiento municipal, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Aguas y Reglamentos que la desarrollan, podrá ampliar para el suelo urbanizable y no urbanizable la zona de protección de aguas superficiales, en la que los usos del suelo están condicionados, hasta 100m a ambos lados de las márgenes, de acuerdo con las características específicas de los cauces y masas de agua del término muni-

cipal y teniendo en cuenta criterios de riesgo natural, así como las características físicas de su territorio.

- Los criterios a tener en cuenta a la hora de establecer los planes de limpieza de cauces se obtendrán en concordancia con el objetivo fundamental, que es el correcto funcionamiento hidráulico del cauce. En todo caso deberán preservarse los entornos ecológicos y la eliminación de daños a las personas y bienes por su mal funcionamiento.

- Se procederá al apeo y deslinde de los cauces públicos en el menor plazo posible que sea compatible con las disponibilidades presupuestarias. Se definirán las zonas de servidumbre y de policía en todo el ámbito de la cuenca hidrográfica de la Albufera. Se prestará especial atención a los cauces con un régimen intermitente de caudales, donde será primordial su deslinde.

6. Directrices en relación con el planeamiento territorial y urbanístico

- Las determinaciones del PORN serán directamente aplicables desde el momento de su entrada en vigor, y prevalecerán sobre las contenidas en el planeamiento territorial o urbanístico existente, sin perjuicio de que se lleve a cabo la adaptación de este último.
- Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes en el momento de la aprobación del PORN deberán adaptarse a las previsiones del mismo. En ningún caso se establece a través de este PORN la clasificación o calificación urbanística de los terrenos.
- Los espacios protegidos declarados contarán con un planeamiento territorial y urbanístico que sea adecuado y refuerce los objetivos de conservación de estos espacios.

Para ello se establecerá la necesaria coordinación entre las administraciones locales, la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y la Conselleria de Medio Ambiente.

Artículo 2.5.6. - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RESERVA DEL SAMARUC (SNUP-PRS) Y DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE (SNU-PP).

1.- El ámbito de ambas zonas viene delimitado en el plano de ordenación. La razón de ser de su protección radica, de un lado, en la preservación del hábitat apropiado para la supervivencia del samaruc, en su condición de especie protegida y, de otra parte, en la conservación de las condiciones naturales que determinan un paisaje particular y endémico de la ribera del Ríu Magre, en su desembocadura en el Riu Xuquer, y de la marjal de Algemesí

2.- El régimen de usos de esta zona será exclusivamente el de protección y mantenimiento del hábitat actual y su posible incremento por lo que únicamente se permite el uso agrícola (preferentemente de cultivo del arroz en la zona de marjal), quedando excluidos el resto de usos.

Únicamente se admiten edificaciones que estén directamente vinculadas al uso y aprovechamiento de la laguna y de carácter dotacional directamente vinculados a la promoción y puesta en valor de las circunstancias naturales que definen el paisaje. Tales edificaciones serán adecuadas al entorno y coherentes con el valor objeto de preservación.

3. En la zona de reserva del samaruc, ha sido declarada una "microrreserva vegetal" por Orden de 22 de octubre de 2002, de la Consellería de Medio Ambiente, por la que se declaran 22 microrreservas vegetales en la provincia de Valencia. La denominación que se le da en dicha disposición es "Llacuna del Samaruc" y queda georreferenciada por el poligono cuyos vértices tienen las siguientes coordenadas UTM sobre el huso 30 (Datum europeo).

Vertice	x	y
1	726044	4347003
2	726188	4347068
3	726180	4347087
4	725998	4347034
5	725930	4347015
6	725883	4346950
7	726007	4346982

Superficie 1,18 Ha

Término municipal: Algemesí

Titularidad: Ayuntamiento de Algemesí.

Especies prioritarias: Lonicera biflora, Kostelezkya pentacarpos, Nymphaea alba, Genista tinctoria, Salís atrocinerea, Salís alba, Populus alba, Hydroctyle vulgaris, Myriophyllum spicatum, Fraxinus angustifolia.

Unidades de vegetación prioritarias: Turberas pantanosasa con Cladium mariscos (Cladietum marisci) (Código natura 2000: 7210).

Plan de gestión

Actuaciones de conservación:

Instalación de cartel informativo con recomendaciones.

Refuerzo poblacional de Nymphaea alba y Thelypteris palustres.

Introducción de Ricciocarpum natans y Utricularia vulgaris.

Eliminación de la especie alóctona Arundo donax de los márgenes de orientación Este, y sustitución por especies tapizantes autóctonas como Lippia nodiflora, Galium palustre y Potentilla reptans con objeto de fijar la mota.

Limitaciones de uso:

No se podrá realizar en la microrreserva cualquier actividad que conlleve una remoción del sustrato o un daño a las plnatas, incluida la recolección de cualquier material vegetal que tenga una finalidad diferente de la científica.

En caso de observarse una degradación de la vegetación existente en la microrreserva como consecuencia de un exceso de visitantes, se regularán las visitas, dando prioridad a las de carácter científico.

Artículo 2.5.6.bis NORMA COMPLEMENTARIA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN AFECTO AL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.

1.- Se considera como tal aquél que el Estudio de Paisaje ha delimitado y que queda afecto a una limitación de sus usos.

2.- El régimen de usos para el Suelo No Urbanizable Común afecto al Sistema de Espacios Abiertos será el siguiente:

a) Uso dominante: agrícola.

b) Uso permitido: agrícola.

c) usos prohibidos: todos los demás. No se admitirá en ningún caso viviendas, residencias, almacenes agricolas y actuaciones de interés comunitario.

d) En caso de edificios catalogados: se permiten los usos de restaurantes, café-bar, café-teatro y café-concierto, establecimientos hoteleros y centros vinculados al turismo rural si conllevan la rehabilitación de los mismos con posibilidad de ampliación en un 50% de su ocupación en planta, y sin superar las alturas del edificio preexistente. Se cuidará especialmente el uso de colores, materiales y texturas adecuados para la formación del entorno visual.

e) En cualquier caso toda actuación que se pretenda debe impedir la alteración o degradación de los valores paisajísticos o propiciar su recuperación y mantener y mejorar la calidad paisajística.

3. - El régimen de usos para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido afecto al Sistema de Espacios Abiertos será el siguiente:

Se regirá por su normativa específica complementada por lo siguiente:

En cualquier caso toda actuación que se pretenda debe impedir la alteración o degradación de los valores paisajísticos o propiciar su recuperación y mantener y mejorar la calidad paisajística. Las actividades existentes en esta tipo de suelo podrán ampliarse hasta un 30% de su superficie mediante el pertinente estudio de Paisaje que justifique las medidas de integración que adoptará la actuación, adecuando no sólo la amp`liación s no también las preexistencias.

Respecto de los terrenos que las DEUTS decalaran como susceptibles de reclasificación urbanística y están incluídos en el Sistema de Espacios Abiertos, dicha inclusión no impedirá la reclasificación, sin perjuicio de que se adopten las medidas de integración paisajística acordes con el valor que se ha pretendido preservar con dicha inclusión.

Artículo 2.5.7. – ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL AFECTO AL DOMINIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURAS (SNUP-PDI)

1.- Supone la protección de los terrenos que sirven de soporte a la red de comunicaciones terrestres básicas del municipio, así como de los situados en las inmediaciones del cauce del Río Magro y Júcar, Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de infraestructuras y servicios que, por el servicio que prestan ó por el destino que tienen, están sujetas a unas limitaciones y regulaciones especificas, en orden a preservar su integridad y funcionalidad

2.- Su límite y regulación es el resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente, destacando especialmente los siguientes supuestos:

A) DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

En la zona de servidumbre (5 ml. respecto del cauce), no se admite ninguna construcción ni uso no compatible con la servidumbre legal. En la zona de policía (100 ml.) los usos y edificaciones permitidos serán los correspondientes a la zona con la que linde por el borde exterior. Se precisará autorización previa por parte del organismo de cuenca.

PROTECCIÓN VIARIA:

Autopista de peaje AP-7: Dentro de la zona de 50 metros lineales a ambos lados desde la arista exterior de la calzada de la AP-7, únicamente se permitirá el uso agrícola, y además no se autorizarán la instalación de carteles publicitarios ni instalaciones fijas ó desmontables entre la arista exterior de la calzada y la línea límite de edificación, salvo la instalación ó ampliación de dotaciones ó infraestructuras de carácter público que no mermen las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial, así como las limitaciones de carácter general establecidas por la Ley y Reglamento de Carreteras, en las zonas de dominio público y protección.

Medidas para que el PG no afecte a la autopista ni al tráfico que por ella circula.

1. Se respetarán las zonas de protección de la autopista contempladas en la ley de carreteras y su reglamento (RD 1802/1994, de 2 de septiembre). Se deberán respetar además de los 8 m de zona de dominio, 6 m para la construcción del futuro tercer carril.

2. Se tendrá en cuenta el PATRICOVA. Lindando con la AP-7 existen zonas calificadas con riesgo de inundación 2 y 5 (riesgo alto y bajo, respectivamente).

En las distintas actuaciones en la zona, se respetará o restituirá, en su caso, el sistema natural de desagües, especialmente los cauces existentes, de tal forma que se permita la continuidad del funcionamiento actual de las obras de desagüe existentes en la autopista.

3. No afectará ninguna instalación de la Autopista (valla de cerramiento, cuneta, obras de fábrica, etc).

4. la iluminación a instalar no deberá molestar al tráfico que circula por la Autopista. En caso de construirse viales en las proximidades de la Autopista, se deberá estudiar la forma de que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con sus luces, al que lo hace por la autopista.

5. No se instalará industrias que produzcan humos o polvo que afecte al tráfico.

6. No se producirán vertidos de agua ni de otros productos sobre los taludes de la Autopista.

7. los proyectos de cualquier obra a realizar dentro de la zona de afección de la Autopista, deberán ser presentados a la Inspección de Explotación AP-7 Tarragona-Valencia-Alicante, del Ministerio de Fomento, para su aprobación si procede. Cualquier actuación que se pretenda realizar en la zona definida como edificable deberá solicitar autorización previa al encontrarse en la zona de afección de la Autopista y presentar riesgo de inundación. En suelos no urbanizables afectados con riesgo de inundación se impedirá en cualquier caso la reclasificación de los mismos.

CV-42: En la zona de protección viaria de la CV-42, establecida en 50 ml. desde la arista exterior de la calzada y a ambos lados, únicamente se permitirá los usos agrícolas ó zona verde no computable, con las limitaciones de carácter general establecidas por la Ley y Reglamento de Carreteras en las zonas de dominio público y protección. Asimismo se permite la construcción de estaciones de servicio si limita con suelo no urbanizable común zonas 2, 4 y 5.

C) VIAS PECUARIAS: En las zonas de dominio público comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995 de 23 de marzo) y su Reglamento y grafiadas en los planos, se establecerán las limitaciones fijadas en la legislación sectorial.

Las magnitudes de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son:

1.- Colada de Alginet a Albalat; 6 ml. de anchura y 6.900m.l. de longitud.

2.- Cañada Real de Castilla; anchura de 75 ml. y 6.400 ml. de longitud.

Las superficies indicadas se destinarán preferentemente al tráfico ganadero, pudiendo destinarse a otros usos ó actuaciones compatibles y complementarios de acuerdo con su naturaleza y fines, previa la autorización correspondiente. Dentro del espacio que legalmente ocupan las vías pecuarias no se admiten edificaciones ni usos que entren en contradicción con el cometido propio de las vías pecuarias, según la regulación legal vigente.

D) FERROCARRIL: ver Art 2.6.1

3.- En el caso de edificaciones preexistentes dentro de la zona de afección a que se refiere el presente artículo, el tratamiento de las mismas será el propio de fuera de ordenación, admitiéndose obras de mera conservación, sin reconstrucción en caso de demolición total o parcial, ni aumento de volumen ni de ocupación en planta, y con autorización previa por parte del ente titular. En tales edificaciones no se admitirá otro uso que el que tuviera reconocido, en su caso, mediante autorización municipal o supramunicipal.

Artículo 2.5.8. – SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DOTACIONAL (SNUP-PE)

1.- Se considera como tal aquél que, por la proximidad a la estación depuradora o cementerio y en previsión de la posible ampliación de estas dotaciones, quedan afectas a una limitación de sus usos.

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

a) Uso dominante: el uso dotacional especificado en los planos de ordenación.

b) Uso permitido: agrícola

c) usos prohibidos: todos los demás. No se admitirá en ningún caso actuaciones de interés comunitario.

3.- Se estará en todo caso a lo dispuesto en la normativa sectorial que, por razón del destino o ubicación, le afecte.

Artículo 2.5.9.- ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INUNDACIONES (SUNP-IN)

Quedan adscritas a esta zona las franjas de terreno que el Estudio de Inundabilidad que acompaña al Plan General integra dentro de la zona A, salvo las integradas en las zonas 3 y 7 de Suelo No Urbanizable Común.

La protección de estos terrenos se debe a su alto riesgo de inundabilidad y/o su necesidad de mantenimiento como zona de sacrificio.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

A) USO DOMINANTE:

Agrícola

B) USOS PERMITIDOS:

1. - La ampliación del colegio existente, siempre que se cumplan las condiciones fijadas en el PATRICOVA para la edificación en zonas con riesgos de inundación.

c.2. - Instalación o ampliación de invernaderos siempre que no precisen de la ejecución de estructuras de fábrica de carácter permanente y no respondan a la tipología de nave-almacén.

c.3. – En caso de edificios catalogados: se permiten los usos de restaurantes, café-bar, café-teatro y café-concierto, establecimientos hoteleros y centros vinculados al turismo rural si conllevan la rehabilitación de los mismos con posibilidad de ampliación en un 50% de su ocupación en planta, y sin superar las alturas del edificio preexistente. Deberán cumplirse las condiciones de edificación previstas en el PATRICOVA.

C) USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás

Artículo 2.5.10 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLOGICA (SUNP-AR).

1.- Se considera como tal el ámbito delimitado en los planos de ordenación y en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondiente a los yacimientos arqueológicos más un entorno de protección que incluye un área de, al menos, un radio de 100 m a contar desde el perímetro exterior del yacimiento.

2.- En estas áreas será de aplicación el Título III de la ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 2.5.11 - SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. REGIMEN GENERAL (SNUC).

1.- El suelo no urbanizable común es aquel con productividad agrícola dominante, que no es susceptible de transformación por no ser compatible con el modelo de crecimiento urbano diseñado en el plan, si bien es apto, por sus características, para la implantación de actuaciones y usos diferentes, con las limitaciones y exigencias esta-

blecidas en la Ley valenciana sobre suelo no urbanizable y complementadas en las presentes normas.

2.- En el caso de edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable común, se permiten los usos propios de la zona a la que quede adscrita así como la continuación de los actuales, si contaren con la debida licencia municipal, cuya ampliación sólo es factible si el uso es compatible con los propios de la zona y cumple los parámetros urbanísticos fijados en las presentes normas

3.- En el caso de actividades que hayan obtenido la declaración de interés comunitario, otorgadas conforme a la Ley 4/92 de 5 de junio se podrá autorizar su ampliación, siempre que dicho uso sea compatible con los usos permitidos en la zona de suelo en que aquella queda enclavada, según el vigente Plan General. La ampliación quedará sujeta, a su vez, a las limitaciones previstas en la vigente Ley del Suelo no Urbanizable.

4. las parcelaciones deberán atender además a lo dispuesto en la Ley 8/02 de Ordenación y Modernización de Estructuras Agrarias (titulo IV) y Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias (Titulo II).

Artículo 2.5.12 – ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Dentro del suelo no urbanizable común se diferencian OCHO zonas diferentes, en función de los usos y aprovechamiento susceptibles de ser permitidos, según lo dispuesto en el art. 18 de la LSNU.

La identificación y localización de estas zonas se plasma en el plano de clasificación urbanística (serie A).

ZONA DE PRESERVACIÓN (SNUC- NO).

Quedan adscritos a esta zona aquellos terrenos que, en vistas a una futura proyección urbanística, quedan preservados a la implantación de usos o ejecución de obras de edificación que pudieran entrar en contradicción o dificultar su futuro desarrollo urbano. Esta protección responde, asimismo, a una preservación del modelo territorial implantado en el vigente plan.

Uso dominante: Únicamente se permite el uso agrícola, incluidos almacenes vinculados a explotaciones agrarias e invernaderos en instalaciones desmontables que no precisen de la ejecución de obras de fábrica

Uso prohibido: Todos los demás. No se permite la ampliación de las edificaciones o usos no agrícolas preexistentes en esta zona con independencia del destino de la edificación.

La adscripción de usos a las diferentes zonas de suelo no urbanizable se realiza atendiendo a razones de tipo territorial y paisajístico.

ZONA Nº 1:

Uso dominante: Agrícola.

Uso permitidos:

Almacén vinculado a explotaciones agrícolas, en las condiciones fijadas con carácter general.

Ampliación de las granjas preexistentes con limitación del 30% de la superficie ocupada en planta y sin aumento del número de plantas consolidadas

Uso prohibido: todos los demás, incluida la nueva implantación de granjas y núcleos zoológicos.

ZONA Nº 2:

Uso dominante: Agrícola.

Uso permitidos: viviendas aisladas y unifamiliares; almacenes y casas de aperos, viviendas rurales vinculadas a explotaciones agrícola; actividades industriales y terciarias (TRE-3, exclusivamente); establecimientos hoteleros (exclusivamente en edificios catalogados mediante rehabilitación); gasolineras; centros de producción y transformación de energía y usos dotacionales.

Uso prohibido: todos los demás.

ZONA Nº 3:

Uso dominante: Agrícola.

Uso permitido: Zonas de estacionamiento de vehículos y servicios anexos al mantenimiento de los mismos (turismos, camiones, maquinaria agrícola, etc.), invernaderos que no precisen de obras permanentes de fábrica ni responda a la tipología de nave-almacén.

Uso prohibido: todos las demás. En particular, se prohíben los almacenes y casas de apero dada la proliferación en esta zona de viviendas unifamiliares que resultan de la transformación de antiguas instalaciones agrícolas.

ZONA Nº 4 y Nº 5:

Uso dominante: Agrícola.

Uso permitido: viviendas unifamiliares y aisladas; viviendas rurales vinculadas a explotaciones agrícolas; granjas y núcleos zoológicos; establecimientos hoteleros y restaurante (solo en edificios catalogados mediante recuperación); almacén vinculados a explotaciones agrícolas e invernaderos; centros de producción y transformación de energía y gasolineras; uso terciario (TRE-3, exclusivamente) e instalaciones deportivas; usos dotacionales.

Uso prohibido: todos las demás.

ZONA Nº 6:

Uso dominante: Agrícola.

Uso permitidos: extracción de áridos y de tierras, plantas de vertedero, selección y transformación de residuos sólidos inertes (no orgánicos), directamente vinculados a la restitución de los terrenos afectados por la operación de extracción de áridos.

Uso prohibido: todos los demás.

ZONA Nº 7:

Uso dominante: agrícola.

Uso permitido: actividades de secadero de productos agropecuarios, principalmente, naranjas y de arroz.

Uso prohibido: todos los demás.

Artículo 2.5.13. –VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN. NÚCLEO DE POBLACIÓN

1.- En las zonas de suelo no urbanizable de régimen común donde se admita el uso de vivienda unifamiliar y aislada, y el de vivienda rural, el mismo quedará sujeto a las condiciones siguientes:

Deberán asentarse sobre fincas legalmente parceladas con una extensión mínima de 10.000 m2.

Se sujetarán a una ocupación máxima de 2 por ciento sobre el total de la finca, con una superficie máxima construida de 300 m², una altura de cornisa máxima de 6 metros sin superar las dos plantas.

En el caso de la vivienda rural, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, manteniendo como mínimo una parcela de 5.000 m2 y debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

La superficie no ocupada por la edificación habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación profusa de arbolado.

Se autorizan servicios complementarios de la vivienda sin obra de fábrica por encima de la rasante natural del terreno, tales como terrazas, piscinas, pavimentos, etc., sin que la superficie ocupada por estos servicios exceda de la ocupada por la edificación principal.

La vivienda deberá situarse respetando las distancias a los sistemas viarios según establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso, la edificación o elemento auxiliar se situará a una distancia de 10 metros de los lindes de la finca y de 15 respecto del eje de caminos públicos. En el caso de colindancia con un edificio catalogado o resto arqueológico, deberá guardar una distancia de 100 ml. Asimismo deberá guardar una distancia de 5 metros respecto del perímetro de la anchura legal de la vereda o cañada.

En caso de barranco o cursos naturales de escorrentías, deberán guardar una distancia mínima de 20 ml. desde el borde exterior del cauce.

En caso de presencia de masa arbórea, distinta a la de cultivo de cítricos o frutales, la edificación deberá respetar la misma e incluso incrementarla con la plantación de especies arbóreas autóctonas.

La edificación deberá contar con agua potable, ya sea de la red municipal ya sea mediante perforación debidamente autorizada. Asimismo, deberá resolver el vertido y depuración de las aguas fecales, mediante sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos. No se permite el vertido a cauce público, sin la previa autorización del organismo de cuenca o, en su caso, Comunidad de Regantes. Deberán contar con acceso rodado

mediante vía pavimentada, aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización.

La solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo no Urbanizable, siendo preceptivo el informe previo del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación territorial, que deberá instarse por el interesado, aportando la documentación siguiente:

-informe del técnico municipal, con el visto bueno del Alcalde, sobre cumplimiento del planeamiento municipal.

-memoria especificando el uso y características constructivas (superficie total parcela, superficie construida y ocupada, altura y separación a lindes)

-plano de clasificación del suelo con referencia al planeamiento municipal vigente.

-plano catastral, justificando la no-formación de núcleo de población.

-plano de posición de construcciones e instalaciones existentes y de las solicitadas en la parcela, acotando las distancias a lindes y caminos.

-plano de accesos, marcando el itinerario desde un carretera estatal, autonómica o provincial.

No se concederá licencia de edificación si hubiere riesgo de formación de núcleo de población, entendiéndose que concurre dicho riesgo cuando, en un círculo de 150 m de radio con centro en la vivienda en cuestión, concurran más de tres viviendas, adicional aquella que pretenda realizarse.

Artículo 2.5.14.- VALLADO E INSTALACIONES AGRÍCOLAS.

1.-El vallado agrícola se ajustará a las condiciones siguientes:

a) Ser de obra hasta una altura de un metro del terreno y de hilo o tela metálica a partir de esa altura. En el suelo no urbanizable protegido, por riesgo de inundación, la altura del muro de fábrica no podrá exceder de 0,40 ml. respecto de la cota natural del terreno, siendo permeable a partir de esta altura.

b) Deberá estar retirado a 0,50 metros del borde de los caminos o sendas, y en todo caso a 3,50 metros del eje de los caminos de dominio público y a 2,50 metros del eje de los ramales de acceso particular a determinadas fincas agrícolas y servidumbres de paso.

c) Se separará 0,50 metros de la propiedad colindante, excepto cuando sea medianero común.

d) El vallado junto a acequias deberá separarse 0,60 metros de la cara de agua de la canalización de obra y sujetarse a las instrucciones del Jurado de Riego.

2.- Elementos de las fincas agrícolas.

Todas las fincas agrícolas deberán disponer fuera del camino de los siguientes elementos:

a) De un espacio destinado a aparcamiento de vehículos de una superficie igual o superior a 15 metros cuadrados y una anchura mínima de 3 metros.

b) De un espacio destinado a quemador de leña, separado a lindes un mínimo de 5 ml. y una superficie no superior a 4 m².

3.-Los invernaderos mediante instalaciones provisionales y desmontables, que no precisan de la ejecución de obra de fábrica ni contar con elementos permanentes de arquitectura quedan sujetos a licencia, debiendo de cumplir únicamente las distancias de separación previstas para el vallado agrícola.

4.- Salvo en el SNUP-DI y SNUP-AB se podrán construir casetas para pozos y riego de goteo sin necesidad de informe previo de la Consellería, siempre que se acredite tal destino, no ocupe una superficie superior a 15 m², se sitúe a una distancia de 3'5 ml. respecto de los lindes y caminos, con una altura no superior a 3 ml. Deberá acreditarse el destino con aportación de proyecto de la instalación de riego por goteo suscrito por técnico competente.

En todo caso, la instalación de pozos está sometida a la Ley de Aguas y, por tanto, a la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Júcar

5.-En casos excepcionales se podrán construir balsas de riego, siendo preceptivo el informe previo favorable de la Conselleria de Agricultura. De permitirse, estas construcciones deberán guardar una distancia mínima de 5 ml. respecto de lindes y frente de camino, sin que la altura de la misma excede de 6 ml. respecto de la rasante natural del terreno.

Artículo 2.5.15.-ALMACENES VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y/O GANADERAS. GRANJAS Y PICADEROS.

1.-Dentro de esta categoría se incluyen las edificaciones destinadas a almacenamiento de productos agrícolas para su posterior traslado a centrales hortofrutícolas, invernaderos que precisen de obras permanente de fábrica y/o deposito de maquinaria agrícola, así como las explotaciones ganaderas, avícolas y picadero de caballos.

Sólo podrán implantarse en las zonas de suelo no urbanizable común en las que expresamente se admita este uso.

2.- Las edificaciones vinculadas a almacenamiento de productos agrícolas, (sin manipulación) e invernaderos que precisen de la ejecución de estructura y cubierta con elementos permanentes de arquitectura precisan de una parcela mínima de 5.000 m2. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propia. Dicha limitación de superficie que es la que establece la legislación urbanística se ha considerado conveniente mantener para el término de Algemesí. Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente

Tendrán una única planta y la altura máxima será de 10 ml., debiendo de guardar una separación a lindes y eje de camino de 15 ml.

En el caso de invernaderos que no precisen de estructura y cubierta con elementos permanente de arquitectura, no les resulta de aplicación los parámetros anteriores, simplemente deberán de guardar una distancia de separación identica a la exigida para el vallado agrícola.

3.-Las instalaciones ganaderas y granjas avícolas de nueva implantación deberán respetar las condiciones reguladas en la ley 6/03 de ganadería de la Comunidad Valenciana.

Se ubicarán a una distancia mínima de los núcleos de población de 1.000 metros de los núcleos de población superior a 2.000 habitantes, de 500 metros como mínimo para núcleos de población entre 500 y 1.999 habitantes, y de 250 metros en núcleos de población inferiores a 500 habitantes.

4. Mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, podrá eximirse de las limitaciones urbanísticas establecidas en estas ordenanzas, en el caso de los almacenes vinculados a una explotación agraria.

5. las explotaciones ganaderas, avicolas y picaderos de caballos deberán atender a la Ley 6/03 de ganadería en la Comunidad Valenciana.

Distancias de seguridad sanitaria

1. Las instalaciones ganaderas guardarán una distancia mínima de 1.000 metros con respecto a las instalaciones de otras unidades de producción de la misma especie ganadera. Esta distancia se reducirá a la mitad en el caso de explotaciones porcinas, avícolas y cunícolas con una capacidad inferior a 120 UGM, esto es, unidad ganadera mayor, equivalente a un bovino adulto, y a la tercera parte en el resto de las especies cuando no se alcance dicho tamaño.

2. La distancia de las instalaciones ganaderas respecto de otros establecimientos en los que se concentren animales o se almacenen o transformen residuos de origen animal será como mínimo de 1.000 metros con carácter general, si bien reglamentariamente se determinarán los supuestos en los que, por razones de riesgo sanitario asociado al movimiento del ganado o de sus productos, la distancia mínima será de 2.000 metros.

Asimismo deberán guardar una separación de 250 m respecto de:

- edificios catalogados y de uso dotacional en suelo no urbanizable
- actividades implantadas en suelo no urbanizable mediante declaración de interés comunitario
-viviendas aisladas y rurales debidamente legalizadas.

Condiciones técnicas

Las instalaciones ganaderas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán situarse en un área cercada en la que se puedan aplicar medidas de protección contra agentes transmisores de enfermedades.

b) Contarán con construcciones y equipos sobre los que se pueda realizar una eficaz limpieza y desinfección.

c) Las construcciones, equipos y materiales utilizados no deberán ser perjudiciales para los animales.

d) Contarán con estercoleros y fosas de purines estancas con capacidad suficiente para almacenar y estabilizar las deyecciones antes de su aprovechamiento posterior.

e) Deberán disponer de un sistema de eliminación de animales muertos, del que podrá dispensarse con la condición de tener contratado externamente el servicio.

f) Las demás que establezca el Gobierno Valenciano mediante decreto, dirigidas a garantizar la salud alimentaria y la sanidad y bienestar animales.

4.-La licencia para la implantación de estas instalaciones corresponde al Ayuntamiento, previo informe de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

La solicitud deberá ir acompañada de la documentación siguiente:

-informe del técnico municipal sobre la compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente y calificación urbanística del suelo, con el visto bueno del Secretario de la Corporación Local.

-memoria que incluya los datos agronómicos necesarios para poder evaluar la actuación pretendida por el solicitante y la necesidad de edificación, así como sus características constructivas. Esta memoria ha de ir firmada por técnico competente si la superficie ocupada supera los 250m2.

5.- Las actividades de secado de productos hortofrutícolas, principalmente naranjas y arroz, se llevarán a cabo en las zonas de suelo no urbanizable en las que este uso se admita expresamente, con arreglo a los parámetros siguientes:

Servicios Urbanísticos: acceso rodado y disponer de instalaciones estancas de recogida de lixiviados, estando totalmente prohibido el filtrado y arrastre a cauce público y fincas colindantes en caso de lluvias. Se preverán medidas para evitar molestias de olores en los predios colindantes.

Superficie mínima: 10.000 m2

Coeficiente ocupación: <50%

Coeficiente de edificación: 0’05 m2t/m2s

Distancia de separación: a lindes y a eje camino: 15 m y carretera 50 ml.

Otras condiciones: Todo el límite de la parcela deberá de estar cercada mediante pantalla vegetal

Artículo 2.5.16.-ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y AREAS DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

1.- En las bandas laterales de los elementos que integran la red primaria de comunicaciones y vías públicas en suelo no urbanizable común y de protección de infraestructuras, 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 la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas: SNUC y SNPDI (afecta a una carretera de titularidad supramunicipal).

La parcela mínima será de 5.000 m2. La superficie ocupable máxima será del 35%. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura libre no superior a 7 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, cafetería y almacén de la propia empresa, así como para servicios complementarios: lavado engrase, etc. Dicha edificación auxiliar tendrá una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 15 metros de lindes. Deberá dotarse de los medios de seguridad pertinentes para no interferir con las actividades agrícolas, en especial con la quema.

El 50% del total de la finca debe quedar libre de construcción, instalación y edificación y dedicada a uso agrícola efectivo o bien preservar el estado original primitivo.

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

Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 5 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

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.

Artículo 2.5.17. –ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC.).

1.- En las zonas de suelo no urbanizable que expresamente se permita podrán establecerse las actividades, construcciones, usos o aprovechamientos siguientes, todos ellos sujetos a la previa declaración de interés comunitario:

Actividades industriales y productivas que estén calificadas como nocivas, insalubres y peligrosas hasta grado 4, y molestas hasta grado 5, ambos inclusive, que no tengan cabida en ninguna zona industrial y concurra en ellas las circunstancias enunciadas en el artículo 26.2 de la LSNU, con las excepciones siguientes(usos prohibidos) :

Producción de energía termoeléctrica convencional (151.2)

Producción de energía electro nuclear(151.3)

Fábrica y distribución de gas (152).Si que se admite el almacenamiento de bombonas de gas butano en cuantía no superior a 100 unidades.

Producción y distribución de vapor y agua caliente. (153)

Fabricación de gases comprimidos (253.1)

Fabricación de colorantes y pigmentos (253.2)

Fabricación de pinturas, barnices y lacas (253.3)

Fabricación de tintas de imprenta (253.4)

Tratamiento de aceites y grasas para uso industrial (253.5)

Fabricación de explosivos (253.8)

Fabricación de productos químicos de uso industrial n.c.o.p. (253.9)

Planta de tratamiento de basuras (623).

Actividades turísticas, terciarias, deportivas y recreativas.

Actividades extractivas.

Actividades de producción de energía renovable.

e) Estacionamiento camiones.

Actividades de secado de naranjas, arroz y otros productos de origen agrícola.

2.- En el SNU no se permiten vertederos, salvo:

- inertes, material de derribo, exclusivamente en la zona donde se permite la extracción de áridos y como restauración del mismo.

3.- No se admitirán Declaraciones de Interés Comunitario en el suelo no urbanizable común de preservación (SNU-NO), y en los terrenos situados en un radio de 50 metros de edificios catalogados, a excepción de aquellos usos vinculados directamente con la rehabilitación y recuperación del edificio catalogado.

4.- En el perímetro de la parcela se colocarán dos hileras de árboles de especie común entre las explotaciones agrícolas colindantes (pudiendo mantener los naranjos existentes), en una franja con una anchura mínima de 12 metros en todo el perímetro de la actividad.

Se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación del subsuelo acondicionando la zona de acopios de materias primas y productos almacenados con una impermeabilización suficiente con recogida de lixiviaciones que posteriormente se deberán gestionar adecuadamente.

De acuerdo con el arte 35.3 de la ley 10/2004 de Suelo no Urbanizable, al cese de la actividad habrá que desmantelar las instalaciones y demoler las construcciones realizadas con reposición del terreno a su estado original, con una capa del suelo vegetal, apta para el cultivo agrícola de un espesura mínimo de 1’50 metros.

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

Actividades industriales y productivas.

Usos: los enunciados en el apartado primero, letra a.

Servicios urbanísticos: Acceso rodado con pavimentado de calzada, abastecimiento de agua potable (preferentemente mediante conexión a la red), suministro de energía eléctrica, depuración previa al vertido de aguas residuales, y sistema de recogida de residuos sólidos. Para el vertido a cauce público resulta preceptiva la autorización de la CHJ.

Superficie mínima: 15.000 m².

Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m²t/m²s

Coeficiente ocupación por edificación: 25% superficie total vinculada a la actividad.

Altura de cornisa: 9'00 m. respecto de la rasante natural del terreno. Se admitirán elementos singulares como chimeneas, silos, etc., con adecuado tratamiento paisajístico. No podrá superar una altura total de 15 m.

Reservas de aparcamiento: 1 por cada 50 m2 construidos

Distancia de separación: a lindes: 5 m; a eje camino: 10 m y carretera 50 ml.

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

Usos: los comprendidas dentro de la categoría TRE 3, más el uso hotelero e instalaciones deportivas

El uso hotelero, de restaurante, café-bar, café-teatro y café-concierto únicamente se admite mediante rehabilitación de edificios catalogados en suelo no urbanizable, con posibilidad de aumento de la superficie ocupada en planta por la edificación principal en superficie equivalente, sin superar el número de plantas ni la altura de cornisa.

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, excepto en el caso de uso hotelero y restaurante en edificio catalogado, en el que la superficie podrá minorarse a 5.000m2

Coeficiente de edificabilidad: 0,4 m²t/m²s; en el uso hotelero y restaurante la edificabilidad permitida será la ya consolidada en el edificio a rehabilitar más la equivalente para su posible ampliación en los términos antes expuestos.

Coeficiente ocupación: 50%, excepto lo previsto para el uso hotelero y de restaurante. En caso de instalaciones deportivas, la superficie dedicada a este uso, que no comporte propiamente obra de edificación, podrá ampliarse al 90 % de la superficie total de la finca.

Altura de cornisa: 7,00 metros sobre la rasante natural del terreno. En caso de establecimiento hotelero la altura de cornisa será la misma que la propia del edificio catalogada a rehabilitar.

Reserva de aparcamiento: Las previstas por el artículo 13 del anexo del RPCV, para usos terciarios. En caso de sala de banquetes y discotecas hoteles, el número de plazas de aparcamiento ha de ser, adicionalmente, superior a la mitad del aforo.

Distancia de separación: a lindes: 15 metros, a eje camino15 metros y a carretera 50 metros.

Actividades de extracción de áridos y tierras. Plantas de transformación y reutilización de residuos inertes

Usos: Comprende la actividad de extracción de áridos y tierras destinadas a la construcción; la restitución del espacio afectado como vertedero de residuos inertes (exclusivamente material de derribo procedente de la construcción) y las plantas de transformación de los mismos para su reutilización como material de construcción

Servicios urbanísticos: Acceso rodado con pavimentado de calzada

Superficie mínima: 5.000 m².

Coeficiente de edificabilidad: 0'05 m²t/m²s, exclusivamente en las plantas de transformación de inertes

Coeficiente ocupación: 85 % superficie total de la finca, en caso de extracción de áridos y tierras En caso de plantas de transformación de residuos inertes, la superficie ocupada por la actividad no podrá exceder del 50% de la superficie total de la finca, mientras que la edificación no podrá ocupar más del 5% y se destinará básicamente a almacenamiento de maquinaria y depósito del material ya transformado

Altura de cornisa: 5 metros.

Reservas de aparcamiento: Deberá habilitarse en el interior del recinto el espacio necesario destinado al estacionamiento de vehículos utilizados en el proceso de vaciado.

Distancia de separación: 15 metros a lindes y a eje camino.

Otras condiciones: Todo el límite de la parcela deberá de estar cercada mediante pantalla vegetal que evite la transmisión de polvo en una altura mínima de 1'70 metros.

En caso de plantas de transformación y reutilización de inertes, la cota del terreno se situará 0'5 metros por debajo de la cota del camino y/o fincas lindantes.

Los residuos sólidos inertes, procedentes de las actividades extractivas, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, exigiendo el ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes.

d) Actividades de producción de energía renovable

Usos: actividades de producción de energía renovable, principalmente mediante plantas fotovoltaicas

Servicios Urbanísticos: acceso rodado.

Superficie mínima: 5.000 m2.

Coeficiente ocupación: El que resulte una vez detraídas las superficies dedicadas a la planta fotovoltaica.

Distancia de separación: a lindes: 5 m; a eje camino: 10 m y a carretera 50 m.

CAPITULO SEXTO: REGIMEN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Artículo 2.6.1.-DEFINICION DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

El Sistema general ferroviario comprende como mínimo una banda de terreno que en ningún caso reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (5 metros en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos).

En esta zona se observarán las siguientes limitaciones, según establece el artículo 25 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. BOE 31-12-04.

Artículo 2.6.2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del sector ferroviario, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la pres-

tación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

3. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

Art 2.6.3 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE PROTECCIÓN

La zona de protección según restablece el artículo 26 del reglamento del sector ferroviario, tiene las siguientes limitaciones:

Normas particulares de la zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.

Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.

Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.

Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.

Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.

Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

4. En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

5. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art 2.6.4 NORMAS COMUNES A LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN

Según establecen los artículos 27, 28, 29, 30, del reglamento del sector ferroviario.

Distancias.

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los artículos 25 y 26 para delimitar la zona de dominio público y la de protección.

2. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Régimen de las autorizaciones.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones.

1. La solicitud de autorización para realizar obras, instalaciones o actividades en la zona de dominio público y en la zona de protección de la infraestructura ferroviaria se examinará por el administrador de infraestructuras ferroviarias. Dicha solicitud deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992 y cumplir los requisitos que se establecen en este Reglamento. Si resultare incompleta la documentación aportada junto con la solicitud, se concederá al interesado un plazo de diez días para completarla.

Comprobada la actuación solicitada sobre el terreno y solicitados cuando fueran necesarios los informes complementarios que se estimen pertinentes, el administrador de infraestructuras ferroviarias, otorgará la autorización y establecerá las condiciones de su otorgamiento, o la denegará de forma motivada. La denegación deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras que se pretenden ejecutar puedan afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.

Transcurridos tres meses desde la fecha de recepción de la solicitud, sin que el administrador de infraestructuras ferroviarias haya adoptado y notificado expresamente la resolución, se entenderá denegada la autorización.

2. En caso de que la solicitud de autorización pretendiera la realización de obras o instalaciones en la zona de dominio público para el establecimiento de un servicio público o de interés general, aquélla deberá acompañarse de un proyecto de obras e instalaciones y los documentos que acrediten su conformidad con el planeamiento urbanístico o las autorizaciones urbanísticas exigibles. En todo caso, se deberá justificar el interés general de la necesidad de la ocupación del dominio público que se solicita.

Si la solicitud tiene por objeto la utilización de la zona de protección, se adjuntará toda la documentación necesaria para la correcta localización y definición de la actuación que se pretende realizar.

Medidas de protección.

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

2. En particular, se observarán las siguientes normas:

Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.

Talas de arbolado. Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.

Tendidos aéreos. No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

Conducciones subterráneas. Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.

Obras subterráneas. Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

Cerramientos. En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.

Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

Art d) Línea límite de edificación

Según establecen los artículos 34, 35, 36 del reglamento del sector ferroviario

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c.

2. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discurra.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado segundo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Procedimiento de determinación de la línea límite de edificación en los supuestos contemplados en el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario.

1. El administrador de infraestructuras ferroviarias, con arreglo a lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 16 de la Ley el Sector Ferroviario, podrá a proponer, respecto de zonas o áreas determinadas, a la Dirección General de Ferrocarriles la determinación de una distancia límite de edificación diferente a la establecida con carácter general. A estos efectos, los ramales y enlaces con elementos funcionales de la infraestructura ferroviaria tendrán la consideración de líneas ferroviarias.

2. La Dirección General de Ferrocarriles remitirá el correspondiente estudio de determinación a las entidades locales y comunidades autónomas afectadas, con objeto de que, en el plazo de un mes, informen sobre si la determinación propuesta es la más adecuada para el interés general y para los intereses que representan.

3. Una vez analizados los informes emitidos, la Dirección General de Ferrocarriles elevará al Ministro de Fomento el expediente para su resolución.

Obras e instalaciones permitidas.

1. Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que aquel se haya pronunciado, se entenderá su conformidad con la obra, si ésta no implica cambio del uso o destino de las edificaciones preexistentes.

2. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

TITULO TERCERO: ORDENACION PORMENORIZADA

CAPITULO PRIMERO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 3.1.1 - CONDICIONES DE DESARROLLO

1.-Se admite la posibilidad de que, al tiempo de programarse la primera de las unidades de ejecución de los Sectores ordenados de forma pormenorizada, se formulen planes de mejora de dicha ordenación que, en caso de afectar a la trama viaria, no pueden suponer la minoración del ancho del vial inferior a 18 ml. en zonas industriales y terciarias y 12 ml. en zonas residenciales, salvo que se trate de viales de la red primaria cuyo ancho de vial no podrá ser alterado.

4.-En caso de que a través de un plan parcial se pretenda ampliar el ámbito de un sector delimitado en el plan general mediante la reclasificación de suelo no urbanizable, dicha reclasificación deberá ir acompañada de la adscripción de suelo no urbanizable protegido, preferentemente de protección paisajística y ~~de reserva del samarue~~, en superficie equivalente a la que se reclasifica, junto con el incremento proporcional de reserva de PQL, a razón de 5 m2 por habitante.

5.-Si en el momento de programarse un sector o unidad de ejecución se justificare mediante el correspondiente alzamiento topográfico que la superficie no coincide con la del plan, tal situación se resolverá aplicando, a la superficie real, el aprovechamiento tipo, índice de edificabilidad bruta y el porcentaje de suelo edificable y suelo dotacional que resulte de la ficha de planeamiento. En el caso de que la diferencia de medición se localizare en la superficie de terrenos dotacionales públicos ya afectados a su destino, no se modificará la edificabilidad total prevista en la ficha del plan.

6.- Se habilita expresamente la posibilidad de establecer un canon de urbanización de acuerdo con lo previsto en el art. 80 de la LRAU.

7.- Los Proyectos de Urbanización que se redacten para suelos urbanizables sometidos a riesgos de inundación deberán contemplar un anexo de evaluación del riesgo mediante el correspondiente estudio hidrológico, estableciendo las actuaciones necesarias a nivel de ejecución de infraestructuras que sean procedentes para aumentar la capacidad de desagüe de dichas zonas. Dichas infraestructuras serán de ejecución obligada.

8.- En los proyectos de urbanización que desarrollen actuaciones integradas se observarán las condiciones dispuestas por la Oficina Técnica en cuanto a pavimentación, aceras, carril bici (ha de garantizarse la continuidad del carril bici proyectado o ejecutado en las zonas colindantes, o previsto en este Plan General) abastecimiento de agua, saneamiento (en los suelos de nueva creación la red de pluviales y fecales será separativa) energía eléctrica, red de gasificación alumbrado público la señalización vertical y horizontal y rotulación calles, telecomunicaciones

9.- Todas las áreas de suelo que en el anterior Plan General figuraran como suelo no urbanizable y que con el nuevo documento pasan a ser urbanizables requerirán de prosprección arqueológica previa antes de su desarrollo urbanístico.

10.- Las áreas de suelo que en el Plan General en vigor figuren como Suelo Urbanizable pero que todavía no se hayan desarrollado urbanísticamente, requerirán de prosprección arqueológica previa a su desarrollo, siempre y cuando ésta actuación arqueológica no se hubiera desarrollado con anterioridad..

Artículo 3.1.2 - LA RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

1.- La red secundaria de reservas de suelo dotacional público está formada por la red viaria y aparcamientos, equipamientos y zonas ajardinadas que completan la red primaria señalada en los planos A y B.

Se detalla su localización, uso, y si son existentes o proyectadas en los planos serie C.

2.- En cuanto a los Sectores no ordenados pormenorizadamente, las reservas dotacionales grafiadas en los planes tienen carácter vinculante, debiendo observarse las siguientes condiciones:

Viario: Deberán resolver las continuidades de las tramas viarias. Deberán tener un ancho mínimo de 15 metros cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 8 metros en las de tránsito peatonal, pudiendo reducirse hasta 12 y 6 m respectivamente en las porciones secundarias de la trama viaria no conectada directamente con encuentros o rotondas de enlace de la red principal.

Ha de garantizarse la continuidad del carril bici proyectado o ejecutado en las zonas colindantes, o bien proceder a su implantación.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

1. SECCIÓN PRIMERA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 3.2.1.- PARAMETROS

En la definición de los parámetros urbanísticos las presenten normas efectúan una remisión expresa al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana o norma posterior que modifique o rectifique ésta, siendo de aplicación supletoria. Cualquier duda que se suscite en la interpretación de las presentes normas referido al contenido y definición de un parámetro urbanístico se resolverá según lo dispuesto en el referido Reglamento.

Artículo 3.2.2 – DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Sin perjuicio de la regulación específica para cada zona de ordenación se establecen las disposiciones generales siguientes respecto de determinados parámetros antes relacionados, que se aplican en defecto o supletoriamente a los parámetros de cada zona de ordenación, de manera que en caso de disconformidad entre las disposiciones generales y la particulares de zona, rige la más estricta.

2.- La altura libre mínima de planta en la planta baja en edificios de nueva construcción, será:

Para uso vivienda y aparcamiento: 3’20 m.

Para cualquier otro uso: 3’20 m.

La altura libre mínima de plantas altas o pisos será:

2,60 m. para uso vivienda

3 m. para los usos terciarios permitidos en zona residencial.

Para las parcelas que den frente simultáneamente a dos viales opuestos, se medirá la cota de la cara inferior del forjado o, en su caso, de la solera de planta baja respecto de la rasante de la acera en cada frente, como si de parcelas independientes se tratase, siendo la profundidad edificable de cada una la prevista en la zona de ordenación a la que pertenecen.

En las plantas bajas no se permiten los altillos, como tampoco se autorizan las entreplantas.

3.- La altura máxima de la planta baja así como la altura reguladora (altura de cornisa) y la altura total de los edificios viene determinada, en cada zona de ordenación, en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación correspondiente para cada manzana o parcela.

La altura máxima total del edificio no podrá exceder de 4 ml. respecto de la altura reguladora de cada edificio.

A efectos del cómputo del número de plantas no se considera ni la planta sótano, ni el semisótano, y si la planta baja. Como ejemplo, 3 significa planta baja más dos alturas. El número seguido de la letra a se usa para indicar que se permiten áticos de tal manera que (3 a significa que se permite planta baja más dos plantas altas y ático).

Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura reguladora máxima la que resulte según lo expresado en el párrafo anterior, pero el número de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda exceder de la altura reguladora máxima establecida.

4.- Tolerancia de alturas: Se permitirá la construcción de edificios con una planta menos de las grafiadas en los planos de ordenación, de manera que el número mínimo de plantas sea dos.

5.- Altura de los edificios lindantes con edificios catalogados. En caso de nueva edificación adosada a un edificio catalogado hasta nivel 3, ya sea público o privado, la altura reguladora de la fachada del nuevo edificio (la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta)se ajustará a la de aquellos, sin rebasar el mismo en más de 0,5 ml., respondiendo a un planteamiento de conjunto, enrasando asimismo la altura de los elementos ornamentales y/o de cerramiento y protección de la azotea, con prevalencia de esta disposición respecto del número de plantas y la altura reguladora permitida en una manzana.

Si el nuevo edificio a realizar se situase entre dos edificios catalogados hasta nivel 3, su altura reguladora no sobrepasará el mayor de ellos con independencia del número de plantas permitida en la manzana, a fin de mantener una composición adecuada al entorno en el que se encuentra.

Ello se entiende sin perjuicio de que se podrá construir el número de máximo de plantas permitido en la manzana, mediante retranqueo mínimo de 3’5 ml. de las plantas cuya altura total rebase la altura de cornisa así establecida, en una longitud de fachada de al menos la altura del edificio catalogado.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en la definición de altura reguladora.

6.- Sótanos y semisótanos:

La altura libre mínima exigible, en planta sótano, dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, y será como mínimo de 2,40 metros entre el pavimento del piso y la cara inferior del forjado del techo, y las instalaciones deberán guardar una altura libre de 2,20 metros.

La altura libre exigible de la planta semisótano dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,40 metros para la altura libre.

Bajo ningún concepto se permitirá el bombeo de agua freática a la red de saneamiento municipal, excepto durante el periodo de ejecución de la construcción. En cualquier caso deberá asegurarse la estanqueidad del recinto con la impermeabilización y sellado adecuados, debiendo presentar un certificado de perfecto sellado de la edificación bajo rasante, firmado por el constructor y la dirección facultativa.

En plantas de sótano y semisótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas. Se excluyen, excepcionalmente, las instalaciones médicas de radioterapia, debidamente acondicionadas y adaptadas a la normativa de seguridad vigente.

Podrán emplazarse trasteros, que no computarán a efectos de edificabilidad, sin establecer limitación en cuanto a su superficie.

7.- Por encima de la altura reguladora del edificio sólo se permitirán:

Los áticos; únicamente en las manzanas que aparecen grafiadas en los planos de ordenación, identificadas mediante la letra “a” situada a continuación del número de alturas.

Se situarán retranqueados 3 metros respecto del plano de fachada del edificio (excluidos elementos salientes) y siempre como mínimo dentro del diedro de 45º.

La altura libre de la planta ático no podrá exceder de 2’85 ml.

Los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 3 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 50 cm de vuelo máximo sobre la fachada de la planta ático.

Sobre el espacio de retranqueo podrán instalarse estructuras ligeras y desmontables, ya sea metálica o de madera, que sirvan exclusivamente para la colocación de toldos, debiendo quedar aquella diáfana y descubierta, no permitiéndose la cubrición mediante cubierta de cualquier clase del espacio de retranqueo. Las estructuras ligeras se retranquearán a una distancia no menor de 80 cm de la alineación de fachada.

7.2 Las cubiertas del edificio; que deberán ser obligatoriamente inclinadas en la zona BIC y en la primera crujía en zona NHT. En el resto de zonas el tipo de cubiertas serán planas o inclinadas,

En aquellas zonas en las que no se permita el aprovechamiento bajo cubierta, en caso de que la cubierta sea inclinada, la altura de cumbrera no excederá de 2’5 metros respecto de la altura de cornisa del edificio o del techo de la planta ático con una inclinación máxima del 40%.

7.3 Los elementos de cerramiento y protección de azotea, así como los elementos ornamentales

En el caso de cubiertas planas, no tendrán una altura superior de 1’80 ml. respecto de la altura de cornisa o de la cara inferior del forjado del

techo de la planta ático. Tratándose de cubiertas inclinadas, los antepechos, barandillas y elementos ornamentales no podrán sobrepasar aquella en 1 ml

Los elementos ornamentales no podrán tener una solución de continuidad respecto de la fachada de la planta ático.

En caso de aprovechamiento bajo cubierta no se permiten tales elementos

En la planta ático, la pared lateral límite entre dos edificaciones tendrá una altura mínima de 1'8. m, siendo translucido a partir de esta altura hasta alcanzar una altura máxima de 2'50m.l. Ésta arrancará desde el antepecho de la fachada, con una inclinación de 45º, hasta su coronación.

7.4 Cajas de escalera y de ascensores; En caso de cubierta inclinada obligatoriamente deberán integrarse dentro de las mismas, sin sobrepasar la altura de coronación de la cubierta inclinada, y sin poder sobresalir de ella.

En la zona NHT y BIC deberán estar retirados del plano de fachada 3'5 metros, mientras que en el resto de zonas podrán adosarse a fachada y su dimensión será proporcional al hueco de la escalera. En los edificios catalogados, la caja de escalera deberá de integrarse dentro de la cubierta inclinada,

No se permite más caja de escalera de acceso a la azotea que la general del edificio, que constituirá el único acceso, no admitiéndose cajas de escalera de acceso individual a la azotea por el interior de las viviendas de la planta anterior.

No tendrán una altura superior a 3'50 ml. respecto de la planta sobre la que se sitúen.

Los elementos técnicos de las instalaciones, incluidos los paneles de captación de energía solar, con las siguientes limitaciones:

a) En caso de cubiertas inclinadas, obligatoriamente se situarán en el segundo faldón, a excepción de las chimeneas, sin sobrepasar la altura de coronación. De tener que sobrepasarlo para cumplir las distancias respecto de edificios lindantes, se situarán en el segundo faldón. Los paneles de captación deberán de quedar integrados en los faldones de cubierta.

b) En cubiertas planas, se situara a una distancia de 4'5 ml. respecto de la fachada del edificio y, de situarse los equipos de acondicionamiento de aire por encima de la caja de escalera, deberán contar con un elemento perimetral de cerramiento que no los haga visibles desde la vía pública.

c) En las instalaciones de telefonía móvil, se estará a lo dispuesto en el artículo relativo a las instalaciones especiales.

Los trasteros,

Individualmente no podrán superar los 4 m² de superficie construida, ni superar una altura de 3 metros respecto del techo de la última planta.

La superficie máxima a ocupar por los trasteros no excederá del 25% de la azotea del edificio

En caso de cubierta inclinada, deberán de estar separados del segundo faldón a una distancia no inferior a 3 ml., sin posibilidad de continuidad de ambos elementos.

En todo caso, deberán situarse a una distancia mínima de 10 ml. de la fachada del edificio. En caso de edificios con fachada recayente a más de una calle, la distancia de separación fijada lo es respecto de todas y cada una de las fachadas.

No se permiten los trasteros, por encima de la altura de cornisa en las zonas ADO, AIS y EDA, así como tampoco en los edificios catalogados, cualquiera que sea el nivel de protección.

8.- Retranqueos:

Salvo la zona de NHT y BIC, el plano de fachada se podrá retranquear respecto de la alineación de la calle tanto en planta baja como en planta alta, siempre y cuando se de el tratamiento de fachada al cerramiento lateral visto respecto de los edificios con los que linde.

9.- Soportales

Se permiten con las condiciones siguientes:

a) la profundidad del mismo no será superior a su anchura medida en el plano de fachada, salvo en el caso de acceso a aparcamiento comunitario.

b) la altura libre mínima será la misma que la exigida para la planta baja.

10.- Pasajes

Se permiten siempre que cuenten con un ancho mínimo de 6 ml.

11.- Medianeras:

Las paredes límites de cerramiento entre dos edificaciones que queden al descubierto debido a la diferencia de altura, o por limitar con suelo no edificable deberán tener el tratamiento propio de fachada u otra solución a fijar en el proyecto de edificación, que se someterá a aprobación municipal.

12.- Profundidad edificable

1.-La profundidad edificable máxima en plantas altas viene determinada para cada manzana o parcela en la normas reguladoras de cada zona de ordenación.

2.-La profundidad edificable no podrá ser sobrepasada con cuerpos volados.

3.-En la planta baja podrá sobrepasarse la profundidad edificable, con independencia de que su destino sea o no residencial.

4.- La edificación podrá ocupar con planta sótano la totalidad de la parcela cuando ésta sea también edificable en planta baja en el patio de manzana.

En caso de AIS y ADO la planta semisótano no podrá ocupar el espacio de retranqueo de fachada pero si el espacio de separación respecto del linde posterior y, en su caso, laterales.

13.- Patios de manzana

1.- En los patios de manzana, si se diesen, la altura de la cara inferior del forjado del techo la planta baja podrá elevarse hasta 5'90 ml. medida desde la rasante de la acera.

En caso de remate mediante cubierta inclinada no se superará la altura de 2,5 m. respecto de la altura anterior.

El paramento cierre de la cubierta deberá retirarse de la alineación interior de patio de manzana un mínimo de 5 ml, si el uso de la primera planta alta es de vivienda: en caso de que el uso sea el mismo en planta baja y primera planta alta, no es necesario guardar la distancia de retranqueo respecto de la alineación interior.

2.- Por encima del forjado del techo de la planta baja, en los patios de manzana, tan sólo se permiten los elementos siguientes: los faldones de las cubiertas; los elementos de separación entre terrados, con una altura no superior a 2'5 ml; las barandillas de protección y las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como las instalaciones de climatización, que deberán mantener una separación de 5 ml. respecto de la alineación interior y han de estar debidamente insonorizadas.

Las chimeneas de evacuación de humos de la planta baja, en caso de actividad terciaria, así como de las instalaciones de calefacción, mediante combustión, han de prolongarse hasta alcanzar una altura de 2 metros respecto de la azotea del edificio propio y lindante, pudiendo adosarse al cerramiento interior del edificio

3.-Las plantas altas de los edificios existentes que ocupen los patios de manzana resultantes de las alineaciones del presente plan, quedarán en situación de fuera de ordenación no pudiendo efectuarse obras de consolidación o aumento de volumen. Sólo podrán destinarse a usos inocuos o de almacén permitido en la zona de ordenación, permitiéndose la colocación de maquinaria de ventilación o climatización, siempre que no provoque ruidos o vibraciones.

14.- Cuerpos volados;

1.-Se entiende como cuerpo volado aquellas partes de edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas tales como miradores, balcones terrazas o similares.

2.-Se fijan las disposiciones siguientes referentes a los cuerpos volados.

a) Se entiende por plano límite de vuelo el plano paralelo a la fachada que limita los cuerpos volados.

b) Este plano límite de vuelo se separará como mínimo 60 cm del eje de medianera.

c) El vuelo permitido no excederá del 10 % del ancho de la calle en caso de balcones y del 8% en caso de miradores, no pudiendo superar en ningún caso el metro de vuelo. Los cuerpos volados quedarán siempre dentro del plano que forma 45º con el plano de fachada y cuya intersección con el mismo sea el eje de medianera.

d) En edificios formando fachada a 90º o ángulo superior, la distancia mínima del cuerpo volado a medianera será el doble que el del vuelo. Para ángulos inferiores a 90º se deberá solicitar informe técnico municipal.

3.-El vuelo máximo permitido será el fijado individualmente para cada zona de ordenación urbanística. En cualquier caso la proyección del voladizo no sobrepasará en su proyección el ancho de la acera ni el 10% del ancho de la calle

Los cuerpos volados cerrados sólo se permitirán en calles de ancho superior a 6 m y no podrán ocupar en proyección horizontal más del 50% del desarrollo total de la fachada, incluyendo edificios en esquina, en cada planta.

4.- No se permiten cuerpos volados en la planta baja.

15.-Elementos salientes:

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

15.1. Zócalos y resaltes: no sobresaldrán de la línea de fachada más de 5 cm.

15.2. Marquesinas.: Se admitirán en planta baja, siempre y cuando:

-Se sitúen a más de 3,20 m por encima de la rasante de la acera en todos los puntos.

- No superen la línea de encintado de la acera

15.3. Aleros: No podrá exceder de 10 cm. respecto de los vuelos de los balcones y miradores permitidos en cada zona de ordenación.

En caso de cubiertas inclinadas no podrá exceder de 50 cm respecto del plano de fachada del edificio o, en su caso, de la planta ático.

15.4. Los toldos móviles y carteles publicitarios estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros. Su saliente, respecto a la alienación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera, sin sobrepasar los 3 metros en el caso de toldos y 0'80 m en el caso de carteles publicitarios, respetando en todo caso el arbolado existente. La colocación de éstos se someterá al punto 17 del presente artículo. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

16.-Aprovechamiento bajo cubierta

1.-La utilización del espacio comprendido entre el forjado de la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta, únicamente se permite en aquellas zonas de ordenación en las que expresamente así se establezca en la regulación específica.

2.-El forjado del techo de la última planta alta o, en su caso, ático deberá cumplir la altura mínima y máxima permitida, y no será continuo, sino que quedará limitado en su longitud por las líneas verticales en el que la distancia libre entre éste y el forjado de la cubierta sea igual o superior a 1'5 ml.

3.-La cota exterior de la cumbrera no podrá situarse a más de 4 ml. respecto de la altura de cornisa del edificio o, en su caso, de la cara inferior del forjado de la planta ático. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 50% respecto del plano de fachada de la planta de la que forma parte.

4.-El espacio bajo cubierta formará una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso deberá realizarse únicamente a través de ella.

5.- La superficie útil no podrá exceder del 50% de la superficie de la planta a la que está vinculada.

17.-Soluciones de fachada y acabados exteriores:

Se deberá aportar una propuesta completa de alzado, y medianeras en su caso, aclarando la materialización de los mismos, así como la paleta de colores a utilizar. Esta descripción será vinculante una vez aprobada por el Arquitecto municipal, siguiendo los criterios de armonía paisajística i arquitectónica del municipio, pudiendo rechazarse a juicio del mismo.

No se aceptarán soluciones constructivas con imitaciones de materiales, falseamiento de fábricas y funciones

18.- Parcela mínima:

En cada zona de ordenación urbanística se definirán las dimensiones de la parcela mínima.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación. En caso de sustitución de edificaciones preexistentes, en el que el solar resultante no cumpla las condiciones de parcela mínima se permite su reedificación, exclusivamente para vivienda unifamiliar o uso terciario en edificio exclusivo.

2. SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.2.3 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

1.- Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en las normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) (Decreto 286/1997), o norma de rango equivalente que las sustituya.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 3.3.1 – DEFINICIÓN

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivo, humos, etc.

Artículo 3.3.2 – COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

1.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas.

No utilizar su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que se pudieran producir, y ello, únicamente mediante chimeneas de características adecuadas.

Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones o ruidos, si las hubiere, no ocasionen molestias en el entorno inmediato o en el exterior. En caso de estar emplazada en zona residencial, su funcionamiento quedará restringido a horario diurno (de 8 a 22 h), estando prohibido en horario nocturno.

Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 3.3.3 – EVACUACIÓN DE HUMOS.

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de viviendas a patios de manzana y patios de luces. En caso de usos mixtos no podrá utilizarse las salidas de humos de la cocina de la vivienda para evacuar los humos procedentes del otro uso.

2.- Los proyectos de edificación deberán prever la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores según lo dispuesto en el párrafo anterior, así como lo dispuesto en el artículo 3.2.2.13.

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

4.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 2 metros por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 5 metros.

5.- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías, debiéndose llevar un registro de las tareas de mantenimiento que se realizarán periódicamente.

6.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctores que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7.- En caso de nueva edificación y de preexistencia de chimenea en edificio colindante, el promotor de la nueva edificación está obligado a levantar la chimenea existente a fin de cumplir las condiciones expresadas en los apartados anteriores.

8.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y, en particular, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en la Edificación (RITE) –Real Decreto 1.751/1998-, o normas equivalentes.

Artículo 3.3.4 – INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.

1.- Cualquier edificio de nueva construcción preverá la posibilidad de instalación de acondicionamiento de clima artificial en todas las viviendas y locales, pudiendo emplear cualquier sistema que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2.- Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones Térmica –RITE-, Real Decreto 1.751/98, e instrucciones técnicas complementarias) y aquella otra que pueda imponer la ordenanza municipal reguladora de la materia.

3.- Se prohíbe la instalación de aparatos de climatización en el exterior de fachadas, en vuelo sobre la vía pública y sujetos mediante escuadras. Obligatoriamente deberán instalarse en la cubierta del edifico, o en alojamiento previsto al efecto e integrado en fachada (sin sobresalir y con rejilla ocultadora), o apoyado en el balcón con elemento que lo mimetice, de forma que en cualquier ubicación de las planteadas, no sea visible desde la vía pública.

A tal efecto, en toda obra de edificación, ya sea destinado a vivienda o a otro uso, debe especificarse la ubicación de los aparatos de climatización artificial.

4.- No podrá colocarse los aparatos de clima artificial en el espacio dedicado a patio de luces y en caso de ubicarse en patios de manzana debe guardar una distancia de 6 ml respecto de la alineación interior de los edificios recayente al mismo.

Artículo 3.3.5 - EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

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

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores molestos que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

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

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS PARA VIVIENDAS Y LOS LOCALES.

Artículo 3.4.1 – DOTACIÓN DE AGUA.

Se estará a lo dispuesto en el DB- HS4 o norma que la sustituya en cuanto a las instalaciones interiores de suministro de agua.

Toda edificación, independientemente del uso emplazado en suelo urbano, deberá contar con suministro de agua potable desde la red municipal de abastecimiento.

En todas las urbanizaciones deberá preverse la correspondiente acometida de agua potable para cada una de las parcelas susceptibles de edificación.

Artículo 3.4.2 – EVACUACIÓN DE AGUAS.

Se regulará mediante ordenanzas municipales.

Artículo 3.4.3 – EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

1.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos sólidos, con vertido a la red de alcantarillado.

2.- Las actividades comerciales de venta al por menor de productos perecederos, incluidos dentro de las categorías Tco1b, Tco2 y Tco 3, deberán de disponer dentro del edificio de un habitáculo especifico para el depósito y recogida de los residuos sólidos, de manera que no se depositen directamente sobre la vía o espacio público

3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características o su lugar de producción, fuera de los circuitos de recogida domiciliaria de residuos sólidos establecido por el Ayuntamiento, no puedan, o no deban ser recogidos por este servicio, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

4.- En el caso de residuos tóxicos y peligrosos el Ayuntamiento requerirá para la concesión de la licencia, dependiendo de la masa anual generada, la autorización de productor de residuos tóxicos y peligrosos o la inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Artículo 3.4.4 – INSTALACIONES ESPECIALES.

1.- Las instalaciones de telefonía móvil, por motivos estéticos, están prohibidas en la zona BIC así como en los edificios catalogados y lindantes a los mismos

Deberán ubicarse, en las otras zonas, en las azoteas de los edificios, a una distancia de 6 metros desde la fachada. En todo caso la altura máxima del conjunto soporte antena no será superior a 1/3 de la altura de cornisa del edificio, y en ningún caso superará los 8 metros de la altura sobre la cornisa. Junto con la solicitud de la licencia se deberá aportar una propuesta de mimetización de la instalación con su entorno, que deberá aprobar el técnico municipal.

2.- Las antenas no podrán situarse en las fachadas de los edificios. Obligatoriamente deberán de ubicarse en las azoteas o cubiertas.

Artículo 3.4.5 – INSTALACIONES DE APROVECHAMIENTO DE ENERGÍA SOLAR.

1.- El aprovechamiento de la energía solar, tanto para producción de energía eléctrica como para producción de agua caliente sanitaria, será potenciado por el Ayuntamiento.

2.-Será obligatorio la previsión de este tipo de instalaciones, para suministro de alumbrado común y para la producción de agua caliente sanitaria, en los proyectos de edificios de nueva planta, destinados a viviendas plurifamiliares (más de 5 viviendas), edificios dotacionales de titularidad pública, establecimientos hoteleros, y aquellas actividades comerciales e industriales que utilicen agua caliente sanitaria, ya sea para el proceso productivo ya sea para el aseo del personal. En este sentido, el proyecto de edificación deberá prever la instalación de sistemas de captación y utilización de energía solar, especificando expresamente la localización del mismo, así como las características de las mismas, que deberá de cumplir la normativa sectorial vigente.

CAPITULO QUINTO: SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS.

Artículo 3.5.1 – SANITARIOS EN VIVIENDAS.

Será de aplicación lo dispuesto en las HD-91 o norma que la sustituya

Artículo 3.5.2 – ASEOS EN LOCALES DE COMERCIO Y SERVICIOS.

1.-Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 200 metros cuadrados construidos, un retrete y un lavabo. Por cada 100 metros cuadrados adicionales, o fracción superior a 50 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

Estos servicios de uso público serán independientes de los que la normativa sectorial establezca para uso de los trabajadores.

2.-Será obligatorio prever aseos adaptados para su uso por personas con minusvalías físicas en los locales de comercio que cuenten con una superficie dedicada a la venta superior a 300 m2.

Artículo 3.5.3 – ASEOS EN USOS HOSTELEROS Y ANÁLOGOS (BARES Y LOCALES SUJETOS A LA LEY DE ESPECTÁCULOS).

1.- Será obligatorio prever aseos adaptados para su uso por personas con minusvalías físicas, con independencia de la superficie.

2.- Se establecerán servicios higiénicos independientes según sexos, ubicados en lugares adecuados del local, separados debidamente del recinto de la sala.

- La dotación mínima será de 1 inodoro y 1 lavabo en el aseo de señoras y 1 inodoro, 1 lavabo y 1 urinario en el de caballeros hasta un aforo de 100 personas.

- Para cada 100 personas más o fracción, se incrementará en 1 inodoro en el de señoras y 1 urinario o inodoro en el de caballeros, debiéndose compartimentar en este caso los inodoros.

- En el aseo de caballeros el número de urinarios no podrá ser superior al doble del de inodoros.

El número de lavabos será la mitad que el número de inodoros en el aseo de señoras y la mitad que la suma de inodoros y urinarios en el de caballeros

3.- En caso de modificarse la normativa sectorial, se estará a la nueva normativa.

Artículo 3.5.4 – ASEOS EN OFICINAS.

1.- Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios higiénicos: Hasta los primeros 200 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina un retrete y un lavabo. Por cada 100 metros cuadrados más o fracción superior a 50 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

2.- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

3.-Será obligatorio disponer de un retrete adaptado a minusválidos, en todas aquellas oficinas que cuenten con un empleado que padezca una minusvalía que le impida utilizar uno de condiciones normales.

CAPITULO SEXTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTOS DE VEHICULOS

Artículo 3.6.1. –APARCAMIENTOS

1.- Todos los edificios y locales dispondrán del espacio para aparcamiento de vehículos según se establece en los apartados siguientes.

2.- En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por Garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por Estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

3.- Los locales de aparcamiento podrán situarse en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente. Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

4.- La reserva de aparcamiento se efectuará para cada uno de los usos existentes en el edificio y según la zona de ordenación urbanística definida en el planeamiento. Las edificaciones de uso residencial deberán de incluir la reserva obligatoria de plazas de aparcamiento, debiendo completar la totalidad de la reserva mediante el canon de aparcamiento en caso de imposibilidad manifiesta derivada del solar.

5.- En los edificios que se realice sótano destinado a aparcamiento de vehículos, podrá destinarse la planta baja a locales comerciales o viviendas, siempre que la capacidad del sótano sea superior a dos terceras partes del número total de plazas necesarias. En este caso, no será necesario completar la totalidad de la reserva de plazas mediante el canon.

6.- El canon de aparcamiento se regula de acuerdo al precio vigente del uso aparcamiento en Vivienda de precio general, vigente en el momento de solicitud de aplicación del canon.

C = N x S x P x 0’70

C, canon de aparcamiento

N, número de plazas

S, superficie útil de cada plaza

P, precio vigente destino plaza de aparcamiento

7.- Para todas aquellas situaciones en las que se plantee la ubicación de actividades en plantas bajas o plantas de sótano deberá aportarse, junto con la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística o junto con la solicitud de Comunicación Ambiental, Licencia Ambiental o Autorización Ambiental Integrada, si el certificado no se hubiera resuelto, justificación de la no disminución de la reserva de aparcamiento, según se determinó ésta en el momento de concesión de la licencia de edificación.

8.- Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Bicicletas Vehículos de dos ruedas	2,00 2,50	0,85 1,50
Automóviles ligeros	4,70	2,30
Automóviles grandes	5	2,50
Plaza para minusválido	5	3,60
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12	3,50

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 HD-91.

9.- La altura libre mínima en los garajes será de 2,40 metros, permitiéndose para el paso de instalaciones y vigas hasta 2,20 cm.

10.- El acceso al garaje desde la vía pública será único para cada edificación, excepto en disposición normativa contraria.

Se admite la posibilidad de que el acceso a garajes privados en la planta sótano de edificios privados se realice a través del acceso a estacionamientos de titularidad pública, previo abono de canon en contraprestación por la constitución de la servidumbre de paso.

Sólo se admitirá el acceso a los garajes a través de calles peatonales, cuando el edificio en cuestión no tengan posibilidad de acceso mediante calles abiertas al tránsito rodado.

No podrán utilizarse como aparcamiento al aire libre los patios de manzana.

11.- La dotación de aparcamientos se regula según las siguientes tablas:

RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	exento		
	PLURIFAMILIAR	1'25 plazas/viv.	(> 2 viv)	**
	COMERCIAL	1 plaza/100m2cons	(frac/50m2)	

INDUSTRIAL	1 plaza/250m2cons	(frac/100m2)	

COMERCIAL	1 plaza/100m2cons	(frac/50m2)	3 const> 300 m2

HOTELERO	1 plaza/100m2cons 1 plaza/2 hab	(frac/50m2)

OFICINAS	1 plaza/100m2cons	(frac/50m2)	3 const> 300 m2

SERVICIOS	1 plaza/100m2 cons de comercio No ocupará vía pública para reparaciones.

RECREATIVO	1 plaza/50m2util	***

DOTACIONAL	1 plaza/50m2 cons

(*)Excepto zonas con ordenación pormenorizada
(**) En edificios catalogados (> 3 viv)
(***)Exento en zonas de uso dominante residencial
(****)se aplicará la mayor de entre las dos dotaciones expuestas y la normativa de aplicación.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PARA VEHÍCULO INDUSTRIAL*	
USOS	(clasificación de usos s/ PGOU provisional)

COMERCIAL	1 plaza vehículo Ind. Grande

INDUSTRIAL	1 plaza vehículo Ind. Ligero/500m2 construidos
	1 plaza vehículo Ind. Grande/1000m2 construidos

ALMACÉN	1 plaza vehículo Ind. Ligero/500m2 construidos
	1 plaza vehículo Ind. Grande/1000m2 construidos

En el caso de actividades comerciales, o industriales asimiladas a comercial, ya establecidas con anterioridad a la entrada en vigor la presente modificación, y que pretendan ampliar su superficie, deberán cumplir con la reserva establecida, computándose la dotación respecto de la superficie total, esto es, la superficie inicial más la superficie que se amplia.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PARA BICICLETAS*				
USOS	(clasificación de usos s/ PGOU provisional)			
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	exento		
	PLURIFAMILIAR	1plaza/viv.	(> 4viv)	**
	COMERCIAL	1 plaza/100m2cons	(frac/50m2)	
DOTACIONAL	6 % plazas de aparcamiento vehículos ligeros			
APARCAMIENTO	6 % plazas de aparcamiento vehículos ligeros			
COMERCIAL		6 % plazas de aparcamiento vehículos ligeros		

(*)Excepto zonas con ordenación pormenorizada.
(**) Excepción en edificios catalogados
La dotación de aparcamiento será accesible a través de los elementos comunes del edificio.

12.- En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 1000m^2 se reservará como mínimo un 2% de las plazas para minusválido, con un mínimo de una plaza, sin perjuicio de la normativa de aplicación al respecto.

13.- Los accesos y la circulación interior de vehículos.

1.- Para todo local de aparcamiento, con independencia del uso al que está vinculado, será de aplicación lo establecido por la HD-91 o norma que la sustituya para los aparcamientos de edificios de viviendas de protección oficial.

2.- Caso de que las puertas de acceso de vehículos se sitúen en línea de fachada, en su apertura no barrerán la vía pública. Además no han de invadir el acceso a otros locales o al zaguán del edificio.

3.- Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

En lugares de escasa visibilidad.

En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En lugares de concentración de peatones, y, especialmente, en las paradas fijas de transporte público.

4.- En caso de que hubiese que variar la ubicación ya sea del alcorque o de cualquier otro elemento propio del mobiliario urbano, incluido las farolas, se establecerá previamente la propuesta en el proyecto. El coste de desplazamiento será a cargo del promotor o propietario del local para cuyo acceso se efectúa dicho desplazamiento.

5.- El proyecto deberá recoger el trazado en sección de las rampas de circulación interior, así como las rampas exteriores en la acera, de manera que no se interrumpa la rigola de recogida de aguas.

14.- Deberá especificarse el uso, la ubicación, la superficie útil de cada plaza y la superficie total destinada a garaje. Se recogerá en la escritura de obra nueva del edificio.

TITULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 4.1. - OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCION.

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.

Se llevará a término a través de los medios establecidos por la legislación urbanística vigente, y en particular el título IV de la L.R.A.U.

Artículo 4.2. - ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIAS.

1.- Estarán sujetos a licencia urbanística, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, recogidos en el Art 191.1 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana.

2.- Se exceptúan de licencia municipal:

Las obras promovidas por un ente público, cuando una ley sectorial las exonere de exigencia de licencia.

Las tareas de limpieza, desbroce y plantación dentro de un solar.

Las obras de mera limpieza y pintura de fachadas de edificios ya construidos y/o de su interior, salvo en edificio catalogado.

Las obras de urbanización ordinarias promovidas por el Ayuntamiento, así como las de intervención de un edificio en virtud de orden de ejecución o declaración de ruina.

3.- Los actos que se realicen por particulares en terrenos de dominio público, estarán sujetos tanto a licencia urbanística (de tratarse de una acto sujeto a la misma) como a licencia para uso especial o concesión para uso privativo, sin que la primera suponga la segunda ni viceversa.

Artículo 4.3. – USO DE LA CARTOGRAFIA

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

Artículo 4.4. - PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1.- El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación básica del régimen local, Reglamento de Servicios de las Corporaciones LOFCE (Ley 3/04 de 30 de Junio de la Generalitat y en el artículo 85 y Disposición Adicional Cuarta de la LRAU, en la LSNU, y a lo establecido en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

2.- Las atribuciones para el otorgamiento de licencias urbanísticas es del órgano que tiene atribuida la competencia.

3.- Las licencias deberán otorgarse en todo caso por escrito, en los plazos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística y artículo 29 de la LOFCE.

En el caso de licencia que precisen, con carácter previo a su otorgamiento, emisión de informe o la concesión de una autorización por un órgano no municipal, el plazo de concesión de licencias, a efectos del computo del silencio administrativo, queda suspendido desde la solicitud de informe previo hasta la aportación o emisión de aquel, o hasta que haya transcurrido el plazo legal para su expedición o emisión.

Las condiciones especiales a que queda sujeta una licencia se harán constar en el texto del acuerdo o Resolución debiendo de incorporarse a la escritura de declaración de obra nueva o de transmisión de propiedad, si tal condición fuera relevante para los intereses de terceros.

4.- En ningún caso, se entenderá adquirida por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico. En caso de solicitud de certificación de acto presunto, esta corresponderá evacuarla, en sentido favorable o desfavorable, a la Alcaldía.

5.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido por el plan en su documentación técnica y en sus normas urbanísticas, y en las ordenanzas, según la clase del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas (especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno) en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración concedente en solicitud de aclaración del contenido de la licencia.

6.- Podrá exigirse la constitución de un aval o fianza en los términos establecidos en la normativa urbanística, siendo obligatorio como garantía de reposición de bienes y derechos públicos que pudieran verse afectados.

7.- Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización, y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran cedido a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 73.2 de la LRAU.

8.- La licencia urbanística y, en particular, la licencia de edificación, no conlleva la autorización para la ocupación de vía pública, que precisa de una autorización específica, ello sin perjuicio de que, en la documentación que acompañe a la solicitud de licencia, se exija que se acote el espacio que, en vía pública, se habilitará para posibilitar el tránsito normal de personas y vehículos.

9.- Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

Construir de nuevo o reponer la acera y calzada en el tramo afectado o, en su defecto, en toda la frontera del edificio hasta entroncar con la urbanización ya ejecutada. En caso de edificaciones nuevas sobre construcciones fuera de ordenación, deberá de cederse y urbanizarse la parte de vial antes ocupado.

Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

Deberá de restituirse o colocarse de nuevo el rotulo con el nombre de la calle o calles a que de fachada el edifico, según el modelo indicado por el Ayuntamiento, así como el número de policía,

Desplazar a su costa farolas, alcorques y demás mobiliario urbano ya existente, donde se indique por los servicios técnicos municipales.

Tener el lugar visible, desde el exterior de la obra, el cartel acreditativo de disponer licencia.

Instalar y mantener en buen estado de conservación las vallas de precaución, elementos de protección, señalización y, en su caso, iluminación durante el tiempo de duración de las obras, debiendo cumplir asimismo las condiciones establecidas en el estudio de seguridad y salud Durante el proceso de ejecución de la obra, el promotor está obligado a permitir en condiciones de total seguridad, el tránsito de peatones, habilitando un paso específico, debidamente señalizado y protegido. El tránsito de peatones deberá ser siempre sobre la acera y, excepcionalmente, por la calzada, debiendo el promotor, una vez ejecutada la cimentación, acondicionar la ejecución de la obra de tal forma que se instalen paramentos protectores a línea de fachada, así como colocar elementos de protección a fin de evitar cualquier caída de elementos de la construcción sobre la acera.

Cubrir debidamente los contenedores en los que se deposite el material de derribo o utilizado en el proceso de construcción, y demás medidas para evitar la emisión de polvo

10.- En el caso de modificación del proyecto objeto de solicitud ya concedida, se requerirá nueva licencia.

11- La transmisión de licencias de obras y/o actividad deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, debiendo acreditarse documentalmente dicha transmisión. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

12.- En el caso de licencias de actividad no cabe el cambio de titularidad si:

- se han variado sustancialmente las condiciones del local,
- si la nueva actividad no coincide con la original o,
- si han perdido su eficacia, en virtud de la declaración de caducidad.

En caso de obras de habilitación ejecutadas sin licencias, obras de edificación sujetas a un expediente de infracción urbanística o locales en los que hayan de desarrollarse actividades, que precisan de licencia de actividad calificada, no se otorgará licencia de ocupación hasta la legalización obra y/o actividad.

Artículo 4.5. – DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

1.- Las solicitudes de licencias se formularán en los impresos normalizados que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el Registro del mismo, acompañado de la documentación que en dicho impreso se relacione. Debe de cumplimentarse todos los datos que figuren en la solicitud y ser suscrita por el solicitante o representante.

2.- La solicitud se acompañará de una descripción donde conste el número de plantas sobre y bajo rasante, así como el número de locales, viviendas, aparcamientos o cualquier otro uso que se implantare. Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de diez días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará sin más trámite. En el caso de solicitudes que hayan de acompañarse de proyectos o documentación adicional (documento de propiedad, autorizaciones, escritura pública de cesión de viales, documento técnico de urbanización etc.…), no se entiende iniciado el cómputo del plazo de otorgamiento de licencia hasta la presentación completa de la documentación a acompañar. Los documentos técnicos deberán se basarán en la cartografía del vigente plan y se presentaran en su totalidad en formato digital de archivo universal tipo PDF, debidamente visados, acotados y a escala.

3.- El técnico municipal que haya de informar la licencia está habilitado para exigir ampliación, mayor detalle, información adicional, o copia adicional en formato papel, a la ya presentada o que haya que presentar preceptivamente.

4.- Deberá acompañarse a la solicitud de licencia la autoliquidación practicada por el interesado en los supuestos que esté así establecido para las tasas, precios públicos e impuestos por las Ordenanzas Fiscales Municipales.

5.- Podrá exigirse la presentación de la póliza de seguro de la instalación de grúa ó maquinaria de construcción que garanticen los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.

6.- Las solicitudes de licencias para las edificaciones de nueva planta se acompañarán de Proyecto básico, debiendo aportar el Proyecto de ejecución en formato digital o volante colegial en el que se haga constar que se cuenta con el proyecto de ejecución completo que desarrolla el proyecto básico presentado sin introducir modificaciones, y la fecha de visado del mismo, para poder autorizar el inicio de las obras

El proyecto definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y demás normativa aplicable. En caso de instalación de Bocas de Incendio Equipadas, las condiciones establecidas de presión, caudal y reserva de agua deberán estar adecuadamente garantizadas.

En caso de introducir modificaciones al proyecto básico aprobado se deberá tramitar una modificación de la licencia concedida mediante la presentación de un proyecto básico modificado, el cual se deberá completar con Proyecto de ejecución en formato digital o volante colegial que lo sustituya para poderse autorizar el inicio de las obras

En las licencias de intervención sobre edificios catalogados, la documentación fijada con carácter general ha de ser suplementada con la específica, prevista en el catálogo.

7.- El proyecto objeto de licencia deberá comprender la ejecución completa de las plantas mínimas exigibles, sin perjuicio de que pueda desglosarse en diversas fases. En cualquier caso, se deberá ejecutar en la primera fase el acabado de los paramentos exteriores de la fachada correspondiente a la altura ó plantas mínimas exigibles.

8. 5. Se tendrá en cuenta el RD 10572008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

Artículo 4.6. – CADUCIDAD Y PÉRDIDA DE EFICACIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1.- Se declarará la caducidad de las licencias por el órgano que concedió la licencia, previa audiencia del interesado, cuando se den las condiciones que, a continuación, se reseña:

Las licencias urbanísticas caducarán, a los seis meses de la notificación de su concesión, si en el referido plazo no se ha presentado, en su caso, el preceptivo Proyecto de edificación o volante que lo sustituya y se hayan iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

A los 2 años desde la fecha de la notificación de la licencia, de no haber finalizado la misma, en particular en lo que se refiere al cerramiento y acabado de fachada.

En caso de interrupción, sin mediar fuerza mayor o resolución judicial, de la ejecución de la obra por un plazo superior a 6 meses.

Las licencias de actividad si, transcurridos 12 meses desde su concesión, no se obtuviere la licencia de funcionamiento por causas imputables al interesado.

La licencia de funcionamiento, en caso de inactividad ininterrumpida, por el plazo de 6 meses.

2.-Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo no superior a la mitad del plazo fijado en la letra b, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.

3.-La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

4.-No cabe la transmisión de la titularidad de licencias para las que se haya declarado su caducidad.

5.-Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas.

6.- La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, de adecuar el edificio al entorno y asegurar las condiciones apropiadas para asegurar la estabilidad y estanqueidad del mismo. Se dictará orden de ejecución con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

Artículo 4.7. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1.- Parcelación urbanística.

Se consideran parcelaciones urbanísticas 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 ordenados pormenorizadamente

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos y urbanizables incluidos dentro de una unidad de ejecución, hasta que se apruebe el correspondiente Proyecto de reparcelación, salvo que dicha parcelación tenga por objeto separar la parte de la finca incluida dentro de la unidad respecto de la porción que queda fuera de ella.

En los suelos urbanizables, ordenados o no pormenorizadamente, en tanto no se inicie el proceso de programación, la parcelación queda sujeta a las condiciones fijadas para el suelo no urbanizable.

El sometimiento a información pública del planeamiento de desarrollo, programación y proyecto de reparcelación determinará la suspensión de la concesión de licencia de parcelación, en los términos previstos en la normativa urbanística vigente.

La parcelación estará sujeta a lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación y, en concreto, a la exigencia de que los lotes resultantes, dentro de la manzana, reúnan la condición de parcela edificable

2.- A la solicitud de licencia de parcelación urbanística se acompañará proyecto técnico que, como mínimo, contenga los siguientes documentos:

Memoria en la que se describa la finca objeto de la misma, indicando su localización, datos regístrales y catastrales; ha de constar la normativa del plan que establezca las condiciones de la parcelación y la justificación de su cumplimiento, así como la descripción de las parcelas resultantes y lindantes, con expresión de superficie, linderos ,localización sobre plano

Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.

Plano resultado de parcelación a la misma escala, debidamente acotado.

En el caso de fincas a afectas alguna condición urbanística, se hará constar expresamente en la memoria y en la descripción fincas de resultado

3.-El técnico informante podrá solicitar, si así lo estima oportuno, que se adjunte la siguiente documentación:

- Título de propiedad, certificado de dominio y cargas o nota simple informativa de la finca o fincas objeto de parcelación expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio.

- Último recibo del IBI o modelo 902 presentado ante la gerencia del catastro.

3.- En caso de segregación en suelo no urbanizable o urbanizable sin PAI aprobado, se estará a lo dispuesto en la LSNU. A la solicitud se acompañará:

a) plano de situación (catastral) y de clasificación y calificación urbanística

b) plano, formado por técnico competente, en el que conste la medición de la finca de origen y las de resultado.

c) Declaración del solicitante en el que se exprese el fin de la segregación y su compromiso de no tener una finalidad urbanística.

d) Título de propiedad, certificado o nota simple registral y copia del último recibo de IBI.

Artículo 4.8. – CLASIFICACIÓN OBRAS.

1.- A los efectos del Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de estas Normas, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre ordenación de la edificación se considerarán:

Obras mayores: los levantamientos de toda clase de construcciones, la reforma de cualquier elemento de su estructura, con independencia de su superficie, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen sustancialmente su aspecto exterior, los movimientos de tierras o extracción de áridos no accesorias a obras de edificación, la demolición de los edificios y todas las que exijan, según la legislación vigente, la redacción de un proyecto técnico o la dirección de un técnico titulado en su ejecución.

Obras menores: Las que por sean de justificada sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica. Tendrán la consideración de obra menor las de modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso. También tendrán esa misma consideración las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones, siempre y cuando no afecten a la estructura.

Artículo 4.9. - DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE OBRAS MAYORES

1.-Las obras mayores se peculiarizan por el hecho de que la concesión de licencia precisa que la solicitud a presentar, según modelo facilitado por el Ayuntamiento, ha de ir acompañado preceptivamente de proyecto básico en formato digital de archivo universal tipo PDF, debidamente visado, acotado y a escala, suscrito por facultativo competente, debiendo aportar el Proyecto de ejecución en formato digital o volante colegial en el que se haga constar que se cuenta con el proyecto de ejecución completo que desarrolla el proyecto básico presentado sin introducir modificaciones, y la fecha de visado del mismo, para poder autorizar el inicio de las obras

2.-La Corporación se reserva la facultad de enjuiciar la competencia del técnico autor del proyecto, según lo previsto en la Ley de Ordenación de la Edificación y normas que se dicten en su desarrollo o modificación.

3.-El contenido del proyecto técnico, acorde con lo dispuesto en el artículo 10 de la LOFCE, estará en función de la complejidad de la obra a realizar pudiendo, el facultativo municipal que haya de informarla, solicitar la ampliación de su contenido, ya sea a nivel de memoria, ya sea a nivel de documentación gráfica.

Tratándose de la intervención en un edificio catalogado, se estará a lo dispuesto en el catálogo respecto de la documentación que debe incorporar el proyecto de intervención.

4.-Se presentará al menos dos ejemplares en formato papel si la obra precisara de informe o autorización de un órgano no municipal.

5. Se tendrá en cuenta el RD 10572008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

Artículo 4.10. – DOCUMENTACIÓN PARA LAS LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.

Las licencias de demolición deberán ir acompañadas:

Proyecto de ejecución en formato PDF o volante colegial que lo sustituya.

Fotografía, en papel y en soporte informático, del edifico a derribar.

Estudio de Seguridad y Salud en formato PDF o volante colegial que lo sustituya.

Nombramiento del técnico director obras.

Garantía por importe de 1.200 euros, para responder de daños a terceros y de reposición de servicios urbanísticos. La obra de demolición ha de ir acompañada del vallado del solar y del tratamiento de las paredes de los edificios colindantes, si la demolición se solicita de forma independiente a la obra de edificación.

Se tendrá en cuenta el RD 10572008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

Artículo 4.11. – DOCUMENTACIÓN PARA LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se presentarán:

Proyecto básico y de edificación y estudio de Seguridad y Salud, en las condiciones descritas en el art. 4.9

Proyecto de instalación de telecomunicaciones en formato PDF o volante colegial que lo sustituya, de resultar preceptivo.

Fichas estadísticas de edificación y viviendas.

Documento acreditativo del nombramiento técnico directores de obra.

Documento acreditativo de haber solicitado licencia de actividad (si se trata de un edificio para uso terciario, industrial o almacén).

Documento acreditativo de haber solicitado licencia para la instalación de grúa-torre, de ser necesaria. En tal caso, se aportará plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 euros, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra.

Garantía de reposición de servicios urbanísticos por metro lineal de fachada según los precios vigentes del Instituto Valenciano de la Edificación, o institución equivalente.

Croquis del vallado, andamio y posible ocupación de vía pública que deberá permitir el paso de peatones y no podrá invadir la calzada, salvo en casos excepcionales en los que la acera o la calle resulte estrecha.

Si el proyecto se refiere a viviendas de protección oficial, se adjuntará copia de calificación provisional o de la solicitud de expedición ante el organismo competente.

Cuando se trate de parcelas pendientes de completar las obras de urbanización, a la solicitud de licencia, se acompañará documentos acreditativos de los compromisos de urbanización simultánea, fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización restante, en la parte que corresponda, y compromiso de no utilización de la edificación hasta no finalizar las obras de urbanización. En caso de obra nueva de edificación, es preceptivo proyecto de urbanización, para lo cual se demostrará fehacientemente el valor de la obra.

Documento acreditativo de la cesión de viales, en particular en los edificios de nueva planta que sustituyan edificios en situación de fuera de ordenación.

Documentación prevista en el catálogo, si el proyecto incide sobre un edificio catalogado.

Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.

Artículo 4.12. – OBRAS DE REFORMA, HABILITACIÓN y MODIFICACIÓN SUSTANCIAL.

La misma que la relacionada en el apartado anterior salvo los que no le sean de aplicación

Artículo 4.13. – MOVIMIENTOS DE TIERRAS O EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS.

1.- Se considera como obra mayor la consistente en el movimiento de tierras o excavación para la extracción de áridos u otros materiales, independiente de una obra de edificación o urbanización.

2.- Este tipo de obra precisa, para la concesión de licencia, de la presentación de proyecto con el contenido siguiente:

Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 y plano catastral.

Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar y en la que deberá precisarse en qué fases o momentos es indispensables la presencia en la obra del técnico director de la misma.

3.- Al proyecto se acompañara:

Documento acreditativo de haber solicitado licencia de actividad, en su caso.

Documento de haber solicitado la declaración de interés comunitario y declaración de impacto ambiental, de afectar al suelo no urbanizable.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir, además, un análisis geotécnico del terreno y un informe sobre la calidad del terreno

5. Se tendrá en cuenta el RD 10572008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

Artículo 4.14. – OBRAS MENORES.

1.- Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.

Artículo 4.15. – LICENCIA DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIO PROTEGIDO O CATALOGADO.

1.- Se considera como edificio protegido o catalogado los incluidos como tales en el catalogo que acompaña al Plan General. La catalogación supone limitaciones por razón del interés objeto de protección a nivel de su intervención arquitectónica.

2.- Se denomina licencia de intervención sobre edificios protegidos 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.

3.-Será de aplicación las normas urbanísticas que acompañan al catálogo, y que se adjuntan como anexo 1 de las presentes normas, siendo el presente artículo complementario de éste.

4.- En caso de demolición total o parcial de un edificio con elementos a proteger según el catálogo, la solicitud de licencia para la demolición del edificio deber ir acompañada de la solicitud de licencia para la rehabilitación y/o construcción del nuevo, con independencia de que demolición y rehabilitación se tramite en un mismo expediente o de forma separada.

5.- No se permite alterar el aspecto exterior de los edificios con fachada catalogada, en particular queda prohibido adicionar plantas altas a una distancia inferior a 3,5 m. respecto de la fachada, salvo que las obras obedeciesen a una razonada restauración para reponer el edificio a su estado original. No obstante ello podrá autorizarse en los edificios catalogados obras de restauración que tengan por objeto eliminar aquellos elementos posteriores que hubieran desvirtuado el estilo y ambiente del edificio para devolverle su estado originario.

6.- Es posible adicionar plantas altas a un edificio catalogado hasta alcanzar el número máximo de alturas permitidas en la zona, siempre que las plantas adicionales se retranqueen 3,5 ml. respecto del plano de fachada del edificio y no se supere la altura reguladora establecida en la zona de ordenación, a que queda adscrito dicho inmueble.

El espacio de retranqueo entre el edificio original y las plantas que se adicionan se resolverá mediante cubierta plana o inclinada, según la solución del edificio original, salvo que por los elementos ornamentales de fachada, la cubierta inclinada no sea visible desde la vía pública, en cuyo caso podrá transformarse en plana.

Se limita la posibilidad de aprovechamiento bajo cubierta exclusivamente por encima de la altura de cornisa del edificio de nueva planta.

7.- Las obras comprendidas en este artículo estarán exentas del pago de las tasas, a la vez que podrán optar a una subvención equivalente al 15% respecto de la cuota líquida del impuesto de construcción, referente a la parte de sus elementos protegidos.

8.-En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, se estará a lo previsto en el artículo 3.7.9 de las presentes normas

Artículo 4.16. – INSTALACIONES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

1. Las obras necesarias para instalaciones eléctricas, gas, telefónicas, y de telecomunicaciones u otras de similares características requerirán la previa licencia urbanística del Ayuntamiento.

Todas las edificaciones en suelo urbano y/o urbanizable deberán estar dotadas de suministro y agua potable a través de la red pública de distribución y el vertido de aguas fecales obligatoriamente deberá efectuarse a la red pública de saneamiento.

En las zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido, debiéndose justificar los preceptos:

Presentar todo el pavimento nuevo a colocar ante la Oficina Técnica del Ayuntamiento, para una vez aceptado, poder iniciar las obras.

Obtener la autorización de la Policía Local para cualquier variación del trafico en dicho trazado, antes del inicio de la obra

En el caso de coincidir en algún tramo de su trazado con otra actuación, deberán compartir el uso y reposición de la zanja, sin aumentar los plazos de acabado.

Proceder al corte de la zanja con sierra circular, en todo su trazado.

Se realizará la zanja por calzada separándose un metro de la línea de imbornales.

Reponer los servicios urbanísticos usando constructivamente la misma tipología de materiales existentes, de las mismas dimensiones y acabados, colocado según las indicaciones de la Oficina Técnica.

Las aceras de hormigón impreso, se deberán tratar con cemento del color de la misma y tratamiento impreso idéntico al existente, y proceder al sellado asfáltico de las juntas del asfaltado, con solución asfáltica, en el caso de la calzada, la zanja se apisonará con medios mecánicos en toda la extensión de la capa de aglomerado asfáltico, para cubrir la zanja realizada, de tal forma que quede a la misma cota que el resto de la calzada.

No se permite el pavimentado de la acera con las baldosas recuperadas de la excavación, ni losa de Hormigón Armado impreso de color con un canto inferior a 20cms. Deberá reponerse las baldosas del pavimento de la acera en piezas enteras, no admitiéndose medias piezas en el trazado de la zanja.

Deberá lechar la acera con cemento del color de la misma si es hidráulica y lechada blanca en caso de baldosa de terrazo; en el caso de la calzada adoquinada, la zanja se apisonará con medios mecánicos el relleno de zahorra, se colocará una capa de hormigón Hm.-25 de 20 cms de espesor, hasta cota de adoquín, colocándose estos con pasta semiseca hasta medio adoquín y cubriendo el resto con lechada de cemento hasta enrasar con el resto de calzada, trabando las juntas y dejando un espacio entre piezas máximo de 5 mms.

No se permite el relleno de las zanjas con el material obtenido de la excavación de las mismas. Antes de darle el acabado final a las zanjas, se procederá al apisonado de la misma hasta alcanzar un Proctor normalizado del 95%, en todo el desarrollo de dicha zanja, hasta dentro de la parcela a actuar. En el caso de la calzada de aglomerado, posteriormente al apisonado se protegerá con una capa de 20 cms de espesor, de hormigón en masa HM-25, hasta cota de relleno de aglomerado asfáltico, permitiendo una cabida de dicho aglomerado de 8 cms de espesor.

En el caso de la Arqueta, quedará rasanteada al pavimento final de la acera, sin holguras en marco y tapa que produzcan cualquier alteración al transito sobre ella.

Deberá vallar y señalizar correctamente todo el desarrollo de la zanja, no durando las obras mas de siete dias, recogiendo posteriormente, limpiando y transportando a vertedero todos los materiales sobrantes de las obras a realizar

.Presentar todo el planning de obra a realizar ante la Oficina Técnica del Ayuntamiento para una vez aceptado, poder iniciar las obras.

Deberá tener en cuenta el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril y la Orden de 9 de julio de 2004 del Consell de la Generalitat mediante la que se desarrolla el Decreto 39/2004, relacionado todo ello con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

3. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigente.

4. Los Centros de Transformación podrán emplazarse en cualquier situación de los espacios aptos para la edificación, incluso sin necesidad de cumplir separaciones a lindes y frente en las zonas de edificación aislada. Excepcionalmente, podrán emplazarse en espacios libres.

Artículo 4.17 LICENCIA DE OCUPACIÓN y CEDULA DE HABITABILIDAD.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en la LOFCE, al finalizar cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, destinada al uso de vivienda, y antes de proceder a su puesta en uso, deberá solicitarse la licencia de ocupación y/o cédula de habitabilidad.

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.

En el supuesto que se hubieran realizado variaciones o modificaciones en relación a la licencia concedida, deberán justificarse en el proyecto final de obra que se presentará con carácter previo al otorgamiento de la licencia. Dicho proyecto deberá ser informado por los técnicos municipales y, en el caso de que una edificación estuviera sujeta de un expediente de infracción urbanística o se apreciara la existencia de la misma, no se podrá otorgar licencia de primera ocupación hasta que fuera subsanada la irregularidad correspondiente, en el supuesto que fuera legalizable.

2.- La documentación y procedimiento para la obtención de licencias de ocupación será el fijado en la LOFCE y, en particular, la documentación a aportar será la siguiente:

a) Escritura de declaración de obra nueva o título de propiedad, cuando se trate de una vivienda de renta libre.

b) En caso de viviendas de protección oficial, documento que acredite la calificación definitiva por parte del órgano competente de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

c)Copia de la licencia de edificación, certificado final de obra y acta de recepción

d) Certificado de aislamiento acústico, de instalación del sistema de telecomunicaciones y del sistema de captación y producción de energía solar

e) Certificado de perfecto sellado de la edificación bajo rasante, firmado por el constructor y la dirección facultativa.

f) Copia del boletín de instalación de luz y agua.

g) Recibo de IBI o impreso de alta.

En edificios de uso distinto a residencial, la documentación a presentar será la misma (salvo la referida al certificado de telecomunicaciones y de producción de energía solar, de no resultar obligatorio) que para las viviendas, suplementada con la copia de la licencia de actividad.

3.- No podrá otorgarse licencia de ocupación de un edificio o local para el desarrollo de actividad calificada sin haber obtenido previamente la licencia de funcionamiento.

4.-Simultáneamente o con posterioridad a la licencia de ocupación para verificar si la edificación destinada a uso residencial cumple las normas de habitabilidad se deberá solicitar la cédula de habitabilidad, salvo en el caso de primera ocupación de viviendas de protección oficial.

5.- La licencia de segunda ocupación y cédula de habitabilidad (sólo en el caso de viviendas) será obligatoria en los supuestos siguientes:

a) de producirse la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

b) cuando sea necesario formular un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

En este caso, la documentación a presentar será:

- el título de propiedad, contrato de arrendamiento o cualquier otro documento que confiera título de ocupación al solicitante.

- documento que acredite estar al corriente en el pago del IBI.

- último recibo de luz y agua.

En el caso de que la vivienda o local tuviera una antigüedad superior a 10 años, se deberá de suplementar la documentación reseñada con la aportación de los documentos siguientes:

-certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita.

-libro del edificio correspondiente, si se trata de una segunda ocupación de todo un edificio.

Esta documentación adicional también será exigible a los edificios existentes que no tuvieran licencia de ocupación anterior, y que precisen la obtención de la misma por los motivos expresados en las letras a y b.

6.- Con carácter previo a la concesión de licencias de ocupación y de cédula de habitabilidad se procederá a la inspección municipal, ya sea de primera o sucesivas

Artículo 4.18.- 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 (cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas y Ley Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Generalitat Valenciana y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales.

Las solicitudes de licencias para actividades calificadas irán acompañadas, en duplicado ejemplar, de proyecto cuyo contenido mínimo será el previsto en la normativa citada.

Artículo 4.19.- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL

1.- De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el 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 no consolidado por la urbanización o Urbanizable pendiente de programación. En Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas.

3.- La licencia para obra o uso provisional sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

a) Que la provisionalidad 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, como es el caso de instalaciones consistentes en toldos y mástiles, carpas, o pequeñas cubiertas de chapa ondulada o de PVC, apoyadas en ligeros perfiles metálicos con una cimentación mínima

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas y, objetivas 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 derivará 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 si así lo acordase el Ayuntamiento, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar mediante escritura pública a inscribir en el Registro de la Propiedad, antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

4.- En suelo no urbanizable, y en las zonas en las que se admite DIC, es posible autorizar usos provisionales, que no requieran la ejecución de obras permanente de arquitectura, siempre que se haya solicitado el DIC y cuente con el informe favorable de la Corporación Municipal. Dicha licencia decaerá en su vigencia y ejecución en caso de denegación del DIC.

5.- 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.

6.- 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 de-

molición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

Artículo 4.20.- LICENCIAS INSTALACION GRUA TORRE.

1.- Todo edificio que precise para su ejecución de la instalación de una grúa-torre, deberá contar con la preceptiva licencia que deberá de presentarse previa o simultáneamente a la obra de edificación.

2.- Las grúas deberán de emplazarse en el interior de la parcela, salvo en casos en que justificadamente no sea materialmente posible o dificulte de forma gravosa la ejecución de la obra, en cuyo caso podrá situarse en la vía pública de forma limitada mientras dure la ejecución de la estructura, con la autorización expresa del Ayuntamiento.

3.- La documentación a acompañar a la solicitud de licencia es la siguiente:

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

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

c) Documento visado por el correspondiente colegio oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Copia de la póliza de seguros de cobertura mínima de 300.000 € de responsabilidad civil que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra.

e) La licencia para la instalación de la grúa-torre deberá solicitarse conjuntamente con la licencia de edificación y se tramitarán conjuntamente a fin de que ambas se otorguen en una resolución única.

Artículo 4.21.- LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

1.- Las obras de urbanización promovidas en ejecución del plan y las que se deban a proyectos de obras ordinarias municipales no precisan de licencia urbanística, entendiéndose las primeras autorizadas mediante los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización.

2.- Será necesaria licencia para realizar, por un particular, obras puntuales o complementarias de urbanización que no precisen o que no supongan la ejecución integra de un proyecto de urbanización.

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.

3. Se tendrá en cuenta el RD 10572008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

Artículo 4.22.- CÉDULA DE GARANTIA URBANÍSTICA

Se estará a lo dispuesto en la LRAU o norma que la sustituya.

Artículo 4.23.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

1.- En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente.

2.- En caso de solares sin edificar es obligación de los propietarios proceder de forma continuada al mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad, debiendo procederse a su vallado mediante muro con una altura mínima de 2,50 metros en las zonas de ordenación NHT, BIC y ACA, admitiéndose el vallado metálico en el resto de zonas de ordenación urbanística y, de forma provisional, en las zonas antes relacionadas y por termino no superior a seis meses entre la fecha de demolición del inmueble y la de construcción del nuevo edificio.

TITULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

Lo regulado en el presente titulo es complementario de las disposiciones contenidas en el Título Tercero, Capítulo Segundo y sucesivos, de tal manera que será de aplicación supletoria en lo no previsto expresamente en la regulación específica de la zona.

Se sustituyen los artículos que figuraban en este título quinto por las fichas correspondientes.

TITULO SEXTO: NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.

CAPÍTULO PRIMERO: NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 6.1.1-SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

El Sistema de Espacios Abiertos constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c y 45.1.e de la Ley L6/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

El Sistema de Espacios Abiertos se delimita en los planos de ordenación correspondientes y está formado por las áreas y elementos territoriales de alto valor ambiental, cultural y visual; las áreas críticas del territorio que deban quedar libres de urbanización; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Los objetivos del Sistema de Espacios Abiertos son los siguientes:

a. Proveer de áreas recreativas al aire libre,

b. Proteger áreas y hábitats naturales, el patrón ecológico de la zona y los valores culturales y paisajísticos,

c. Mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición, físicas y visuales, entre distintos usos y actividades.

La inclusión de un terreno en el Sistema de Espacios Abiertos es independiente de su clasificación o de su calificación urbanística, no obstante la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto.

El Sistema de Espacios Abiertos del municipio está integrado por las siguientes zonas, y está representado en el plano que acompaña este documento normativo:

Recursos Paisajísticos incluidos en el Catálogo de Paisaje

Cauces de ríos.

Vías pecuarias.

Las afecciones visuales de las principales carreteras que atraviesan el término municipal.

El Suelo No Urbanizable coincidente con las unidades de calidad paisajística Alta.

Las zonas verdes y otros espacios libres de la zona urbana.

Las conexiones funcionales o franjas de terreno que conectan todos los espacios anteriores y que, no teniendo ningún elemento de singularidad paisajística manifiesta o, incluso, se encuentren degradados, se consideran necesarios para conectar los espacios de interés y lograr una continuidad física, ecológica y/o funcional

Las condiciones de uso de las zonas incluidas en el Sistema de Espacios Abiertos son las establecidas en la presente normativa.

Artículo 6.1.2.. RECORRIDOS ESCÉNICOS

En base al Reglamento de Paisaje, se han definido como recorridos escénicos determinados segmentos de caminos tradicionales, senderos o similares, los cuales se han considerado de alto valor paisajístico, bien por atravesar zonas características del municipio o bien por permitir vistas hacia otras zonas paisajísticas de alto valor.

Se consideran como integrantes del Sistema de Espacios Abiertos y, consecuentemente, la ordenación que se establezca en las zonas afectadas deberá garantizar el carácter de espacio abierto.

Los recorridos escénicos del municipio aparecen grafiados en el mismo plano correspondiente al del Sistema de Espacios Abiertos.

CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Artículo 6.2.1 NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen No se permitirá que la situación o

dimensiones de los edificios, los muros , los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie así la adecuación, tanto del perfil edificado como del parcelario, a la propia topografía natural de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

Se prohíben los crecimientos urbanísticos y las construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de relieves montañosos, cúspides del terreno y bordes de acantilado, salvo cuando forme parte del crecimiento natural del Núcleo Histórico tradicional y siempre que no se modifique, sustancialmente, la relación del Núcleo con el paisaje global en el que se inserte; y salvo que se trate de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.

a. En el caso de equipamientos de utilidad pública, deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible para localizar la instalación, frente a otras posibles localizaciones alternativas que supongan un menor impacto paisajístico.

b. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50% de desnivel.

Los elementos topográficos tradicionales, artificiales y significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, zonas de escorrentía y otros análogos, se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración deberán ser coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resulten afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

Cualquier actuación con incidencia en el territorio, deberá cumplir las siguientes condiciones:

integrará la vegetación y arbolado preexistente; y en caso de posible desaparición, por regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa vegetal.

Conservará el paisaje tradicional agrícola y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de los incendios.

Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y que, en general, requieran un bajo mantenimiento

Con carácter general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales, por su contribución a la variedad del paisaje y por su integración en las áreas urbanizables previstas, permitiéndose aquellos cambios que garanticen su integración paisajista.

Se prohíbe todo tipo de anuncio que se pinte o se realice directamente sobre rocas, taludes, muros, etc. En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de la misma y a la retirada del anuncio, restituyendo las cosas a su estado primitivo, salvo que se obtenga una nueva licencia.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con los mismos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación, así como su catalogación como Recurso paisajístico.

Artículo 6.2. 3. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA EN SUELO NO URBANIZABLE

En Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:

a. Las edificaciones en Suelo No Urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determina para armonizar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

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

Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.

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

Artículo 6.2.4. PUBLICIDAD

Se entiende por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público, marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con la finalidad de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes inmuebles o muebles o de servicios.

Constituyen publicidad las pancartas, los carteles o imágenes similares que faciliten información dirigida a la venta o alquiler de locales y viviendas. A los efectos de esta normativa, se consideran como publicidad las menciones y reconocimientos de patrocinios, exceptuando las placas o las imágenes similares autorizadas expresamente por la Administración con carácter permanente.

La publicidad requerirá de licencia municipal, y esta se otorgará para un período de tiempo limitado.

No se requerirá licencia municipal, excepto en los casos de instalaciones lumínicas particulares o por afectar a monumentos histórico - artísticos o a edificios incluidos en el catálogo de Bienes y Espacios del Plan General y cuando así lo exija el ordenamiento jurídico vigente, para los usos siguientes:

a. Placas y escudos indicativos de dependencias públicas, sedes de representaciones oficiales extranjeras, clínicas y dispensarios, actividades profesionales y similares, colocadas sobre puertas de acceso o en las proximidades,

b. Las banderas, veletas o estandartes y elementos similares representativos de países, estados, organismos oficiales, centros culturales, religiosos, deportivos, políticos, colegios y centros con actividades similares.

c. Los anuncios colocados en el interior de puertas, vitrinas o aparadores de establecimientos comerciales que se limiten a indicar los horarios durante los que están abiertos al público, los precios de los artículos de venta, los motivos de un posible cierre temporal o de un traslado, liquidaciones o rebajas y otros similares, siempre con carácter circunstancial.

d. Los anuncios que se limiten a indicar situaciones de venta o alquiler de un inmueble de nueva construcción, situados en este durante un año, a contar desde la finalización de las obras.

Artículo 6.2.5. PROHIBICIONES GENÉRICAS DE LA PUBLICIDAD

No se permite la colocación de soportes publicitarios que, por su ubicación, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del viandante, se puedan confundir con las señales de tráfico o perjudiquen la seguridad vial. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que producen deslumbramiento, fatiga o molestias en los sentidos.

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

En las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se aplicarán las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten las luces, las vistas o el acceso a las dependencias de los edificios.

No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentales, fincas enjardinadas, perspectivas urbanas o paisajísticas, siempre que estas estén inventariadas o catalogadas.

No se admite la publicidad sobre los cementerios, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.

Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques (públicos o privados) y en las fincas con masas arbóreas, bien sean de titularidad pública o privada.

Se considerará la prohibición de publicidad sobre los elementos del mobiliario urbano que no sean quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información publicitaria o todos aquellos elementos dispuestos a este efecto por el Ayuntamiento municipal mediante la correspondiente concesión o contrata.

No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad lumínica produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.

En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares, sobre cualquier elemento del paisaje urbano que no esté expresamente previsto. También queda prohibida la aplicación de grafitis o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano, si no se dispone de autorización expresa.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS DE APLICACIÓN A LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 6.3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DEL CATÁLOGO DE PAISAJE

La finalidad del Catálogo de Paisaje es la protección, la conservación y la mejora de los elementos incluidos mediante su defensa, fomento y cuidado.

Con caráctera general, las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos incluidos en el Catálogo se consideran protegidos y se prohíbe toda actividad que pueda disminuir su calidad paisajística.

El ámbito de aplicación del Catálogo de Paisaje y su normativa es el término municipal.

El alcance de las presentes normas son los elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje, y quedan sometidas tanto a las normas del Plan General como a la legislación general y sectorial que sea de aplicación.

Artículo 6.3.2. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS

En los ámbitos definidos como Unidad de Paisaje como catalogadas por su calidad alta, no se podrán desarrollar usos distintos de los actuales que son los que le confieren el actual valor paisajístico y no tendrá cabida la instalación de nuevas actividades o la edificación de ningún tipo de edificio o caseta.

Exclusivamente se podrán rehabilitar las construcciones existentes mejorando las condiciones de ornato y seguridad en las condiciones de máxima integración estética y correspondencia con los valores paisajísticos observados.

Artículo 6.3.3. NORMAS DE APLICACIÓN A LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS CATALOGADOS

Se han incluido en el Catálogo de Paisaje:

a. Todos aquellos Recursos Paisajísticos que, caracterizados con un Valor paisajístico Alto o Muy Alto, se consideran definitorios y característicos de las Unidades de Paisaje en las que se inscriben.

b. Los elementos incluidos en el Catálogo de Patrimonio del Plan General.

Los elementos de interés histórico - artístico, arqueológico o cultural, en general, serán objeto de protección especial mediante el establecimiento de las servidumbres que, en su caso, procedan.

En los edificios protegidos, solo se permitirán aquellas obras que se determinan en el Catálogo de Bienes y Espacios del Plan General, según el grado de protección asignado.

CAPÍTULO CUARTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA PARA LAS ZONAS URBANAS

Artículo 6.4.1. GENERALIDADES

Se entienden por Normas específicas para el entorno urbano, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno.

Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, inclusive el viario, las construcciones, los espacios libres de edificación y el espacio aéreo.

El ámbito de aplicación de estas Normas abarca, por una parte, los usos o las actividades públicas y privadas que se desarrollen en el ámbito municipal y que, por tanto, incidan en el paisaje urbano; y por otra, los aspectos concretos relativos a la conservación y mantenimiento de los parámetros exteriores de los edificios.

Los itinerarios de conexión que atraviesan el suelo urbano de la población. son suelos de uso público afecto a su destino. Cualquier actuación de nueva urbanización o reurbanización que promueva el ayuntamiento, tendrá en cuenta el carácter de estos itinerarios de conexión del SEA, en orden a mantener su funcionalidad y continuidad.

Artículo 6.4.2. PAISAJE URBANO EXTERIOR

Se tendrá en cuenta las Normas de aplicación directa del art 18 del reglamento de Paisaje

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales o desfiguren su visión

En los accesos al núcleo urbano, se evitará la ocultación de las perspectivas más representativas hacia el Casco urbano y el Núcleo Histórico tradicional, manteniendo la visibilidad de las siluetas más reconocibles.

No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos, los campanarios, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza, los cuales además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto.

En la ordenación pormenorizada del planeamiento, los bordes del Suelo Urbano deberán de ser tratados de tal forma que permitan una transición desde el medio urbano hacia el rural lo menos agresiva posible.

Artículo 6.4.3. PAISAJE PERIURBANO

Se prestará especial atención al tratamiento paisajístico de las periferias urbanas, especialmente a las próximas a las vías de comunicación y a los cauces.

Se dará un tratamiento adecuado a las zonas de borde, tanto en suelo urbano y en suelo urbanizable como en las zonas donde se combinen diferentes partes de tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate viario in-edificado en su borde exterior.

Artículo 6.4.4. PAISAJE URBANO INTERIOR

De acuerdo con el Reglamento de Paisaje, a partir del Estudio de Paisaje el planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.

Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

En la zona de ordenación urbanística Núcleo Histórico Tradicional no se permitirá, salvo declaración de ruina legal, la sustitución indiscriminada de edificios, sino que se exigirá su conservación y que las actuaciones con dicha finalidad o de reforma o renovación armonicen con la tipología tradicional del tejido urbano.

Artículo 6.4.5. CIERRE DE LAS PARCELAS URBANAS

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse, según la alineación oficial, mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura.

Los cierres deberán de estar hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y con acabados de caravista o enlucidos y pintados según el ornato requerido.

Artículo 6.4.6. VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRAS

Constituyen valla de obra, los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que utilice estos elementos, deberán mantenerlos en estado de decoro y seguridad.

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se definen:

a. Las vallas de precaución de obra deben ser homogéneas en toda su extensión, hasta una altura máxima de 2,5 metros. En calles con pendiente, se aceptarán escalones de hasta 3 metros de altura máxima.

b. Los elementos prefabricados de la valla de precaución de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente de un color.

c. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación general, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación, se deberán proteger con redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, y cumpliendo la normativa referente a seguridad.

d. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

Artículo 6.4.7. PUBLICIDAD EN SOLARES Y VALLAS DE OBRA

Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, pero siempre con la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Se hace extensiva esta situación a todas las condiciones referentes a la instalación medidas y características del uso natural de publicidad en vallas de obra.

Se prohíbe la colocación de más de una línea o batería de carteleras. Se descarta la superposición de estos elementos, de tal manera que la parte superior deberá situarse como máximo a tres metros y medio (3’5 m) sobre la valla en cualquiera de sus puntos.

La empresa explotadora del uso publicitario es responsable del mantenimiento y limpieza del vallado, y si no la hay, el responsable será el mismo propietario del solar.

Quedan prohibidas las carteleras sobre vallas de espacios libres coexistiendo con otras instalaciones publicitarias, situadas en las medianeras de las fincas contiguas, ni en otras situaciones del espacio libre.

Artículo 6.4.8. MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES PÚBLICAS

Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano.

A efectos de verificar el impacto paisajístico, será necesaria la licencia municipal expresa para la colocación de elementos de mobiliario, tanto de los concesionarios de servicios públicos, como de servicios privados de bienes de dominio público.

Artículo 6.4.9. TERRAZAS Y VELADORES

Tienen la consideración de terrazas los espacios del dominio público, debidamente señalizados, donde se ubican mesas, sillas, parasoles y toldos, cuando su soporte se despliega desde la fachada para un uso público. Son veladores, las terrazas que cuentan con protecciones en la cubierta y que de forma total o parcial necesitan una instalación en la vía pública.

Se admiten las terrazas y veladores que cumplan la normativa sobre ocupación de la vía pública, barreras arquitectónicas y accesibilidad, y que se ajusten a las condiciones siguientes:

a. Las cubiertas de los veladores deberán de ser de materiales textiles o similares, soportados sobre elementos ligeros, totalmente desmontables.

b. No se aceptarán paramentos laterales, excepto cuando se realicen con elementos vegetales.

c. Los veladores podrán instalarse en espacios públicos siempre y cuando su anchura sea igual o superior a 5 metros.

Las sillas, las mesas y otros elementos auxiliares de las terrazas o los veladores que se instalen, o que sean visibles desde la vía pública, deberán de armonizar entre sí y con el entorno con el cromatismo, los materiales, el diseño y la iluminación.

Artículo 6.4.10. TRATAMIENTO DE FACHADAS

Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Estos criterios se aplicarán tanto en las fachadas delanteras, como en las traseras y los patios, independientemente que sean visibles o no desde la vía pública.

En fachadas y medianeras de las edificaciones la elección del color se hará según lo dispuesto en el artículo 17 de las Normas Generales, donde se solicita una paleta de colores de cada actuación, para su evaluación.

No podrán colocarse instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas (instalaciones básicas de servicio, como lo son la electricidad, la telefonía y el gas), y siempre en los ámbitos permitidos y con el cumplimiento de las condiciones.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes y dejadeces, así como su visibilidad ostensible.

Las fachadas de los edificios de interés no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y el cerramiento ¡individual sea la puesta en práctica parcial del mismo.

El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada, cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada.

No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle, plaza o avenida.

Artículo 6.4.11. MEDIANERAS

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

Artículo 6.4.12. ADECUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AL ENTORNO

Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas en edificaciones existentes y las obras en locales de planta baja, deberán tener en cuenta el ambiente en el que se encuentre y el efecto de su imagen sobre la configuración paisajística del entorno, sobre el espacio público y sobre las edificaciones preexistentes.

No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, que sean estéticamente inadecuadas al entorno o bien que disminuyan la percepción y la calidad visual del paisaje del entorno.

CAPÍTULO QUINTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA PARA LAS ZONAS URBANIZABLES

ARTÍCULO 6.5.1. TRATAMIENTO DEL BORDE URBANO DE LAS ZONAS URBANIZABLES

El desarrollo de los nuevos sectores urbanizables está vinculada a la elaboración del preceptivo Estudio de integración Paisajística, que tendrá como base para su redacción y elaboración los criterios que se recogen en el Estudio de Paisaje del Plan General.

Se tendrá en cuenta las Normas de aplicación directa del art 18 del reglamento de Paisaje.

Integración en la topografía y en la vegetación.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

La ordenación del Plan Parcial tendrá en cuenta las preexistencias citadas para su mejor integración, en especial se mantendrá el trazado de cauces y vías pecuarias, las masas arbóreas, las fuentes y puntos de captación de aguas y los elementos catalogados.

Las zonas verdes se ubicarán atendiendo a criterios de integración paisajística y de conexión con el sistema de espacios abiertos, amén de su uso como barrera acústica y de separación de usos. Se procurará utilizar para zona verde las áreas próximas a cauces y barrancos, los entornos de fuentes y parajes recreativos tradicionales, ermitas, vía crucis, zonas arqueológicas, elementos patrimoniales de arquitectura y obra civil, balsas, acequias, aljibes, casetas de piedra seca, etc.

Se estudiará el perfil resultante del sector, especialmente en el caso de que constituya el final del suelo urbanizable y la frontera con el suelo no urbanizable. Se procurará establecer una transición, disminuyendo la volumetría, diseñando una vía de ronda arbolada, adecuando los colores, tipologías y texturas al paisaje inmediato con el que va a convivir.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales o desfiguren su visión.

Las soluciones para las zonas de borde evitarán en cualquier caso adosar los edificios a dicho borde y la creación de rondan viarias de clara ruptura entre ambas estructuras espaciales.

Se crearán diseños que potencien una frontera difusa de uso peatonal y ciclista que favorezca la inclusión de divertículos o estaciones de reposo para favorecer la percepción del paisaje rural circundante.

Se integrarán estos espacios de transición junto con las zonas verdes a diseñar en la reserva de la red secundaria.

Se respetarán los primeros 200 m de uso agrícola para garantizar la deseada percepción de los valores paisajísticos. Se limitarán las alturas de la edificación en el suelo urbano según la Ley de Merten

El diseño del viario perimetral deberá incluir espacios para hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzada de calles anchas, con la finalidad de conseguir una mayor integración del sector y una mejor transición entre las zonas urbanas y las no urbanas, y evitar la aparición de problemas de borde.

La vegetación utilizada será acorde con la existente en el entorno.

Los espacios residuales se deberán ajardinar.

La iluminación del borde urbano deberá adecuarse a las siguientes características:

a. En viales de tráfico rodado:

Altura de los postes lumínicos no superior a los 8 metros.

Potencia no superior a 150 W.

Nivel de iluminación no superior a 20 lux.

b. En zonas de uso peatonal y jardines:

Altura de los postes lumínicos no superior a 4 metros.

Potencia no superior a 75 W.

Nivel de iluminación no superior a 15 lux.

c. Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.

d. Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía.

e. Se prohíben los focos que iluminen desde abajo hacia arriba, debiendo utilizar focos con iluminación concentrada hacia zonas concretas y así evitar la dispersión de luz hacia el cielo.

Artículo 6.5.2. ZONAS VERDES

En el suelo urbanizable el diseño de zonas verdes se ajustará a lo dispuesto en los artículos “127” y’128”,y “130” y “131”, ROGTU.

De acuerdo con el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, los sectores en los que se incluyan masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales que sean de interés, deberán integrarse en la ordenación pormenorizada como espacios libres o zonas verdes.

Toda zona verde, y como se indica en el artículo 9 de este documento normativo, se ajustará a las siguientes determinaciones:

a. integrará la vegetación y arbolado preexistente; y en caso de posible desaparición, por regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal.

b. Conservará el paisaje tradicional agrícola y forestal, y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de los incendios.

c. Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y que, en general, requieran un bajo mantenimiento.

CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Art 6.6.1.NORMAS PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ALBUFERA (SNUPAB). Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden, no obstante lo cual se complementará con lo dispuesto en el art 2.5.6.bis punto 3.

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RESERVA DEL SAMARUC (SNUP-RS)

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE (SNUP-PP).

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL AFECTO AL DOMINIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURAS (SNUP-DI).

Todo él está incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

PROTECCIÓN VIARIA

Autopista de peaje AP-7: Dentro de la zona de 50 metros. Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

CV-42: En la zona de protección viaria de la CV-42, establecida en 50 ml. Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

VIAS PECUARIAS

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

FERROCARRIL

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DOTACIONAL (SNUP-E).

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INUNDACIONES (SUNP-ID).

Parte de Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, COMPLEMENTADA POR el artículo 2.5.6.bis de las NNUU;que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS (SUNP-AR).

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden

Art 6.6.2.NORMAS PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

El Suelo No Urbanizable Común de Régimen general (SNUC), parte de él está incluido en el Sistema de Espacios Abiertos y se rige por su propia normativa, complementada por el artículo 2.5.6.bis de las NNUU.

Art 6.6.3. LISTADOS DE MASÍAS INCORPORADAS AL CATÁLOGO DE PAISAJE

Casa Regal

Casa de Masans

Hort de Marzo

Casa Xocolater

Casa de Igual

Huerto de Porvilles

Casa del Frares de Dalt

Huertos de Barceó, Romero y Casa Reig

El Huerto del Cadirer

Casa Fentina

Casa de Giner

Casa de Monix

Huerta de los Capellanes

L'Algoleja

Hort de la Torreta

Casa Prespe

Casa la Minyoneta

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

A los efectos del artículo 58.6 de la LRAU se establece el siguiente régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad o que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan:

A.- FUERA DE ORDENACIÓN.- Afecta a los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes que se encuentran en las situaciones siguientes:

a).- Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.

b).- Transitoriamente, las que se encuentren situadas en Suelo Urbano o Urbanizable sin ordenación detallada, en tanto esta no se apruebe.

c).- Las instalaciones industriales y terciarias que se encuentren en entornos residenciales donde constituyan uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras

d).- Las situadas en Núcleo Histórico Tradicional, Entorno Iglesia San Jaume BIC-1, Entorno Verge de la Troball BIC-2, que no se adapten a las presentes normas.

En ellas podrán autorizarse únicamente obras de restauración, conservación, acondicionamiento, reestructuración puntual y obras exteriores. Solo se podrán dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

B.- DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO.- Afecta a aquellas construcciones preexistentes que aún cuando no se adapten al Plan General en todas las condiciones de edificación y uso por él reguladas, no se hallen en el caso descrito bajo la letra A) anterior.

En este caso, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ellas obras de reforma de trascendencia equiparable a la reestructuración total.

La nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación y uso previstos en este Plan General.

En estos edificios se admiten obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración puntual y parcial, obras exteriores y obras de reconfiguración y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente.

C.- DISCONFORMIDAD CON EL USO DOMINANTE O COMPATIBLE.- Todas aquellas actividades que se encuentren emplazadas en una zona que según las presentes normas urbanísticas resulta incompatibles o uso prohibido podrá mantenerse transitoriamente, quedando prohibido su ampliación, así mismo, y en el caso de cambios de titularidad se exigirá la adopción de todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias para intentar hacerlas lo máximo compatibles con el uso dominante o permitido. Tratándose de PUB en zona de casco antiguo, además de la prohibición de ampliación y de obras de reforma que conlleve su consolidación, salvo las destinadas a mejorar las condiciones de insonorización, no se admitirán los cambios de titularidad.

SEGUNDA: REGIMEN DE LOS SECTORES SUSPENDIDOS DE APROBACIÓN POR AFECCION DE RIESGO DE INUNDABILIDAD

El informe de 26 de diciembre de 2006 de la Dirección General del Territorio, que afecta al Estudio de Inundabilidad del PGOU, es favorable exclusivamente en la concreción del riesgo, pero establece la condición de que los sectores nuevos que se encuentren en las zonas inundables delimitadas, deben quedar en suspenso hasta que se elabore un Estudio de Inundabilidad que analice sus efectos sobre las mismas.

Estos estudios deberán proponer las medidas correctoras necesarias para la eliminación del riesgo de inundación con cargo a la actuación o, en su caso, para integrarlo en la ordenación urbanística.

Los sectores nuevos que se encuentran afectados de riesgo de inundación, son:

R-2	CARRASCALET
R-1	XEXENA
I-2B	AMPLIACION SOS CUETARA
I-3	MOLI NOU
I-4	INDUSTRIAL OESTE
I-5	INDUSTRIAL ESTE
T-2	TERCIARIO T-2 "CREUETA"

En estos sectores el régimen aplicable al suelo será el de suelo no urbanizable común con exclusión de Declaraciones de Interés Comunitario. ZONA DE PRESERVACIÓN (SNU NO), del artículo 2.5.11.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Forma parte de las normas urbanísticas del Plan General las Normas del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos que consta en documento anexo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: OBRAS EN EDIFICIOS EN LOS QUE EXISTAN PANELES CERAMICOS CATALOGADOS

Los paneles cerámicos cuya descripción y localización consta en el Catálogo forman parte de las presentes normas. Los proyectos de derribo ó nueva edificación, mejora ó reforma, deberán prever el mantenimiento y, en su caso, reposición de los citados paneles cerámicos. Los proyectos que afecten a los mismos deberán ser informados por la Comisión de Patrimonio, que precisará las medidas necesarias para su conservación e integración en el entorno.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: ORDENACIÓN INCORPORADA

Estos Planes Parciales se incorporan al Plan General con modificaciones que afectan básicamente a los usos. No se modifica la ordenación.
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL POLÍGONO DE COTES
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR Z-4
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR S-5
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTORES S-4 Y Z-2
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR Z-1.
También se incorporaran al contenido del plan general los planes parciales que se aprueben con antelación a la aprobación de éste
PLANEAMIENTO GENERAL

PG	PLAN GENERAL REVISION		ORDEIG FOS	-11/01/1988 (B.O.P.) 27/10/1987 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL nº 1 ORD. POR. SECTOR 6 POL. INDUSTRIAL COTES			20/07/2000 (B.O.P.) 31/05/2000 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 9 CAMBIO DE CALIFICACION URBANISTICA	0121966	ORDEIG FOS	20/08/2001 (D.O.G.V.) 31/05/2001 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL MANZANAS 152 Y 153 C/ Nº 12, 13 Y C/ DE LA PAZ	0214131	DAVID LLACER	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL MODIFICACION Nº 2 ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR 6 POLIGONO INDUSTRIAL COTES	0590387	-	24/10/2005 (D.O.G.V.) 22/09/2005 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 10	0790073	-	18/07/2007 (B.O.P.) 29/03/2007 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 11 SUBSUELO PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL	0890012	-	14/05/2008 (B.O.P.) 28/02/2008 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 12 REGULACION DE PARCELAS, EDIFICACIONES Y ESPACIOS DOTACIONAL EN LA ZONA DE CASCO ANTIGUO	0890400	GIRBES CLARI	04/02/2009 (B.O.P.) 29/12/2008 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 13 ALINEACIONES ESPACIO PUBLICO DEL VIARIO Y PLAZA DEL MERCADO	0990114	GIRBES CLARI	13/07/2009 (B.O.P.) 30/06/2009 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 14 CAMBIOS DE USOS PARCELAS DOTACIONALES C/ SERRANS 2, C/ MARINA 1 Y CARRETERA DE ALBALAT	0990122	GIRBES CLARI	31/07/2009 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 15 MODIFICACION Nº 3 ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR 6 POLIGONO INDUSTRIAL COTES	0990149	GIRBES CLARI	09/09/2009 (B.O.P.) 30/07/2009 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 16 REGULACION LOCALES DE APARCAMIENTO ART 115			22/10/2009 (BOP) 30/09/2009 (AYTO)

PLANEAMIENTO PARCIAL

PP	PLAN PARCIAL SECTOR SUR-1 XEXENA Y HOMOLOGACION	0590126	MARAVILLA MORENO/PASCUAL ALMAZAN	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL SECTOR Z-1 EL PLA Y HOMOLOGACION	9790149	VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.	12/05/1998 (D.O.G.V.) 29/01/1998 (C.T.U.)
PP	PLAN PARCIAL SECTOR Z-2 (COPAL) Y HOMOLOGACCION	9790285	ORDEIG FOS	16/07/1999 (D.O.G.V.) 17/06/1998 (CONS)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 2 SECTOR Z-1 EL PLA ARTICULOS 44 Y 48	0190489	-	06/03/2002 (B.O.P.) 30/01/2002 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 1 SECTOR Z-2 (COPAL) ARTICULO 2.2	0490038	-	27/04/2004 (B.O.P.) 31/03/2004 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 2 SECTOR Z-2 (COPAL) ARTICULO 2.2.1	0490323	-	23/11/2004 (B.O.P.) 28/11/2004 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 3 SECTOR Z-1 EL PLA ARTICULO 50 Y 48.2.E	0690420	-	22/02/2007 (B.O.P.) 30/01/2007 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 4 SECTOR Z-1 EL PLA ARTICULO 34 Y 50	0790062	-	13/04/2007 (B.O.P.) 29/03/2007 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 1 SECTOR Z-1 EL PLA ARTICULO 16 Y OTRAS	9990065	-	27/07/1999 (B.O.P.) 04/06/1999 (AYTO)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR S-5 SOS Y HOMOLOGACION	0390261	-	08/11/2005 (B.O.P.) 28/06/2005 (CONS)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL MODIFICATIVO SECTOR Z-4	0390434	MARAVILLA MORENO/PASCUAL ALMAZAN	26/02/2007 (D.O.C.V.) 15/12/2005 (C.T.U.)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S.U.P.I-4 INDUSTRIAL	9090086	ORDEIG FOS	17/12/1991 (B.O.P.) 30/10/1991 (C.T.U.)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S.U.P.I-5 INDUSTRIAL ARROZ SOS	9511520	MIRAGALL VILANOVA/ MESEGUER FOS	21/07/1995 (B.O.P.) 23/05/1995 (C.T.U.)
MPPI	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR Z-4 NORMAS URBANISTICAS	0890241	HAC-90 ARQUITECTES S.L.	12/09/2008 (B.O.P.) 03/09/2008 (AYTO)
MPPI	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S.U.P.I-4 INDUSTRIAL ORDENANZAS	9590073	-	28/09/1995 (B.O.P.) 01/08/1995 (AYTO)
PE	PLAN ESPECIAL RESERVA DE SUELO SECTOR Z-3	0290180	-	En tramitación

ESTUDIOS DE DETALLE

ED	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR Z-1 EL PLA	0090205	-	28/07/1999 (B.O.P.) 04/06/1999 (AYTO)

ED	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR Z-1 EL PLA MANZANAS M15 PARCELAS 80.21, 80.22 Y 80.23	0690076	-	19/05/2006 (B.O.P.) 27/04/2006 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR Z-1 EL PLA MANZANAS M18	0690160	-	22/07/2006 (B.O.P.) 29/06/2006 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA Nº 104 UNIDAD DE ACTUACION 12 C/ DOMECECH GAMIETA, ALCALDE SERAFI ESTEVE I BERNAT GUINOVART	0990126	-	25/0972009 (BOP) 2/09/2009 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE S.U.P.I-5 INDUSTRIAL ARROZ SOS	9505879	MESEGUER Y MIRAGALL ARQUITECTURA S.L.	23/09/1995 (B.O.P.) 01/08/1995 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR Z-1 EL PLA MANZANAS M5 Y M8	9928911	CARRASCO MASIA	25/11/2000 (B.O.P.) 31/07/2000 (AYTO)

DISPOSICIÓNES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: DEROGACIÓN.

A) La entrada en vigor del presente Plan General deroga: El PGOU de Algemesí que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de Octubre de 1987 (BOP 3-2-88) y demás planeamientos derivados del mismo, salvo lo establecido en derecho transitorio.

B) Queda derogada cualquier norma municipal que entre en contradicción con lo dispuesto en las presentes normas.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA: ENTRADA EN VIGOR.

El presente Plan General entrará plenamente en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles a que se refiere el artículo 65.2 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalitat Valencia.

2012/5142