# CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

**Conselleria de Territorio y Vivienda**

*Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de Benimodo.*

ANUNCIO

Resolución de 14 de noviembre de 2006, de la directora general de Ordenación del Territorio, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006 y se declara parcialmente aprobado el Plan General de Benimodo.

Habiéndose subsanado parcialmente las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006, relativo al Plan General de Benimodo, y de conformidad con lo ordenado en la resolución de la directora general de Ordenación del Territorio de fecha 14 de noviembre de 2006, por la que se declara parcialmente aprobado dicho plan general, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Benimodo referido al Plan General Municipal, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdos del pleno del Ayuntamiento en sesiones celebradas en fecha 1 de junio de 2001 y 29 de noviembre de 2001. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 2 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 23 de diciembre de 2002.

En febrero de 2004 se inicia la adecuación del plan general aprobado provisionalmente, a los requisitos manifestados por la Conselleria de Territorio y Vivienda, sometiendo el documento (comprensivo de plan general y estudio de impacto ambiental) a nueva información pública, publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.917, de 4 de enero de 2005, y en el diario «Levante» de 30 de diciembre de 2004, aprobándose provisionalmente el 21 de marzo de 2005.

Segundo

En fecha 28 de octubre de 2004 se dicta declaración de impacto ambiental favorable, supeditada al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

1. La totalidad de la zona húmeda incluida en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana debe ser calificada como suelo no urbanizable protección riberas y cauce y zonas húmedas, conforme al informe emitido por la Unidad de Espacios Naturales de los Servicios Territoriales de Valencia de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

2. La zona occidental del término municipal denominada Lomas del Truch deberá ser clasificada como suelo no urbanizable de especial protección por su valores naturales, destinándose la misma a usos de conservación y reforestación, no siendo admisibles las calificaciones propuestas en el Plan General al considerarse incompatible nuevas transformaciones agrícolas. Los límites del suelo no urbanizable de especial protección que se propone deberán coincidir con la línea de separación entre los cultivos actualmente existentes en la zona central del término municipal y la zona con vegetación natural situada al oeste de la anterior. Los cultivos existentes aislados por áreas naturales deberán incluirse dentro del suelo no urbanizable de especial protección, siendo permisivo el mantenimiento de los mismos, pero no su ampliación. En consecuencia se incluirá en las normas urbanísticas la nueva clasificación de suelo indicando los usos permitidos y prohibidos, de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 4/92, de 5 de junio de 1992, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

3. El Ayuntamiento determinará la viabilidad o no de la cantera Rialla en la zona de Las Lomas del Truch. En el caso de que fuese aceptada se indicará en las normas urbanísticas su compatibilidad con la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, exigiendo en su restauración la reforestación y no admitiendo nuevas transformaciones agrícolas. Si no se acepta la cantera por el Ayuntamiento se procederá a la paralización y cierre de la misma, con las sanciones oportunas y debiéndose restaurar mediante reforestación.

4. Con anterioridad a la aprobación definitiva se deberá elaborar un estudio de inundabilidad que deberá ser aprobado por el órgano administrativo competente del PATRICOVA. De dicha tramitación se deberá determinar si procede o no la reclasificación de los suelos urbanizables que pudieran verse afectados por riesgo de inundación y se establecerán las limitaciones pertinentes de usos en suelo no urbanizable con riesgo de inundación, incorporándose las determinaciones que surjan en la normativa urbanística del Plan General.

5. Se establecerá una reserva de suelo para localizar un vertedero para residuos sólidos inertes o, en su defecto, una plante de transferencia de residuos, de tal forma que se cumpla el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana.

6. Las vías pecuarias, bienes de dominio público de la Generalitat Valenciana, quedarán libres en toda su anchura de obstáculos que puedan perturbar el tránsito normal de los ganados, debiendo ser respetadas en todo su trazado y anchura, acorde a lo dispuesto en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Se modificará el artículo 3.15 de las Normas Urbanísticas, indicando que la competencia sobre las vías pecuarias corresponde a la Conselleria de Territorio y Vivienda y no al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

7. En las normas urbanísticas se desarrollará una normativa específica para los suelos no urbanizables de cuenca de afección de zona húmeda, en cuyo defecto se regularán por el artículo 9 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

8. Se garantizará la adecuada gestión de los distintos tipos de residuos, la capacidad de depuración y correcta gestión de las aguas residuales generadas y el suministro de agua en el término municipal antes de la aprobación definitiva.

9. Se dará cumplimiento a los condicionantes del informe favorable emitido por la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, el cual resulta vinculante, con anterioridad a la aprobación definitiva del documento urbanístico, de conformidad con lo previsto en la Ley 4/98, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

10. Se elaborará un programa de vigilancia ambiental, el cual deberá ser controlado por el propio Ayuntamiento y se emitirá un informe anual a esta Dirección General.

Tercero

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, catálogo, evaluación de impacto ambiental, planos de información y de ordenación.

Cuarto

El objeto del proyecto es el Plan General Municipal adaptado a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), de cuyo contenido cabe destacar:

1. Aspectos territoriales.

El término de Benimodo pertenece a la comarca de La Ribera Alta, con una extensión de 12,15 km². Pertenece, también, al término un enclave situado muy cerca de Masalavés, con una extensión de 2.000 hanegadas, denominado Resalany, limitado por acequias de riego y completamente llano. El territorio de Benimodo es igualmente llano, salvo la Loma de la Vaquera, que forma parte de la sierra del Caballón, y la partida del Tros Alt, que en ningún caso ascienden a los 200 m de altitud.

Son destacables los cauces naturales que discurren por el término: Río Seco, barranco del Saboner, barranco de las Cuevas del Puig y barranco de la Cenia. En el enclave de Resalany se encuentra un afloramiento de agua que da origen al río Verde. El término es atravesado por el canal Júcar-Turia, lo que ha permitido la transformación agrícola de los cultivos de secano a regadío.

En cuanto a cauces artificiales, por orden de importancia, destacan: El canal Júcar-Turia que atraviesa el término de N-S, La Acequia Real del Júcar, en el enclave de Resalany, y la acequia de La Reva.

La vías pecuarias que atraviesan el término son: Vereda del Apeador y de la Senia, Vereda de Catadau a Alberic y vereda del Estepar a L'Alcúdia.

2. Propuesta.

Se plantean como objetivos del plan los siguientes:

En cuanto al suelo urbano: Consolidación del casco urbano. Se mantiene la actual superficie de suelo urbano por estar casi colmatada. No obstante, dentro del casco, existen dos superficies destinadas a zonas verdes por las NN.SS. (ZV-9 y ZV-10), que aún no han sido adquiridas. Estas zonas se incluyen en el AR-1 correspondiente al sector de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, mediante su clasificación como red primaria y su adscripción al Sector SR-1 Pontet, manteniendo su clasificación como suelo urbano, según lo establecido en el artículo 109.2 del RPCV, corriendo su obtención a su cargo. La superficie total clasificada como suelo urbano asciende a 414.056 m², de los que 273.250 m² son de uso residencial, 122.959 de uso industrial y 17.848 m² corresponden a usos rotacionales. El uso dominante es el residencial, respetándose los dos enclaves consolidados que existen en la actualidad: al este del casco urbano que corresponde a la empresa Frudesa y al otro extremo de la población.

En cuanto al suelo urbanizable: Existe una previsión de suelos urbanizables residenciales de expansión en dirección norte, limitando el crecimiento por el sur en tanto no se desarrolle el suelo urbanizable previsto y se solucionen los problemas de inundabilidad detectados por el PATRICOVA. Además se prevé un sector de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada (el SR-1) destinado a satisfacer de forma inmediata la demanda de suelo residencial y, en el que el 20,14 por 100 de la edificabilidad residencial está destinada a viviendas de promoción pública. Se prevén dos sectores de suelo urbanizable residencial:

• El SR-1 Pontet: Que es un suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, de carácter discontinuo, formado por una parte principal al linde norte del casco urbano, y otra parte residual que cierra el casco urbano por el sur. El sector tiene una superficie total de 157.297,62 m² y cuenta con una red primaria adscrita de 3.072,78 m². Como elementos externos al sector deberá urbanizar 6.945,17 m². Su edificabilidad total es de 116.790,92 m², de la que 24.273,67 m²t es terciaria y 92.517,25 m²t es residencial (destinando 18.628,97 m²t a viviendas de promoción pública). Se establece un aprovechamiento tipo homogeneizado de 0,6671 m²t/m²s.

• El Sector SR-2 Horta de Dalt: Que se concibe como reserva de suelo urbanizable a la espera del desarrollo urbanístico y consolidación del SR-1. El sector cuenta con una superficie total de 87.880,91 m², siendo su edificabilidad total de 61.516,64 m²t, de la que 4.394,05 m²t corresponden a terciario y 57.122,59 m²t a residencial (debiendo destinar a viviendas de promoción pública 8.568,39 m²t). Se establece un aprovechamiento tipo homogeneizado de 0,6610 m²t/m²s.

En cuanto a los suelos urbanizables de uso industrial, existe un desplazamiento de la actividad industrial al oeste del casco urbano, mediante la delimitación de dos nuevos sectores de suelo urbanizable industrial y la delimitación de un área de reserva de patrimonio municipal de suelo que garantice las necesidades futuras de suelo industrial. También se establece otra reserva de patrimonio municipal de suelo con este fin en el enclave del Ressalany, ya que son suelos colindantes con el polígono industrial de Masalavés, encontrándose junto a la A-7.

Se crea una ronda norte de la población que desplace el tráfico pesado de las industrias sitas al oeste del casco urbano.

Se crean dos sectores de suelo urbanizable industrial:

• El SI-1 Palmeral 1: Que cuenta con una superficie total de 37.557,61 m², siendo su edificabilidad total de 28.168 m²t, de la que 3.755,76 m²t corresponden a uso terciario y 24.412,45 m²t a industrial, estableciéndose un A.T. homogeneizado del 0,5550 m²t/m²s.

• El SI-2 Palmeral 2: Engloba a las industrias actualmente existentes al oeste del casco urbano para lograr su regularización urbanística. El sector cuenta con una superficie total de 77.738,90 m², siendo su edificabilidad total de 58.304,18 m²t, toda ella destinada a uso industrial, siendo su A.T. homogeneizado del 0,5250 m²t/m²s.

El total del suelo urbanizable (residencial e industrial) asciende a 360.475 m².

En cuanto al suelo no urbanizable: hay que distinguir varias calificaciones:

• Suelo no urbanizable común (SNUC): Se clasifica como SNUC la superficie de suelo circundante a los suelos urbanizables, que en la memoria justificativa se señala que se destinará, o, bien, a implantaciones de DIC, o, bien, a futuras reclasificaciones de suelo. Este tipo de suelo está constituido por dos grandes bolsas de suelo, sitas al este y en la parte central-oeste del término municipal, más otra, en el enclave de Ressalany. La superficie total del SNUC asciende a 6.323.802 m².

1. La primera reserva tiene una superficie de 102.019 m²s y tiene por objeto cubrir las necesidades de futuro de suelo industrial. Los presupuestos que justifican la delimitación de esta reserva son, por un lado, la absoluta consolidación del suelo urbano industrial existente y, por otro, el que los dos sectores de suelo urbanizable industrial que se crean, sólo el SI-1 Palmeral 1 tiene visos de un desarrollo inmediato, puesto que el SI-2 Palmeral 2 al tener un alto grado consolidatorio resulta menos atractivo para la iniciativa privada, no obstante, El Palmeral 1 tiene una superficie escasa, en concreto 37.000 m². Así los terrenos municipales quedarían integrados en un futuro polígono industrial junto con una de las manzanas de suelo urbano industrial y los dos sectores urbanizables industriales.

2. La segunda reserva tiene una superficie de 239.986,40 m² y se ubica en el enclave del Ressalany por entender que, al tratarse de suelos colindantes con el polígono industrial de Masalavés y estar junto a la A-7, resultan adecuados y atractivos para la implantación de actividades. La forma concreta de su delimitación viene motivada por la presencia de la zona de afección de la zona húmeda existente en este enclave que se respeta íntegramente.

• Suelo no urbanizable forestal común: Está constituido por dos áreas en la zona noroeste del término municipal. La superficie total de este suelo asciende a 463.737 m².

• Suelo no urbanizable de especial protección, en el que se encuentran las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable de especial protección agrícola: Sito en las dos bolsas de suelo no urbanizable común y lindante con los términos de Carlet y L'Alcúdia, con una superficie total de 2.710.604 m².

2. Suelo no urbanizable de protección forestal: Sito al oeste del término y con una superficie de 825.743 m².

3. Suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces y zonas húmedas: Compuesto por las tres zonas de cauce existentes en el término, con una superficie de 214.362 m², que se sitúan en los siguientes emplazamientos: La primera, pegada al linde este del casco urbano; la segunda, en el oeste del término en el entorno de Les Coves del Truig; la tercera, en el enclave del Ressalany y corresponde al cauce de la zona húmeda.

4. Suelo no urbanizable de protección de cuenca de afección de zona húmeda: Está situado alrededor de la zona de protección del cauce y coincide con la superficie incluida como zona de afección en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana y engloba un total de 944.834 m².

5. Suelo no urbanizable de protección vías pecuarias: Por el término municipal transcurren tres vías pecuarias que son la Vereda del Apeadero y de La Senia, la Vereda de Catadau a Alberic y la Vereda de Estepar a L'Alcúdia. La superficie total asciende a 165.010 m².

6. Suelo no urbanizable de protección viaria: Está compuesto por las zonas de dominio público y afección de las tres vías de comunicación que afectan a Benimodo, con una superficie total que asciende a 42.181 m², y que son las siguientes: La A-7 (N-340), sita en el enclave del Ressalany con una superficie de 38.424 m² y en la entrada del casco urbano, al linde este del mismo, la CV-5470 y la CV-546.

La superficie total del suelo no urbanizable, tanto común como protegido, asciende a 11.690.273 m².

2.1. Red primaria.

Las superficies destinadas a jardín para cumplimiento de este estándar ascienden a un total de 26.205,45 m². Acreditando el cumplimiento del artículo 17.2.A de la LRAU y artículos 34 y 36 del RPCV.

Respecto a las zonas verdes, ZV-14 y ZV-16 que se conciben como red primaria sólo parte de las mismas son computadas a efectos del cumplimiento del estándar de Plan General del artículo 17 de la

LRAU. El resto constituirá red primaria computable a efectos del cumplimiento de estándares de plan parcial en los respectivos sectores donde se encuentran incluidas.

2.2. Areas de reparto.

En suelo urbano el Plan General no delimita expresamente áreas de reparto, por lo que se estará a lo que dispone el artículo 110 del RPCV.

En suelo urbanizable se establecen 4 áreas de reparto, que son las siguientes:

AR del SR-1 El Pontet: Incluye el Sector SR-1 y la red primaria adscrita descrita en planos y ficha. Su superficie es de 160.370,40 m², fijándose un aprovechamiento tipo ponderado de 0,6671 ua/m²s.

AR del SR-2 Horta de Dalt: Coincide con la delimitación del sector, teniendo una superficie de 87.880,91 m², se fija un aprovechamiento tipo ponderado de 0,6610 ua/m²s.

AR del SI-1 Palmeral 1: Coincide con la delimitación del sector, con una superficie de 37.557,61 m² y un aprovechamiento tipo ponderado de 0,5550 ua/m²s.

AR del SI-2 Palmeral 2: Coincide con la delimitación del sector, con una superficie de 77.738,90 m² y un aprovechamiento tipo ponderado de 0,5250 ua/m²s.

2.3. Núcleo histórico.

Se distingue una zona de ordenanzas para el denominado casco antiguo.

2.4. Coordinación con municipios colindantes.

La clasificación de los terrenos coincide con la de los municipios colindantes y cuando no lo hace es porque se protegen suelos que en los límites con términos colindantes se encuentran clasificados como suelo no urbanizable común.

Quinto

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los organismos que se relacionan:

—Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial.

—División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT.

—Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Unidad de Patrimonio.

—Confederación Hidrográfica del Júcar.

—Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

—Area de Planificación Sanitaria de la Conselleria de Sanidad.

—División de Recurso Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas.

—Conselleria de Sanidad.

—Conselleria de Agricultura.

—Comisión de Actividades Calificadas.

—Dirección General de Transportes.

Sexto

Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes:

—Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial, emitido en sentido favorable el 24 de enero de 2002.

—División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas, emitido el 14 de febrero de 2003, en sentido favorable.

—Confederación Hidrográfica del Júcar, emitido el 5 de febrero de 2002, con consideraciones generales relativas al cumplimiento de la legislación de aguas.

—Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, de fecha 3 de abril de 2003, de carácter favorable.

—Area de Planificación Sanitaria de la Conselleria de Sanidad, solicitado el 20 de febrero de 2003.

—División de Recursos Hidráulicos, señalando que varias de las zonas planteadas como suelo urbanizable, tanto industrial como residencial, se encuentran en terrenos inundables, señalando, respecto a las aguas residuales, que deberá verificarse la compatibilidad entre los compromisos asumidos en el nuevo Plan General con las obras de colectores generales de Benimodo y la ampliación de la EDAR de L'Alcúdia-Benimodo.

—El 28 de octubre de 2004 se emite la DIA, supeditada la ejecución del proyecto al cumplimiento de determinadas condiciones.

—Informe de la Dirección General de Transportes, de fecha 29 de junio de 2005, de carácter favorable, pero supeditado a que en el Plan General se analicen las necesidades de movilidad derivadas del modelo territorial propuesto, de forma que se incorporen al planeamiento y a su normativa de desarrollo, la ejecución de infraestructuras necesarias para dicha movilidad. En este sentido el Plan General debe incorporar la ejecución a cargo de cada nuevo desarrollo, de carriles-bici y aceras, lo suficientemente anchas e iluminadas, que fomenten y permitan el uso de medios de transporte alternativos al vehículo privado, sobretodo, a lo largo de la nueva ronda norte de la población y la conexión con Carlet. Además, ante la posibilidad de desarrollo de un sector industrial en el enclave de El Ressalany, el Plan General debe incorporar las condiciones de conexión de este sector con el sistema de carreteras y con el núcleo urbano y Polígono Industrial de Masalavés, de forma adecuada y sin perjuicio del fomento de la movilidad alternativa a la motorizada, con la ejecución del carril-bici en la conexión con el núcleo urbano. Sobre este particular el Ayuntamiento remitió informe del arquitecto municipal que señala que se ha presentado un nuevo documento de Plan General en el que se incorporan carriles-bici e itinerarios peatonales en el Sector SR-1 y, en la nueva Ronda Norte, llegando hasta el límite con el término municipal de Carlet; en cuanto a la necesidad de incorporar condiciones de conexión del sector industrial El Ressalany con el sistema de carreteras y, con el núcleo urbano y polígono industrial de Masalavés, señalan que el enclave de El Ressalany se encuentra clasificado por el Plan General en su totalidad como SNUC, delimitando un área de reserva de patrimonio municipal de suelo, por lo que carece de fichas de planeamiento y gestión, y que en caso de ser necesaria en un futuro dicha reserva, se procederá a la redacción de un plan parcial que estudie las citadas conexiones.

—Informe del Area de Planificación y Ordenación del Territorio, de fecha 7 de febrero de 2006, de carácter favorable condicionado a la aprobación del estudio de inundabilidad, al considerarse cumplidas las previsiones del PATRICOVA, aprobación del estudio que se considerará subsumida en la del instrumento de planeamiento que habilita el Plan General, debiendo constar en el mismo las siguientes condiciones:

1. El técnico redactor del estudio de inundabilidad deberá aportar al Servicio de Ordenación Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda nuevo plano número 1, modificado de riesgos de inundación que recoja íntegramente las zonas de riesgo 6, de acuerdo con las observaciones del informe de la CHJ.

2. En cuanto a la actuación afecte al dominio público hidráulico deberá ajustarse a lo establecido en la legislación vigente en materia de aguas. Igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de aguas superficial o subterránea.

—Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Unidad de Patrimonio, emitido el 5 de marzo de 2003, informando que debe completar la siguiente documentación:

1. Justificación de la necesidad de los recortes efectuados en la trama de la zonificación del casco antiguo que figura en el plano D.2 Zonificación, no siendo aceptable la cubierta plana, en su totalidad, dentro del ámbito del núcleo histórico tradicional.

2. Asimismo ni la iglesia parroquial ni el edificio de la imprenta Editorial Ortí aparecen como bienes de relevancia local, por lo que deberán catalogarse de esta manera, a la vez que deben incluirse los yacimientos Puntal del Barranco de Les Coves; Coves del Truig, y Alteró de la Senia.

3. Se deberá justificar la no inclusión en el catálogo de la fachada del Cementerio, elemento que está incluido en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico realizado por el Ministerio de Cultura.

En el expediente se ha dado audiencia a los ayuntamientos de Carlet, Alzira, Tous, L'Alcúdia, Masalavés, Guadassuar y Alberic.

Asimismo en el expediente figura una alegación presentada por doña Carmen Ortí Navarro, solicitando que se excluya el edificio de su propiedad (el Casino Republicano) del Catálogo de Bienes. De esta alegación se dio traslado al Ayuntamiento y Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura. El Ayuntamiento de Benimodo, en fecha 1 de septiembre de 2005, contestó las alegaciones presentadas por

doña Carmen Ortí Navarro, desestimando las mismas, puesto que han sido presentadas fuera de plazo y porque entienden que la inclusión del edificio denominado Casino Republicano/Antigua Imprenta Editorial Ortí en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con el nivel de protección integral está perfectamente justificada por sus características de construcción singular, por motivos artísticos e históricos. Asimismo la Dirección Territorial de Cultura y Educación informó, en fecha 5 de marzo de 2003, que dicho inmueble se debía incluir en el Catálogo de Bienes como Bien de Relevancia Local. Por todo lo expuesto se propone desestimar la alegación presentada.

También se presenta una alegación por don Gaspar Díes, representante de la Asociación para la Defensa del Patrimonio Cultural de La Ribera, señalando su disconformidad a la ampliación de la calle Bertí porque supondría la pérdida de vestigios históricos, ya que en la citada calle se incluye el yacimiento arqueológico La Alquería de Benimodo. Sobre este particular señalar que la citada alquería se encuentra incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el nivel de protección de yacimiento arqueológico, siendo, por tanto, el Ayuntamiento respetuoso con el citado yacimiento, por lo que la citada alegación parece no tener fundamento. No obstante se deberá solicitar informe al respecto a los SS.TT. de la Conselleria de Cultura para poder informar la misma.

También se presenta escrito de alegaciones por don Antonio Roig Osca, señalando que se han introducido modificaciones en el señalamiento de alineaciones y rasantes de un vial, con posterioridad a la información pública del documento de planeamiento, siendo estas modificaciones, a juicio del alegante, discrecionales y aleatorias. Al respecto hay que señalar que el señalamiento de alineaciones y rasantes no forma parte de la ordenación estructural que es de competencia autonómica, formando parte de la ordenación pormenorizada que es de competencia municipal; por lo tanto no se entra a considerar dicha alegación por no tener la Generalitat Valenciana competencia sobre el asunto. No obstante, dado que el alegante señala que se han realizado modificaciones en el documento con posterioridad al trámite de información pública del mismo, señalar que según indica el artículo 38.2.a de la LRAU no será preceptivo reiterar este mismo trámite, bastando que el órgano competente para la aprobación provisional notifique ésta a los interesados, circunstancia ésta que el Ayuntamiento tendrá que justificar para comprobar que no se ha producido indefensión al interesado.

Séptimo

Benimodo cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 25 de octubre de 1983.

En desarrollo de dichas normas se aprobó el 30 de junio de 1987 el Plan Parcial Zona Norte, elaborándose, además, dos modificaciones, aprobadas el 28 de febrero de 1989 y el 25 de septiembre de 1991, donde se aumenta la superficie de suelo urbano industrial.

Octavo

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2006, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, encontrándose en esta fase pendiente de la preceptiva declaración de impacto ambiental por parte de la Conselleria de Medio Ambiente.

Segundo

La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Tercero

Respecto a la valoración global del plan cabe mencionar que el documento presentado para su aprobación definitiva mantiene los planteamientos propuestos en la fase de concierto e informes posteriores, si bien han sido subsanadas parte de las deficiencias detectadas anteriormente, del documento actual se destaca:

1) El término de Benimodo se encuentra afectado por los riesgos 1, 3 y 6 del Plan de Acción Territorial de Prevención del Riesgo de Inundación (PATRICOVA), aprobado definitivamente por acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell de la Generalitat Valenciana. Parte del suelo urbanizable RES-1 se encuentra afectado por los riesgos de inundación 3 y 6, por lo que para proceder a su reclasificación ha sido preciso elaborar un estudio de inundabilidad, que ha sido informado favorablemente con condiciones que deberán ser subsanadas y que se aporte un nuevo plano número 1, modificado de riesgos de inundación que recoja íntegramente las zonas de riesgo 6, de acuerdo con las observaciones del informe de la CHJ. Además en las fichas de planeamiento y gestión deberá reflejarse que, en cuanto a la actuación afecte al dominio público hidráulico, deberá ajustarse a lo establecido en la legislación vigente en materia de aguas. Igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de aguas superficial o subterránea.

2) Han sido determinadas las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, requisito fundamental y que constituye parte de la ordenación estructural del Plan General, a tenor del artículo 17 de la LRAU. A este respecto conviene recordar que dichas directrices, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del RPCV, identifican los objetivos fundamentales del Plan General, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad y, consecuentemente, tienen vocación de permanencia durante la vigencia del plan y las futuras modificaciones de otras determinaciones del plan deberán justificar su adecuación a las mismas. A la vista de las directrices que propone el Plan General de Benimodo debe concluirse que cualquier modificación de la ordenación propuesta será contraria a las mismas y por lo tanto impediría su aprobación.

3) En cuanto a las determinaciones de la red primaria de dotaciones públicas debe indicarse que éstas quedan concretamente establecidas en los planos relativos a la red estructural viaria y dotacional.

4) En cuanto al cumplimiento de estándares y dotaciones en los suelos urbanizables se cumple con lo exigido en el RPCV.

5) El documento de Plan General ha justificado el abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales y la suficiencia de las infraestructuras.

6) El Plan General grafía, en el Sector Residencial SR-1, que es el que se encuentra ordenado pormenorizadamente, las zonas reservadas a viviendas de promoción pública.

7) En cuanto a lo informado por la Dirección General de Transportes, el Ayuntamiento ha presentado una nueva documentación del Plan General en el que se incorporan carriles-bici e itinerarios peatonales en el Sector SR-1 y, en la nueva Ronda Norte, llegando hasta el límite con el término municipal de Carlet. Por lo que respecta al condicionante que estableció la Dirección General de Transportes en su informe, en cuanto a la necesidad de incorporar condiciones de conexión del sector industrial el Ressalany con el sistema de carreteras y con el núcleo urbano y polígono industrial de Masalavés, señalar que dicho enclave se encuentra clasificado por el Plan General en su totalidad como SNUC, delimitándose como un área de reserva de patrimonio municipal de suelo, por lo que actualmente no puede disponer de fichas de planeamiento y gestión. No obstante, en la memoria justificativa del Plan General se deberá reseñar que, en caso de ser necesaria, en un futuro, dicha reserva, se procederá a la redacción de un plan parcial que estudie la conexión del Sector Industrial El Ressalany con el sistema de carreteras y con el núcleo urbano y polígono industrial de Masalavés.

8) Respecto a las alegaciones presentadas se propone la desestimación de la presentada por doña Carmen Ortí Navarro por los motivos expuestos en este informe. Por lo que respecta a la presentada por don Gaspar Dies, aunque parece carecer de fundamento, ya que la supuesta de pérdida de vestigios históricos no parece fundada, pues, precisamente La Alquería de Benimodo y Mezquita se encuentran incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como Yacimientos Arqueológicos se deberá obtener el informe de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura para informar la misma. En cuanto a la alegación presentada por don Antonio Roig Osca se deberá justificar, por parte del Ayuntamiento, la notificación al interesado del acuerdo de la aprobación provisional del documento de Plan General, según lo establecido en el artículo 38.2 de la LRAU;

no entrando a considerar la Administración Autonómica el supuesto cambio de alineaciones y rasantes por ser competencia municipal, salvo que Conselleria de Cultura tenga algo que opinar sobre si dicho cambio pudiera afectar a La Alquería de Benimodo y a La Mezquita. Además, en cuanto a la alegación presentada por a su vez por don Antonio Roig Osca, aunque no se entra a considerar la misma por no ser la Generalitat Valenciana el órgano competente en cuanto al estudio de la ordenación pormenorizada, el Ayuntamiento deberá justificar la notificación al alegante.

9) En las normas urbanísticas deberá reflejarse un apartado de acciones sísmicas, conforme señala la DIA.

10) En la nueva documentación del Plan General se comprueba la delimitación de El Ressalany y que existe regulación con respecto a la zona de afección de zona húmeda, así como se grafían las áreas de especial protección arqueológica, aunque en las normas urbanísticas no existe una regulación que clasifique a estos yacimientos como suelo no urbanizable de protección arqueológica, debiendo corregir esta circunstancia.

11) Por lo que respecta al Casino Republicano o Edificio de la Imprenta Ortí, aparece en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con protección integral, y no como bien de relevancia local (como ya indicó en su día la Conselleria de Cultura), por lo que se deberá, o, bien, corregir dicha circunstancia o, bien, obtener nuevo informe de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura al respecto. Tampoco se ha corregido en las normas urbanísticas el no permitir las cubiertas planas en el núcleo histórico, circunstancia ésta que deberá corregirse, según lo informado en su día por la Conselleria de Cultura en el año 2003. En cuanto a la iglesia parroquial ya se recoge en el catálogo como bien de relevancia local, como, también, se recogen los yacimientos arqueológicos que, en su día, informó Conselleria de Cultura que se incluyeran en el catálogo, así como la fachada del Cementerio con nivel de protección parcial de fachada.

12) En cuanto a la clasificación del SNU forestal común (SNUFC), al oeste del término, incluyen en el mismo una cantera que en su día obtuvo DIA, señalando la DIA emitida respecto al Plan General, que el uso de la misma puede admitirse siempre y cuando se cumplan los condicionantes de la DIA que se emitió para la implantación de la cantera y se realice la restauración mediante reforestación, recuperando, así, el valor natural de la zona.

13) Se elaborará un programa de vigilancia ambiental, que deberá ser controlado por el Ayuntamiento y se emitirá un informe anual a la Dirección General de Gestión del Medio Natural.

14) Según los planos presentados se observa que la instalación de vertedero se ubica en suelo no urbanizable de especial protección agrícola, no siendo correcta la clasificación de este tipo de suelo, por lo que deberá clasificarse el suelo donde se ubica dicha instalación en suelo no urbanizable común.

15) Asimismo se informa que Benimodo se encuentra afectado por el Plan de Acción Territorial del Corredor de Infraestructuras en la parte noroeste del término municipal; justamente en una pequeña parte que el Plan General establece como suelo no urbanizable forestal común, justo donde confluye con los términos de Carlet y Tous, por lo que el Plan General deberá tener en cuenta esta circunstancia y clasificar el mismo como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

Durante la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo el representante del Ministerio de Medio Ambiente indica que debe solicitarse informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre la suficiencia del suministro de agua.

Cuarto

La Comisión Informativa de Urbanismo debe emitir informe sobre los instrumentos de planeamiento que hayan de ser aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo o el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.A del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial ostenta la competencia para emitir informes urbanísticos previos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.C del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 4 de abril de 2006, emite informe favorable en relación con el expediente de referencia, considerando que procede adoptar el siguiente acuerdo: supeditar la aprobación definitiva del Plan General de Benimodo hasta que subsanen las deficiencias indicadas en los puntos 1), 7), 8), 9), 10), 11), 14) y 15) del fundamento jurídico tercero de este informe, debiendo tener en cuenta que el Ayuntamiento debe elaborar un programa de vigilancia ambiental, que será controlado por el mismo, debiendo emitir un informe anual a la Dirección General de Gestión del Medio Natural.

Con posterioridad a este acuerdo, en fecha 7 de abril de 2006, por el Ayuntamiento se presenta documentación subsanatoria, aprobada por acuerdo plenario de fecha 6 de abril de 2006, consistente en lo siguiente:

Aprobación de la reseña en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores residenciales e industriales correspondientes a las condiciones de las actuaciones en cuanto a afecten al dominio público hidráulico.

Aprobación de la reseña correspondiente a que en la memoria justificativa del Plan General se incluya que en la reserva de patrimonio municipal de suelo del enclave del Ressalany, se especifique que en la redacción del correspondiente plan parcial y se estudien las condiciones de conexión del sector industrial con el sistema de carreteras, con el núcleo urbano y con el polígono industrial de Masalavés.

Aprobación de la inclusión en las normas urbanísticas de un apartado relativo a las acciones sísmicas (se incluye en el artículo 3.3.3 de las NN.UU.).

• Aprobación de la inclusión en las normas urbanísticas, en concreto en el artículo 2.1.15 de las NN.UU., de un apartado relativo a la zona de suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.
• Aprobación de la modificación del Casino Republicano o Edificio de la Imprenta Ortí, que pasa a bien de relevancia local, modificándose, también, la ficha I-2 del Catálogo en este sentido, dando cumplimiento a lo establecido por la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.
• Aprobación de la modificación del artículo 3.2.1 de las normas urbanísticas, relativas al núcleo histórico, suprimiendo la referencia a que las cubiertas sean planas y corrigiendo, también, el punto 6 del citado artículo que señala que no se permiten áticos.
• Aprobación de la modificación del plano A-1 en el que se recoge la calificación de SNUC, donde se ubica el vertedero de inertes y en el que se recoge el suelo no urbanizable de protección de infraestructuras afectado por el Plan de Acción Territorial del Corredor de Infraestructuras.
• Certificación del secretario del Ayuntamiento de que el acuerdo de aprobación provisional del Plan General del municipio de Benimodo se notificó a todos y cada uno de los interesados que presentaron alegaciones en el trámite de información pública municipal y que, el alegante, don Antonio Roig Osca, que presentó alegaciones ante estos Servicios Territoriales, no presentó alegaciones en el Ayuntamiento durante el trámite de información pública; que, no obstante, al existir, en fechas 28 de noviembre de 2005 y 9 de diciembre de 2005, reclamaciones de algunos vecinos en cuanto a las alineaciones de la calle Bertí, el señor alcalde dio traslado a los vecinos de la citada calle del informe elaborado por el arquitecto municipal de fecha 12 de diciembre de 2005, que señala que las alineaciones de la calle Bertí que reducen la anchura del vial (según el planeamiento vigente) para preservar el carácter de núcleo histórico se ajusta a la legislación aplicable.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 10 de abril de 2006, con el voto favorable de los vocales asistentes con derecho de voto, salvo el representante del Ministerio de Medio Ambiente que lo emite en sentido contrario, acuerda: supeditar la aprobación definitiva del Plan General de Benimodo hasta que se aporte corregido el plano de riesgos número 1 del estudio de inundabilidad y se emita el informe de la Unidad de Patrimonio relativo a las alegaciones presentadas y documentación subsanatoria aportada en estos Servicios Territoriales el 7 de abril de 2006, debiendo tener en cuenta que el Ayuntamiento debe elaborar un programa de vigilancia ambiental, que será controlado por el mismo, debiendo emitir un informe anual a la Dirección General de Gestión del Medio Natural.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, atribuye al director general de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las Consellerias de la administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la notificación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).»

Con fecha 27 de octubre de 2006, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial, es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento y se consideran parcialmente cumplidos los condicionante contenidos en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 10 de abril de 2006, quedando pendiente un informe de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura en el que se pronuncie respecto a unas alegaciones presentadas, y, si la documentación que obra en estos Servicios Territoriales corrige lo señalado en el informe emitido por la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, respecto a la DIA.

Vistos la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás preceptos de concordante aplicación.

La directora general de Ordenación del Territorio considera aprobado parcialmente el Plan General de Benimodo, quedando en suspenso dicho plan en la zona denominada del Núcleo Histórico Tradicional, como en los yacimientos arqueológicos que formarán parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio. Además el Ayuntamiento debe elaborar un programa de vigilancia ambiental, que será controlado por él mismo, debiendo emitir un informe anual a la Dirección General de Gestión del Medio Natural.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Valencia, a 14 de noviembre de 2006.—La directora general de Ordenación del Territorio, P.S. (artículo 7 Decreto 137/2006), la secretaria autonómica de Territorio y Medio Ambiente, Cristina Serrano Mateo.

Título primero.—Disposiciones generales.

Artículo 1.1. Objeto del plan.
Artículo 1.2. Ambito de aplicación.
Artículo 1.3. Documentación.
Artículo 1.4. Significado y obligatoriedad de las normas.
Artículo 1.5. Interpretación.
Artículo 1.6. Supletoriedad.
Artículo 1.7. Desarrollo de las normas.
Artículo 1.8. Vigencia, modificaciones y revisiones.
Artículo 1.9. Publicidad e información urbanística.

Título segundo.—Ordenación estructural.

Capítulo primero.—Clasificación 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.

Capítulo segundo.—Determinación de los elementos estructurales que forman 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. Red primaria computable como red secundaria.

Capítulo tercero.—Determinación de las áreas de reparto, aprovechamiento tipo y sectores.

Artículo 2.3.1. Delimitación de áreas de reparto.
Artículo 2.3.2. Aprovechamiento tipo.
Artículo 2.3.3. Delimitación de sectores.
Artículo 2.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.
Artículo 2.3.5. Estudios de detalle.

Capítulo cuarto.—Régimen de los usos del suelo.

Sección primera.—Concepto y calificación.

Artículo 2.4.1. Objeto.
Artículo 2.4.2. Clases de usos del suelo.
Artículo 2.4.3. Uso residencial.

Artículo 2.4.4. Uso industrial.
Artículo 2.4.5. Uso terciario.
Artículo 2.4.6. Uso almacén.
Artículo 2.4.7. Uso aparcamiento.
Artículo 2.4.8. Uso dotacional.
Artículo 2.4.9. Usos rústicos en el medio natural.
Sección segunda.—Zonas de ordenación urbanística.
Artículo 2.4.10. Zonas de ordenación urbanística.
Artículo 2.4.11. Compatibilidad de usos.
Capítulo quinto.—Régimen del suelo no urbanizable.
Sección primera.—Disposiciones generales.
Artículo 2.5.1. Definición y ámbito.
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. Obras e instalaciones permitidas.
Artículo 2.5.6. Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario (DIC).
Artículo 2.5.7. Protección del medio ambiente.
Artículo 2.5.8. Protección de yacimientos arqueológicos.
Sección segunda.—Disposiciones específicas.
Artículo 2.5.9. Zona de suelo no urbanizable común (SNUC).
Artículo 2.5.10. Zona de suelo no urbanizable forestal común (SNUFC).
Artículo 2.5.11. Zona de suelo no urbanizable de especial protección agrícola (SNUPA).
Artículo 2.5.12. Zona de suelo no urbanizable de especial protección forestal (SNUPF).
Artículo 2.5.13. Zona de suelo no urbanizable de especial protección de cuenca de afección de zona húmeda (SNUPCA).
Artículo 2.5.14. Régimen especifico del suelo no urbanizable de protección especial afecto al dominio publico e infraestructuras.
Título tercero.—Ordenación pormenorizada.
Capítulo primero.—Planeamiento de desarrollo.
Artículo 3.1.1. Condiciones de desarrollo.
Artículo 3.1.2. La red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
Capítulo segundo.—Ordenanzas particulares de las zonas.
Artículo 3.2.1. Núcleo histórico (NUH).
Artículo 3.2.2. Ensanche (ENS).
Artículo 3.2.3. Viviendas adosadas (ADO).
Artículo 3.2.4. Edificación abierta-vivienda pública protegida. (EDA-VPO)
Artículo 3.2.5. Industrial en manzana (INM).
Artículo 3.2.6. Terciario en manzana (TEM).
Artículo 3.2.8. Dotacional (DOT).
Capítulo tercero:
Condiciones generales de la edificación
Artículo 3.3.1. Parámetros.
Artículo 3.3.2. Condiciones funcionales de la edificación.
Artículo 3.3.3. Condiciones de seguridad de los edificios e instalaciones.
Capítulo cuarto.—Licencias urbanísticas.
Artículo 3.4.1. Actividades sujetas a licencias.
Artículo 3.4.2. Procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas.
Artículo 3.4.3. Documentación para la tramitación de licencias.
Artículo 3.4.4. Licencias de parcelación.
Artículo 3.4.5. Licencias de obras de edificación.
Artículo 3.4.6. Licencia de ocupación y cédula de habitabilidad.
Artículo 3.4.7. Licencias de actividades o instalaciones.
Artículo 3.4.8. Obras y usos de naturaleza provisional.
Artículo 3.4.9. Cédula urbanística.
Artículo 3.4.10. Disciplina urbanística.
Disposiciones transitorias, adicionales y finales
Disposición transitoria.—Obras en edificios fuera de ordenación.
Disposiciones adicionales
Disposición adicional primera.—Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
Disposición adicional segunda.—Obras en edificios en los que existan paneles cerámicos catalogados.
Disposición adicional tercera.—Aparcamientos.
Disposición adicional cuarta.—Normas para la selección del urbanizador y gestión de los programas de actuación integrada.
Disposiciones finales
Disposición final primera.—Derogación.
Disposición final segunda.—Entrada en vigor.
Anexo.—Fichas de zona.
Núcleo histórico (NUH)
Ensanche (ENS)
Viviendas adosadas (ADO)
Edificación abierta-vivienda pública protegida (EDA-VPO)
Industrial en manzana (INM)
Terciario en manzana (TEM)
Dotacional (DOT)

Título primero.—Disposiciones generales.

Artículo 1.1. Objeto del plan.

El objeto del presente Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal, la estrategia de utilización del territorio municipal y su ordenación urbanística estructural, con el alcance y los objetivos establecidos por los artículos 12.B, 17 y 18 de la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Artículo 1.2. Ambito de aplicación.

Las disposiciones del Plan General se aplicarán en la totalidad del término municipal de Benimodo, diferenciando, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante R.P.), los distintos tipos y categorías de suelo, y distinguiendo cuales de sus disposiciones tienen carácter de ordenación estructural y cuales son de ordenación pormenorizada.

Su aplicación se efectuará, con las especificaciones establecidas, para cada una de las distintas zonas de ordenación urbanística que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Zonas, son las áreas en que se divide el territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística.

Artículo 1.3. Documentación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benimodo está integrado por la documentación siguiente:

—Documentos sin eficacia normativa.

Memoria informativa y justificativa.
Estudio de impacto ambiental.
Planos de información.

—Documentos con eficacia normativa.

Criterios y objetivos.
Normas urbanísticas.
Fichas de planeamiento y programación.
Catálogos de bienes y espacios protegidos.
Planos de ordenación estructural (series A y B).
Planos de ordenación pormenorizada (series C y D).

Artículo 1.4. Significado y obligatoriedad de las normas.

Las presentes normas urbanísticas son, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la LRAU, el documento literario del Plan General, con eficacia normativa plena en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en el término municipal de Benimodo, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal que sea de aplicación. Asimismo los planos de ordenación y las fichas de planeamiento y programación constituyen los documentos gráficos con eficacia normativa plena.

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente las administraciones y administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 1.5. Interpretación.

La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto.

En caso de duda respecto de la regulación de las previsiones del Plan General o entre los distintos documentos del mismo se efectuarán consultas que serán resueltas a través de informes municipales, acuerdos, resoluciones o dictámenes y que tendrán carácter de precedente a estos efectos interpretativos, éstas deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado.

Artículo 1.6. Supletoriedad.

El Plan General cumple el principio de jerarquía de las normas jurídicas y las referencias expresas a éstas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquellas 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 1.7. Desarrollo de las normas.

El Ayuntamiento podrá, en desarrollo de lo establecido en las presentes normas, aprobar ordenanzas municipales de policía de la edificación o de regulación de actividades, en los términos establecidos en el artículo 15 de la LRAU y a través del procedimiento previsto al efecto en la legislación del régimen local.

Artículo 1.8. Vigencia, modificaciones y revisiones.

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Benimodo es inmediatamente ejecutivo en los términos de la LRAU y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.5 de la LRAU. En idénticos términos tendrá vigencia el planeamiento de desarrollo, salvo la de los programas para el desarrollo de las actuaciones integradas o aisladas, que será la que en ellos se establezca, con el límite máximo establecido legalmente.

2. El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevista en los artículos 35, 36, 54, 55 y 57 y concordantes de la LRAU, así como en lo establecido en el artículo 174 del R.P.

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto: únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación pormenorizada a propuesta de la iniciativa privada cuando ésta forme parte de un programa en los términos establecidos en el artículo 29 de la LRAU.

No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas, es decir, que no afecten a la red primaria estructural y que no supongan cambios en la ordenación pormenorizada que impliquen disminución de suelo público o incrementos de aprovechamiento, tratándose de soluciones alternativas a la ordenación propuesta sin pérdida de coherencia.

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 por 100 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 efectuará conforme a la normativa de régimen local.

3. 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 artículo 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.9. 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 sobre esta 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.

Título segundo.—Ordenación estructural.

Capítulo primero.—Clasificación 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 pormenorizada.

c) Suelo no urbanizable, que incluye tres categorías:

—Especialmente protegido por la normativa sectorial.

—Especialmente protegido por el propio plan.

—Común, con valores agrícolas o forestales a preservar.

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. La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de la red estructural y los elementos integrantes de la red primaria y la fijación de los elementos integrantes de la red secundaria necesarios para concretar el modelo territorial previsto, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la LRAU.

Artículo 2.1.2. Suelo urbano.

Constituirán el suelo urbano:

a) Los terrenos delimitados como tal en el presente plan general de ordenación.

b) Los que el PGOU 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 artículos 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 realizará preferentemente mediante actuaciones aisladas.

Artículo 2.1.3. Suelo urbanizable.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU constituyen el suelo urbanizable los terrenos, así clasificados por el plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante actuaciones integradas y supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización previa programación de los mismos.

2. Todo el suelo clasificado como urbanizable por el presente plan está incluido en ámbitos de planeamiento (sectores) cuya delimitación figura en los planos de ordenación.

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 establecen en el título correspondiente y en las respectivas fichas de planeamiento y programación.

Artículo 2.1.4. Suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos así clasificados por el plan por concurrir las circunstancias de protección del artículo 9 de la Ley Estatal de Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/98), con inclusión del protegido por el propio plan. Asimismo se clasifican como suelo no urbanizable el especialmente protegido y el común con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92, de la Generalitat.

Se subdivide en las tres categorías que se relacionan con indicación del régimen jurídico de aplicación:

1. No urbanizable de especial protección por la normativa sectorial, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se clasifican los siguientes tipos:

SNUPC. Suelo no urbanizable de especial protección de riberas y cauces y zonas húmedas.

SNUPV. Suelo no urbanizable de especial protección de la red viaria, de transportes y comunicaciones.

SNUPVP. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias.

Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por las leyes o el planeamiento.

2. No urbanizable de especial protección preservado por el propio plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, o por sus riquezas naturales.

Se clasifican los siguientes tipos:

SNUPA. Suelo no urbanizable de especial protección agrícola.

SNUPF. Suelo no urbanizable de especial protección forestal.

SNUPCA. Suelo no urbanizable de especial protección de cuenca de afección de zona húmeda.

Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en estas normas que establecen para cada zona las condiciones de uso y edificación.

3. No urbanizable común, de conformidad con lo dispuesto en la LSNU, compatible con lo dispuesto en la Ley Estatal 6/98, de 13 de abril de 1998, y su modificación por Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio.

En este suelo se delimitan dos áreas de reserva de patrimonio municipal de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 99 de la LRAU.

Se incluye dentro de esta categoría el suelo no urbanizable forestal común, SNUFC.

Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por la legislación urbanística valenciana.

Capítulo segundo.—Determinación de los elementos estructurales que forman la red primaria.

Artículo 2.2.1. Red primaria de dotaciones públicas.

El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo un 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 adoptado.

Dicha red se encuentra grafiada en los planos de ordenación del Plan General.

En los planos señalados y en la documentación normativa del Plan General se diferencia el régimen jurídico de las diferentes dotaciones públicas integrantes de la red primaria, según se encuentren en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 2.2.2. Clasificación de las dotaciones públicas de la red primaria.

Las dotaciones públicas, atendiendo al uso al que se destinen, se califican por el plan como:

Red viaria y aparcamientos (RV+AV): Es la señalada en los planos A2 y B2.

Equipamientos (EQ):

(RD) deportivo-recreativo:
Polideportivo.

(ED) educativo-cultural:
Colegio público.
Guardería.
Casa de la Cultura.
Biblioteca Municipal.

(AD) administrativo-institucional:
Ayuntamiento.
Locales municipales de servicio.

(TD) sanitario-asistencial:
Consultorio médico.
Hogar de la Tercera Edad.
Casa del Llaurador.

(ID) servicios urbanos-infraestructuras:
Aparcamiento Municipal.
Cementerio.
Depósitos de agua potable.
Depuradora.
Vertedero Municipal de Inertes.

Zonas verdes y espacios libres (ZV):

(AL) áreas de juego y (JL) jardines: Se encuentran grafiadas en los planos A2 y B2 y son las siguientes:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Zonas verdes en suelo urbano | | | | | |
| Ejecutadas | ZV-01 | 1.472,34 | 15.910,02 | 22.440,44 | 68.999,32 |
| | ZV-02 | 1.590,81 | | | |
| | ZV-03 | 1.387,93 | | | |
| | ZV-04 | 8.238,20 | | | |
| | ZV-05 | 2.116,17 | | | |
| | ZV-06.1 | 209,39 | | | |
| | ZV-07.1 | 895,18 | | | |
| Sin ejecutar | ZV-09 | 2.071,78 | 6.530,42 | | |
| | ZV-10 | 2.071,45 | | | |
| | ZV-06.2 | 516,81 | | | |
| | ZV-07.2 | 692,71 | | | |
| | ZV-08 | 1.177,67 | | | |
| Zonas verdes en suelo urbanizable | | | | | |
| SR-1 Pontet | ZV-07.3 | 691,80 | 22.949,09 | 46.558,88 | |
| | ZV-11 | 2.857,80 | | | |
| | ZV-12 | 3.670,00 | | | |
| | ZV-13 | 3.820,00 | | | |
| | ZV-14 | 7.680,00 | | | |
| | ZV-15 | 4.229,49 | | | |
| SR-2 Horta de Dalt | ZV-16 | 9.780,00 | 9.780,00 | | |
| SI-1 Palmeral 1 | ZV-17 | 1.525,68 | 5.583,72 | | |
| | ZV-18 | 4.058,04 | | | |
| SI-2 Palmeral 2 | ZV-19 | 8.246,07 | 8.246,07 | | |

(QL) parques: A tenor de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la dotación de parque exigida, 5 m²/hab., se reserva en jardines de la red primaria (PJL). A estos efectos se computan parte de los jardines de red primaria en nuevos sectores residenciales:

—Zona verde (PJL) ZV-14 SR-1 Pontet: 7.200 m².

—Zona verde (PJL) ZV-16 SR-2 Horta de Dalt: 4.200 m².

Artículo 2.2.3. Red primaria computable como red secundaria.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22.1 de la LRAU y 53.E del Reglamento de Planeamiento computarán como red secundaria de dotaciones públicas los elementos de la red primaria incluidos en los diferentes sectores que se recogen en los planos de ordenación, a excepción de las zonas verdes computadas como dotación de parque recogidas en el artículo anterior.

Capítulo tercero.—Determinación de las áreas de reparto, aprovechamiento tipo y sectores.

Artículo 2.3.1. Delimitación de áreas de reparto.

Se establecen las siguientes áreas de reparto, como conjunto de terrenos para los que el planeamiento atribuye un mismo aprovechamiento tipo para su más justa y eficaz distribución:

Area de reparto en suelo urbano:

—Uniparcelaria. Afecta a todo el suelo clasificado como urbano.

Areas de reparto en suelo urbanizable:

1. SR-1 Pontet. Incluye el Sector SR-1 y la red primaria adscrita definida en planos y fichas: 160.370,40 m².
2. SR-2 Horta de Dalt. Coincidente con la delimitación del sector: 87.880,91 m².
3. SI-1 Palmeral 1. Coincidente con la delimitación del sector: 37.557,61 m².
4. SI-2 Palmeral 2. Coincidente con la delimitación del sector: 77.738,90 m².

Artículo 2.3.2. Aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento se establece de conformidad con los siguientes parámetros:

Aprovechamiento objetivo según las fichas adjuntas de gestión (expresado en m² de techo).

Coeficientes correctores según el uso y la tipología edificatoria

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65 de la LRAU y 113 del R.P. se establecen los siguientes coeficientes de ponderación por uso y tipología edificatoria diferenciada:

Residencial edificación abierta. Vivienda pública protegida, EDA-VPO: 0,6.
Residencial en manzana. Vivienda pública protegida, ENS-VPO: 0,6.
Residencial en manzana, ENS: 0,9.
Residencial adosada, ADO: 1,0.
Terciario, TER: 1,0.
Industrial, IND: 0,7.
Dotacional privado, DOT: 1,0.

Artículo 2.3.3. Delimitación de sectores.

Se delimitan como sectores los ámbitos mínimos de suelo urbanizable que han de ser objeto de planes parciales, salvo que sean ordenados pormenorizadamente por el plan, como es el caso del Sector SR-1 Pontet.

Los sectores delimitados son los siguientes:

1. Sector Residencial SR-1 Pontet: 157.297,62 m².
2. Sector Residencial SR-2 Horta de Dalt: 87.880,91 m².
3. Sector Industrial SI-1 Palmeral 1: 37.557,61 m².
4. Sector Industrial SI-2 Palmeral 2: 77.738,90 m².

Artículo 2.3.4 Delimitación de unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.

En el Sector Industrial SR-1 se establece una única unidad de ejecución, no obstante se podrá programar parcialmente el sector a través de la redelimitación de la unidad de ejecución prevista. En todo caso las unidades de ejecución redelimitadas se ajustarán al aprovechamiento tipo, garantizándose el justo reparto de beneficios y cargas.

En el Sector Residencial SR-2 y el Sector Industrial SI-2 no se establecen unidades de ejecución, siendo los planes parciales, que acompañen un programa de actuación integrada, los que delimitarán las unidades de ejecución oportunas, ajustándose al aprovechamiento tipo, sin perjuicio de las redelimitaciones a que habilita el Reglamento de Planeamiento, y garantizando el justo reparto de beneficios y cargas.

En el Sector Industrial SI-1 se establece una única unidad de ejecución, que coincidirá necesariamente con la delimitación del sector establecida por el Plan General.

Las unidades de ejecución se desarrollarán de acuerdo con la secuencia lógica de las mismas, lo que supone que deberán ejecutarse en primer lugar las inmediatas al borde urbano y que no podrán realizarse las ulteriores sin efectuar las infraestructuras y conexiones de los servicios urbanísticos de las más inmediatas en los términos establecidos en las correspondientes fichas de planeamiento.

La totalidad de las unidades de ejecución podrá desarrollarse mediante gestión directa o indirecta.

Artículo 2.3.5. Estudios de detalle.

Se admite la posibilidad de realizar estudios de detalle, según las directrices señaladas en artículo 21 del R.P., en las zonas con ordenación pormenorizada. El planeamiento parcial que desarrolle los sectores no ordenados pormenorizadamente determinará la posibilidad de formulación de estudios de detalle en los mismos.

Capítulo cuarto.—Régimen de los usos del suelo.

Sección primera.—Concepto y calificación.

Artículo 2.4.1. Objeto.

El presente capítulo tiene por objeto la calificación de los usos del suelo en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen.

b) En el suelo urbanizable, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c) En el suelo no urbanizable el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Artículo 2.4.2. Clases de usos del suelo.

1. Los usos del suelo y de las edificaciones se clasifican en los siguientes grupos:

Residencial.
Industrial.
Terciario.
Almacén.
Aparcamiento.
Dotacional.
Usos rústicos en el medio natural.

2. Con relación a la implantación y compatibilidad a 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 o compatible: Es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la zona.

c) Uso complementario: Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen deba, necesariamente, acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) Uso prohibido o incompatible: Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

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

a) 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 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.057, de 4 de mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.288, de 20 de abril de 1990) o normas que lo sustituyan. Igualmente serán de aplicación la normativa sobre actividades inocuas.

b) 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.

c) Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse 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 y 2.
—Peligrosas: grado 1.

d) Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de ordenación urbanística de uso dominante residencial, aun cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten, como máximo, con los siguientes grados:

—Molestas: grados 1, 2 y 3.
—Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.
—Peligrosas: grados 1 y 2.

e) Lo establecido en los anteriores apartados debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.), que se imponen en las presentes normas.

Artículo 2.4.3. Uso residencial.

Es el derivado del alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen las siguientes clases:

RU. Unitario o vivienda unifamiliar. Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

RM. Múltiple o vivienda multifamiliar o colectiva. Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda agrupada, en condiciones tales que les pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 2.4.4. Uso industrial.

1. El uso industrial comprende los edificios o instalaciones destinadas al conjunto de actividades que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución al por mayor.

2. A efectos de su regulación por estas normas se incluyen en este uso todas las actividades que figuran en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con las salvedades establecidas en el párrafo siguiente y en los concordantes de las presentes normas.

No obstante las actividades comerciales calificadas correspondientes a los grupos 319, 330, 419, 474, 475, 491 a 493, 612 a 619, 641 a 648, 651,653 y 671 a 679, así como los grupos 94 y 97 que se entenderán como uso comercial cuando estén en los supuestos establecidos para el uso terciario, siendo consideradas uso industrial cuando superen los límites establecidos en el mismo.

3. En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por la vigente legislación aplicable de actividades calificadas. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades, se considerarán como supletorias tanto la citada normativa como las disposiciones vigentes que le afecten o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas normas.

4. Se distinguen los siguientes usos industriales:

Ind.1. Uso industrial asimilado al comercial compatible con vivienda.

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 474, 475, 491 a 493 y 671 a 679, siempre que se efectúen en un mismo establecimiento de venta al por menor y se destinen a la venta en el mismo. Asimismo las expresadas en los grupos 94 y 97.

Las actividades expresadas en este apartado se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales con este tipo de actividades mixtas (industrial y comercial) es de 400 m².

Ind.2. Uso industrial limitado a suelo específicamente industrial.

Comprende aquellas actividades industriales que por considerarse incompatibles con las zonas residenciales deben instalarse suelo destinado a uso industrial. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del de otros usos industriales o terciarios. Incluye exclusivamente los grupos 22 al 61, 622 y 67 del nomenclátor, y únicamente con grado 4 en calificación molesta y con grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa, a excepción de los depósitos de GLP y gasoil de hasta 10.000 litros, afectos a una actividad industrial, que podrá tener un grado 4 en peligrosidad.

Ind.3. Uso industrial de índice alto.

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías anteriores y a las incluidas, pero que tengan grado 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales sólo pueden implantarse mediante los procedimientos establecidos en la Ley Valenciana de Suelo No Urbanizable o mediante la creación de un sector en éste sujetas a las ordenanzas del plan parcial que lo desarrollen.

Artículo 2.4.5. Uso terciario.

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:

1. Uso comercial: Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares.

TC1. Comprende aquellas actividades comerciales consideradas como inocuas, así como las actividades comerciales calificadas correspondientes a la agrupación 64 (comercio al por menor), las cuales se desarrollarán en locales comerciales independientes, con superficie de venta inferior a 200 metros cuadrados, y tendrán el acceso principal desde la vía pública. No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación del presente PGOU y en función de las preexistencias comerciales se admitirá su situación en planta baja, con comunicación directa con los usos residenciales.

Las correspondientes a los grupos 651 y 653 (restaurantes y establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos) con un aforo máximo de 50 personas.

TC2. Comprende aquellas actividades comerciales consideradas como inocuas, así como las actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta inferior a 1.000 m² correspondientes a la agrupación 64 (comercio al por menor) y las de superficie inferior a 1.000 m² calificadas con grados 1 o 2 correspondientes a la agrupación 61 (comercio al por mayor). 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. Los de nueva implantación se situarán en edificios que recaigan a calle de ancho no inferior a 10 metros.

Las correspondientes a los grupos 651 y 653 (restaurantes y establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos) con un aforo máximo de 100 personas.

TC3. Comprende aquellas actividades comerciales calificadas, correspondientes a la agrupación 61 del nomenclátor (comercio al por mayor).

TC4. Comprende aquellas actividades comerciales 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 1.000 m², calificados con grados 1, 2 o 3 de molestia y grado 2 de peligrosidad, correspondientes al grupo 648 del nomenclátor. Los de nueva implantación se situarán en edificios que recaigan a calle de ancho no inferior a 12 metros.

En cualquier caso la nueva implantación de centros comerciales con superficie de venta superior a 500 metros será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad comercial. Asimismo se deberá acreditar la disponibilidad para uso público de local o recinto con carácter anexo que disponga de un número de plazas de aparcamiento cuya superficie no debe ser inferior al diez ciento de la superficie destinada a la venta.

2. Uso hotelero: Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

TH1. Compatible con el residencial: Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del nomenclátor).

TH2. Incompatible con el residencial, debe situarse en suelo no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial respectiva. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares. (Grupo 669 del nomenclátor.)

3. Uso de oficinas, TOf.: Locales destinados a despachos profesionales, así como la prestación de servicios administrativos, sanitarios, 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.

4. Uso recreativo: 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, bares con instalación musical o «pubs», salas de fiestas, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del nomenclátor. Este tipo de uso será incompatible con el uso

residencial, excepto los recogidos en TR1 y los de titularidad pública (salas de cine, teatros, salas de conciertos o salas de reunión).

TR1. Comprende las actividades incluidas en el subgrupo 969.6 del nomenclátor (pubs, bares con ambiente musical, gimnasios, etc.). Tendrán una superficie máxima de 300 m², aforo no superior a 100 personas, tendrán doble puerta de entrada para evitar la propagación del ruido y para su instalación se acreditará que no existe otro local de estas características en un radio de 500 metros.

TR2. A excepción de aquellas que sean de titularidad pública serán: Las salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, salas de juegos, discotecas, salas de fiestas, etc., correspondientes a los grupos 963 al 969 y 652 del nomenclátor.

Se podrán tramitar y aprobar ordenanzas municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas normas.

Se consideran como uso terciario los pequeños talleres artesanales, entendidos como tales los que se desarrollen actividades que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas, siempre que sean anexo de actividades minoristas compatibles con las mismas. Las actividades expresadas en este apartado se admiten, bajo calificación molesta, nociva, insalubre o peligrosa en grados 1 y 2. La superficie de estos locales debe ser como máximo de 100 m², ubicarse en planta baja con acceso independiente de las viviendas. La potencia máxima instalada será de 5 kw y en ningún caso trasmitirán más de 30 dB (A), en horario diurno, y 20 dB(A) en horario nocturno. Los talleres, en principio artesanales, que superen estos parámetros se consideraran destinados a uso industrial.

Artículo 2.4.6. Uso almacén.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio, transporte y otros servicios del uso terciario.

Se distinguen las siguientes:

Alm1. Uso almacén compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y las correspondientes a los grupos 611 al 619 del nomenclátor calificadas con grado 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, 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 depositados deben estar relacionados o ser anexos de actividades comerciales o asimiladas de carácter minorista o de productos agrícolas de producción propia. Deben tener una superficie total no superior a 300 m².

Alm2. Uso almacén compatible con uso terciario.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 o 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 300 m², que por no considerarse incompatibles con las zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

Alm3. Uso almacén compatible con el uso industrial.

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (agrupación 61 del nomenclátor), pero que sean inferiores en grado 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa.

Alm4. Comprende las actividades de depósito guarda o almacenaje anexas a explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, invernaderos y viveros, siempre que estén relacionados directamente con la naturaleza y destino de la finca, no permitiéndose en ningún caso la transformación de productos.

Artículo 2.4.7. Uso aparcamiento.

Comprende las actividades directamente relacionadas con la guarda y depósito de vehículos.

Se distinguen las siguientes clases:

Par1. Aparcamiento para uso privado de vehículos, situado en sótano, semisótano o planta baja.

Par2. Aparcamiento para vehículos de uso público, situado en sótano, semisótano, planta baja, o en edificio de uso exclusivo.

Par3. Aparcamiento para vehículos al aire libre.

Artículo 2.4.8. Uso dotacional.

El uso dotacional es el destinado a proveer a los ciudadanos de las actividades y 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, educativo-cultural, administrativo-institucional, sanitario asistencial, servicios urbanos e infraestructuras, zona verde y red viaria.

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 transito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.

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, siempre que con el informe favorable municipal previo, en el primer caso se adopte un acuerdo expreso y motivado por parte del órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y en el segundo con un acuerdo entre las administraciones interesadas.

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 podrá sustituirse por otro de los usos dotacionales posibles mediante un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo y siempre que quede garantizado el nivel de servicio a los ciudadanos.

Artículo 2.4.9. Usos rústicos en el medio natural.

Se distinguen los siguientes:

Nag. Uso agrícola: Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola (viveros, jardinería, plantas, etc.).

Nga. Uso ganadero: Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

Nme. Uso de protección del medio natural: Comprende actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Sección segunda.—Zonas de ordenación urbanística.

Artículo 2.4.10. Zonas de ordenación 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 de ordenación urbanística son:

a) En suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente.

| Zona | Clave | Uso dominante |
|---|---|---|
| Núcleo histórico | NUH | Residencial |
| Ensanche | ENS | Residencial |
| Edificación abierta | EDA | Residencial |
| Viviendas adosadas | ADO | Residencial |
| Industrial en manzana | INM | Industrial |
| Terciario en manzana | TEM | Terciario |

b) En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada:

| | |
|---|---|
| Uso predominante residencial | ADO/EDA |
| Uso predominante industrial | INM |
| Uso predominante terciario | TEM |

c) En cualquier clase de suelo, el suelo dotacional:

| | |
|---|---|
| Viario | RV+AV |
| No viario | Escolar |
| | Zonas verdes |
| | Equipamientos |

3. Se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana para la determinación de los conceptos de las zonas previstas en el Plan General.

4. La reglamentación establecida para las zonas se entenderá sin perjuicio de lo establecido en la normativa sobre el patrimonio catalogado.

5. A los efectos de lo dispuesto en la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, se delimita un área de protección arqueológica, ésta coincide con la zona de núcleo histórico, NUH, y se encuentra delimitada por las siguientes calles: calle Poeta Durán y Tortajada, calle 25 d'Abril, calle 9 d'Octubre, camí Carlet, calle Muralla Llarga, calle 1 de Mayo, calle Canalejas y calle Colón. En esta área se estará a lo dispuesto en el artículo 62 de la citada ley a fin de garantizar la afección arqueológica de las obras que supusieran movimiento de tierras.

Artículo 2.4.11. Compatibilidad de usos.

La compatibilidad de usos se regula en la clasificación de los mismos establecida en el capítulo cuarto del presente título y en las ordenanzas y fichas particulares de cada zona.

Sin perjuicio de lo anterior en las zonas de uso residencial se podrán desarrollar otros usos, sometidos al siguiente régimen de compatibilidad:

En las zonas de vivienda unifamiliar:

a) No se autoriza ningún uso industrial.

En las zonas de vivienda colectiva:

a) Se autoriza el uso industrial asimilado al comercial con la regulación descrita anteriormente y en las ordenanzas particulares de cada zona.

b) Se autoriza el uso terciario con las siguientes limitaciones:

Usos hoteleros que se desarrollarán, o, bien, en edificio exclusivo o en un edificio común, en cualquier planta, pero con accesos independientes.

El resto de usos terciarios (comercial, pequeños almacenes o talleres artesanales) se desarrollará, o en edificio exclusivo o en las plantas inferiores, estando comunicadas entre sí estas plantas mediante accesos distintos al de las viviendas.

Los despachos u oficinas profesionales podrán establecerse en cualquier planta.

En el suelo calificado como residencial no se autorizarán:

a) Actividades mineras, de extracción y perforación para captación de aguas.

b) Actividades recreativas (R2). Establecimientos con ambientación musical (discotecas, salas de fiestas, etc. Grupo 969 del nomenclátor), salvo dotaciones de titularidad pública.

c) Restaurantes, bares y establecimientos de comidas y bebidas, de aforo superior a 100 personas. Tales establecimientos se podrán instalar en suelo de uso terciario o industrial compatible, previa tramitación de la correspondiente licencia de actividad.

d) Antenas o instalaciones de repetición o difusión de telefonía móvil. Tales instalaciones se podrán ubicar en suelo de uso terciario o industrial compatible, previa tramitación de la correspondiente licencia de actividad y a una distancia no inferior a 200 metros de dotaciones públicas o zonas residenciales. El plan parcial que desarrolle el Sector Industrial 2, SI-2 deberá prever una superficie de suelo dotacional público en la que se ubicarán preferentemente las antenas o instalaciones de repetición o difusión de telefonía móvil.

Capítulo quinto.—Régimen del suelo no urbanizable.

Sección primera.—Disposiciones generales.

Artículo 2.5.1. Definición y ámbito.

Constituye el suelo no urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, las áreas del territorio municipal que, por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos o en razón del modelo territorial aplicado, son así clasificadas para que permanezcan al margen del proceso de urbanización, preservando así sus características naturales y/o su riqueza productiva.

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 queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» del 17 de junio de 1992), Ley Estatal 6/98, de 13 de abril de 1998, y su modificación por Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, debiendo entenderse el contenido del presente título como determinaciones complementarias de dichas leyes. Igualmente será de aplicación la normativa sobre la legislación de unidades mínimas de cultivo y la sectorial que incida en esta clase de suelo.

2. En lo que no esté en contradicción con la normativa establecida en las determinaciones de las normas urbanísticas será de aplicación la ordenanza municipal sobre policía rural y las que, en su caso, se aprueben por el Ayuntamiento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 15 de la LRAU.

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, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

4. 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.

5. 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.

6. La utilización de abonos y productos fitosanitarios del suelo para labores agrícolas deberá efectuarse en la forma que se establezca en la ordenanza específica municipal y en todo caso a lo dispuesto en el Decreto 13/2000, de 25 de enero, del Gobierno Valenciano, o norma que lo sustituya o modifique.

Artículo 2.5.3. Parcelaciones.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse actos de división o segregación de fincas rústicas que cumplan las dimensiones mínimas fijadas por la normativa vigente sobre la extensión de las unidades mínimas de cultivo.

2. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, en particular a la inexcusable necesidad de actuar y obtener del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal.

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

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

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

c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de

saneamiento con recogida única o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

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

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

4. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Artículo 2.5.4. División en zonas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.3 apartados A) y B) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana el suelo no urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en los planos de ordenación:

SNUC. Suelo no urbanizable común.
SNUFC. Suelo no urbanizable forestal común.
SNUPA. Suelo no urbanizable de especial protección agrícola.
SNUPF. Suelo no urbanizable de especial protección forestal.
SNUPC. Suelo no urbanizable de especial protección de riberas y cauces y zonas húmedas.
SNUPCA. Suelo no urbanizable de especial protección de cuenca de afección de zona húmeda.
SNUPV. Suelo no urbanizable de especial protección de la red viaria, de transportes y comunicaciones.
SNUPVP. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias.

Artículo 2.5.5. Obras e instalaciones permitidas.

1. En el suelo no urbanizable sólo se admitirán las obras e instalaciones a que se hace referencia en los apartados siguientes del presente artículo, así como en lo establecido en el régimen específico establecido para cada zona.

2. En el suelo no urbanizable se permitirán las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de edificios existentes que ya estén destinados a vivienda unifamiliar, siempre y cuando su tipología responda a la tradicional de la zona y tengan carácter aislado. Dichas obras se ajustarán a las siguientes limitaciones:

a) No podrán ocupar más suelo que el de la edificación existente.

b) No se producirá aumento de la altura del edificio ni de su volumen global edificado.

c) Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el paisaje rural.

3. Los vallados de las parcelas deberán observar las siguientes condiciones:

—Muro macizo de fábrica de entre 0,40 y 1 metro de altura, pudiendo instalar sobre este un cerramiento metálico transparente hasta una altura total de 3 metros, no pudiéndose utilizar la valla metálica tipo «arga» y el alambre de espino.

—La situación de los mismos deberá respetar la zona de dominio público de riberas y cauces, de la red viaria, de transportes y comunicaciones y de las vías pecuarias. Para los caminos municipales se establece una distancia mínima de 3 metros, a contar desde la arista exterior de explanación.

4. Las obras, instalaciones y servicios públicos que deban ejecutarse o instalarse en SNUC se ajustarán a lo previsto en el artículo 7 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Artículo 2.5.6. Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario (DIC).

1. Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo de lo establecido en la legislación urbanística en el suelo no urbanizable de régimen común podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos:

a) Actividades industriales y productivas.

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

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

2. Sólo se admitirán declaraciones de interés comunitario o autorizaciones administrativas similares en el suelo no urbanizable común.

Artículo 2.5.7. Protección del medio ambiente.

Será preceptiva solicitud de licencia urbanística para la ejecución de transformaciones agrarias que impliquen movimientos de tierras, siendo preceptivo obtener declaración previa de impacto ambiental en los términos que establece la Ley de Suelo No Urbanizable.

Si para la ejecución de obras o instalaciones fuere necesaria la ejecución de taludes por desmonte o terraplén se fijarán éstos mediante repoblación vegetal con especies autóctonas o elementos naturales o, bien, se emplearán técnicas de integración paisajística.

Se prohíben con carácter general las actividades que puedan comportar la destrucción o deterioro irreversible de la flora y fauna silvestre, en especial de especies amenazadas. Ante estas actividades se estará a lo que establezca la normativa sectorial.

Aquellas construcciones o edificaciones ejecutadas según lo previsto en las presentes normas que no tengan posibilidad de conexión a la red municipal de alcantarillado deberán disponer de un sistema de depuración por oxidación total que asegure que cada una de las construcciones existentes y futuras depure adecuadamente sus aguas residuales, dado el riesgo elevado de contaminación de acuíferos existentes en el territorio municipal.

Artículo 2.5.8. Protección de yacimientos arqueológicos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 4/98, de la Patrimonio Cultural Valenciano de la Generalitat Valenciana, en las zonas de yacimientos arqueológicos: Coves del Truig, Cuevas del Bronce, Puntal del Barranc y L'Alteró de la Sénia (grafiadas en plano A1), y en el hipotético caso de que se realizasen obras de urbanización, transformación u otros usos del suelo, y aparecieran restos del yacimiento se adoptarían las medidas necesarias de protección, dándose cuenta a la Dirección General de Patrimonio de la conselleria de la que dependa.

Sección segunda.—Disposiciones específicas.

Artículo 2.5.9. Zona de suelo no urbanizable común (SNUC).

El suelo no urbanizable común es aquel con productividad agrícola dominante, apto, no obstante, por sus características, para la implantación de actuaciones y usos diferentes con las limitaciones y exigencias establecidas en la Ley Valenciana sobre Suelo No Urbanizable y complementadas en las presentes normas.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

1) Uso dominante: Agrícola (Nag).

2) Usos permitidos:

—Ganadero (Nga), en los términos previstos en estas normas y en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

—Dotacional, en los términos previstos en estas normas y en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

—Mediante autorización previa de la conselleria competente podrá otorgarse licencia municipal, siempre que el proyecto que se presente se ajuste a las condiciones y finalidades de la autorización y cumpla el resto de la normativa municipal o general de aplicación para efectuar las siguientes obras y construcciones:

a) Almacenes (Alm4) vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal, con las siguientes particularidades:

—Parcela mínima: 5.000 m².
—Edificabilidad: 0,006 m²t/m².
—Altura máxima de cornisa: 4 metros.
—Distancia mínima a lindes: 5 metros.
—Distancia mínima a caminos: 10 metros.

Deberán quedar sus paramentos acabados con enfoscado y pintura como mínimo.

b) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, con las siguientes particularidades:

—Parcela mínima: 10.000 m².
—Ocupación máxima de la parcela: 0,02 m²/m².
—Altura máxima total: 7 metros.
—Distancia mínima a lindes: 5 metros.
—Distancia mínima a caminos: 10 metros.
—Distancia mínima a áreas residenciales: 2.000 metros.

c) Explotación de canteras o extracción de áridos y actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras, autorizadas

por la ordenación específica de éstas, en los términos previstos en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

d) Residencial unitario (RU): Según lo establecido en el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, siempre que su tipología responda a la tradicional del lugar y tenga carácter aislado, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de dicha ley, y atendiendo a las siguientes normas:

—Parcela mínima: 10.000 m².
—Ocupación máxima de la parcela: 0,02 m²/m².
—Edificabilidad: 0,04 m²/m².
—Altura máxima de cornisa: 7 metros.
—Plantas (máximo): PB + I.
—Distancia mínima a lindes: 10 metros.

La vivienda deberá tener el carácter de aislada y se situará a no menos de quinientos (500) metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras, vías pecuarias, cauces y barrancos, y respetando, asimismo, las servidumbres que la legislación sectorial establezca. Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión no concurran más de tres viviendas, incluida aquella que pretenda realizarse. Deberán quedar sus paramentos acabados con enfoscado y pintado como mínimo. Se permite el mantenimiento y reforma de las viviendas existentes.

e) Usos susceptibles de declaración de interés comunitario, en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

3) Usos prohibidos: Los que resulten de la legislación urbanística para este tipo de suelo.

Artículo 2.5.10. Zona de suelo no urbanizable forestal común (SNUFC).

El suelo no urbanizable forestal común, es aquel suelo que, aun encontrándose en su estado natural, presenta una clara vocación agrícola, siendo apto, por sus características, para la implantación de actuaciones y usos diferentes con las limitaciones y exigencias establecidas en la Ley Valenciana sobre Suelo No Urbanizable y en el Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana, complementadas en las presentes normas.

Las áreas clasificadas por este plan como suelo forestal común se encuentran incluidas en la cartografía del Plan General de Ordenación Forestal, así, se deberán atener a lo dispuesto en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana o normas que las complementen o sustituyan.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

1) Uso dominante: Forestal y protección del medio natural.

2) Usos permitidos:

—Agrícola (Nag).
—Ganadero (Nga).
—Dotacional público.
—Mediante autorización previa de la conselleria competente podrá otorgarse licencia municipal, siempre que el proyecto que se presente se ajuste a las condiciones y finalidades de la autorización y cumpla el resto de la normativa municipal o general de aplicación para efectuar las siguientes obras y construcciones:

a) Almacenes (Alm4) vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal, con las siguientes particularidades:

—Parcela mínima: 5.000 m².
—Edificabilidad: 0,006 m²/m².
—Altura máxima de cornisa: 4 metros.
—Distancia mínima a lindes: 5 metros.
—Distancia mínima a caminos: 10 metros.

Deberán quedar sus paramentos acabados con enfoscado y pintura como mínimo.

b) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, con las siguientes particularidades:

—Parcela mínima: 10.000 m².
—Ocupación máxima de la parcela: 0,02 m²/m².
—Altura máxima total: 7 metros.
—Distancia mínima a lindes: 5 metros.
—Distancia mínima a caminos: 10 metros.
—Distancia mínima a áreas residenciales: 2.000 metros.

c) Explotación de canteras o extracción de áridos y actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras. Se permiten las actividades complementarias a la industria extractiva, tales como trituración y clasificación de áridos y fabricación de aglomerado asfáltico.

Actualmente, enclavada en la zona noroeste del término, se encuentra en funcionamiento la cantera denominada La Rialla, admitiéndose, siempre que se cuente con las oportunas autorizaciones administrativas, la ampliación, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación a las mejoras tecnológicas de sus instalaciones. En el momento cese su actividad los titulares de la misma deberán realizar las actuaciones necesarias para su integración en la zona a través del correspondiente plan de restauración que se apruebe por la autoridad autonómica competente.

d) Usos susceptibles de declaración de interés comunitario, en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

3) Usos prohibidos: Los que resulten de la legislación urbanística para este tipo de suelo.

Artículo 2.5.11. Zona de suelo no urbanizable de especial protección agrícola (SNUPA).

El suelo no urbanizable de especial protección agrícola está constituido por aquellos terrenos de elevada calidad agrícola, tanto por el uso actual predominante como por sus propias características edáficas. Se establece su protección con el fin de mantener su extensión y calidad.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

1) Uso dominante: Agrícola (Nag).

2) Usos permitidos:

a) Dotacional público, compatible o complementario con la protección especial agrícola.

b) Almacenes (Alm4) e instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, siempre que estén relacionados directamente con la naturaleza y destino de la finca, no permitiéndose en ningún caso que implique la transformación de productos, con las siguientes particularidades:

—Parcela mínima: 10.000 m².
—Superficie máxima: 50 m².
—Altura máxima de cornisa: 4 metros.
—Distancia mínima a lindes: 5 metros.
—Distancia mínima a caminos: 10 metros.

Deberán quedar sus paramentos acabados con enfoscado y pintura como mínimo.

c) Residencial unitario (RU): Según lo establecido en el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, siempre que su tipología responda a la tradicional del lugar y tenga carácter aislado, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de dicha ley, y atendiendo a las siguientes normas:

—Parcela mínima: 20.000 m².
—Ocupación máxima de la parcela: 0,01 m²/m².
—Edificabilidad: 0,01 m²/m².
—Altura máxima de cornisa: 7 metros.
—Plantas (máximo): PB + I.
—Distancia mínima a lindes: 10 metros.

La vivienda deberá tener el carácter de aislada y respetará las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras, vías pecuarias, cauces y barrancos, y asimismo las servidumbres que la legislación sectorial establezca. Tan sólo podrá edificarse cuando se sitúe a más de 150 metros de cualquier otra edificación preexistente de carácter residencial. Deberán quedar sus paramentos acabados con enfoscado y pintado como mínimo. Se permite el mantenimiento y reforma de las viviendas existentes.

3) Usos prohibidos:

—Ganadero (Nga), excepto de carácter doméstico (corrales de aves, etcétera).
—Terciario (Ter).
—Industrial (Ind).
—Residencial (R), excepto construcciones vinculadas a la explotación agrícola, en las condiciones señaladas en este artículo.

Artículo 2.5.12. Zona de suelo no urbanizable de especial protección forestal (SNUPF).

El suelo no urbanizable de especial protección paisajística forestal es aquel cuyos valores paisajísticos y forestales exigen una protección especial, y únicamente es apto por sus características para la implantación de actuaciones y usos complementarios y relacionados con el uso paisajístico forestal de conformidad con las presentes normas.

Las áreas clasificadas por este plan como suelo no urbanizable de especial protección forestal se encuentran incluidas en la cartografía del Plan General de Ordenación Forestal, así, se deberán atener a lo dispuesto en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana o normas que las complementen o sustituyan.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

1) Uso dominante: Forestal y protección del medio natural.

2) Usos permitidos:

Dotacional público, compatible o complementario con la protección especial forestal y esparcimiento en el medio rural.

Actualmente enclavada en la zona noroeste del término, en suelo clasificado por el presente plan como suelo no urbanizable forestal común (SNUFC), se encuentra en funcionamiento la cantera denominada La Rialla. No obstante, y a tenor de la información facilitada por sus titulares, los límites de explotación de dicha cantera se introducen en la zona de suelo no urbanizable de especial protección forestal (SNUPF), admitiéndose, siempre que se cuente con las oportunas autorizaciones administrativas, la explotación de la misma. En el momento cese su actividad los titulares deberán realizar las actuaciones necesarias para su integración en la zona de especial protección forestal a través del correspondiente plan de restauración que se apruebe por la autoridad autonómica competente.

3) Usos prohibidos: Todos los restantes, incluida la reconversión o transformación de cultivo de secano en regadío.

Podrá redactarse un plan especial de protección del paisaje y reforestación a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas.

Artículo 2.5.13. Zona de suelo no urbanizable de especial protección de cuenca de afección de zona húmeda (SNUPCA).

1. Este ámbito comprende una zona de aproximadamente 500 metros alrededor del nacimiento del río Verde, recogido en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, con la finalidad de proteger y preservar los valores naturales de la citada área.

2. El régimen de usos de esta zona será el mismo que el establecido para la zona SNUPA con las siguientes particularidades:

—No se admitirán construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas.

—No se admitirán nuevas construcciones destinadas a uso residencial.

—No se permitirán actividades o actuaciones que supongan vertidos o lixiviados y deberán redactarse unas ordenanzas que permitan un adecuado control del uso de productos fitosanitarios y abonos nitrogenados.

—No se permitirán las actividades generadoras de vertidos o depósitos de materiales que puedan contaminar el acuífero.

—No se permitirá la captación de aguas subterráneas que pueda afectar a la estabilidad de esta área, por su relación directa con la zona húmeda correspondiente al nacimiento del río Verde.

Artículo 2.5.14. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección especial afecto al dominio público e infraestructuras.

1. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básicas del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de infraestructuras y servicios que por el servicio que prestan o por el destino que tienen, están sujetas a unas limitaciones y regulaciones, consecuencia de legislaciones sectoriales, 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.

Suelo no urbanizable de especial protección de riberas y cauces y zonas húmedas (SNUPC):

En los cauces, riberas, zonas húmedas y márgenes grafiados en los planos correspondientes con las limitaciones impuestas por las zonas de servidumbre y policía fijadas en la Ley de Aguas y el Reglamento de Domino Público Hidráulico o normas que los sustituyan.

Especialmente se protege el nacimiento del río Verde, recogido en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana. Asimismo se protege el cauce y márgenes del río Verde en una franja de 50 metros a cada lado de los límites del cauce.

1) Uso dominante: Mantenimiento, conservación y regeneración de la vegetación de ribera y de zona húmeda.

2) Usos permitidos: Agricultura. Paso infraestructuras. Mantenimiento de las construcciones e instalaciones existentes, sin permitir su ampliación.

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

b) Río Verde: Deberá quedar libre de toda edificación una franja delimitada por dos líneas paralelas de 50 m de ancho a cada lado del límite exterior del cauce, permitiendo el cultivo agrícola y el mantenimiento de las construcciones actualmente existentes.

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

d) Acequias y cauces menores: La protección de acequias incluye las redes de riego de aguas superficiales en suelo no urbanizable. En ellas deberá quedar libre de toda edificación una franja limitada por dos líneas paralelas de 5 m de ancho a cada lado de la acequia, a partir del extremo de la obra construida, permitiendo el cultivo agrícola y el mantenimiento de las construcciones actualmente existentes.

3) Usos prohibidos: El resto.

b) Protección viaria.

Suelo no urbanizable de especial protección de la red viaria, de transportes y comunicaciones (SNUPV):

a) Autovía A-7 o N-340: Dentro de la zona de 50 metros lineales a ambos lados desde la arista exterior de la calzada de la N-340, únicamente se permitirá el uso agrícola y además no se autorizarán la instalación de carteles publicitarios ni instalaciones fijas o desmontables entre la arista exterior de la calzada y la línea límite de edificación, salvo la instalación o ampliación de dotaciones o 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.

b) CV-546 y CV-5470: En la zona de protección viaria únicamente se permitirán el uso agrícola o 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.

c) Vías pecuarias.

Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (SNUPVP):

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, grafiadas en los planos, se establecerán las limitaciones fijadas en la legislación sectorial.

Las magnitudes de anchura legal que deben respetar las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son:

a) Vereda del Apeadero y de La Senia (VA): 20,89 metros de anchura.

b) Vereda de Catadau a Alberic (VB): 20,89 metros de anchura.

c) Vereda de Estepar a L'Alcúdia (VC): 20,89 metros de anchura.

Se destinarán preferentemente al tráfico ganadero, pudiendo destinarse a otros usos o actuaciones compatibles y complementarias de acuerdo con su naturaleza y fines, previa la autorización correspondiente.

Artículo 2.5.15. Zona de suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.

La conforman todos aquellos yacimientos arqueológicos situados en suelo no urbanizable: Coves del Truig, Cuevas del Bronce, Puntal del Barranc y L'Alteró de La Sénia (grafiados en plano A1).

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.5.8 de las presentes normas urbanísticas, a lo recogido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y a lo establecido en la Ley 4/98, de Patrimonio Cultural Valenciano, o normas que la complementen o sustituyan.

En el hipotético caso de que se realizasen obras de urbanización, transformación u otros usos del suelo, y aparecieran restos del yacimiento se adoptarían las medidas necesarias de protección, dándose cuenta a la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.

Título tercero.—Ordenación pormenorizada.

Capítulo primero.—Planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.1.1. Condiciones de desarrollo.

1. La ejecución de las presentes normas se realizará de conformidad con la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2. Para cada sector de planeamiento parcial o unidad de ejecución se redacta una ficha de determinaciones de ordenación estructural en que se determinan las condiciones objetivas para incorporar cada tramo de urbanización al conjunto del territorio y regulan las condiciones que han de satisfacer para su programación.

3. En cuanto a las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la LRAU.

4. Se habilita expresamente la posibilidad de establecer un canon de urbanización de acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la LRAU.

5. Los proyectos de urbanización que se redacten para suelos urbanizables sometidos a riesgos de inundación deberán contemplar un anexo de evaluación del riesgo y, tras el correspondiente estudio hidrogeológico, cuantificando éstos y estableciendo las actuaciones correctoras procedentes para aumentar la capacidad de desagüe de dichas zonas.

6. En los suelos urbanizables afectados por la presencia de línea eléctrica de alta tensión se tendrá en cuenta en la redacción del planeamiento de desarrollo la legislación específica.

7. Los proyectos de urbanización deberán contemplar además las previsiones establecidas en las condiciones generales de los servicios e instalaciones que se establecen en el artículo 3.3.2 de las normas urbanísticas.

8. En los suelos ocupados por cultivos de frutales que vayan a ser ocupados por futuras urbanizaciones los proyectos de urbanización contemplarán las medidas pertinentes para la adecuada eliminación o transformación del arbolado existente mediante la utilización preferente sistemas de trituración para su posterior reutilización, evitando la quema indiscriminada de los mismos.

Artículo 3.1.2. La red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

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.

Capítulo segundo

Ordenanzas particulares de las zonas

Artículo 3.2.1. Núcleo histórico (NUH).

1. Ambito.

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, NUH, en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta o cerrada, según los casos, y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante: Residencial, tanto unitario (RU) como múltiple (RM).

b) Usos compatibles:

- Industrial (Ind1).
- Terciario:

Comercial (TC1).
Hotelero (TH1).
Oficinas (TOf).
Recreativo de titularidad pública.
Talleres artesanales.

- Almacén (Alm1).
- Aparcamiento (Par1-Par2).
- Dotacional de titularidad pública.

c) Usos incompatibles:

Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título segundo de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

Las alineaciones de viales y la ocupación de la parcela edificable se ajustarán a las alineaciones definidas en los planos de ordenación, con las excepciones que se expresan en el apartado c.1. No obstante, y en aras a garantizar la accesibilidad de vehículos turismos, para obras de nueva edificación el señalamiento de las alineaciones y rasantes correspondientes al solar en que pretenda localizarse la edificación se efectuará de modo que se garantice un ancho mínimo de vial de cuatro metros.

b) Relativos a la parcela:

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 80 m².

2. Fachada mínima: 5 m.

3. Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 5 metros lineales de diámetro y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones, aquellas parcelas que linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición:

1. Retranqueo de la edificación: La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo en las edificaciones de PB + II, en las que se admitirá el retranqueo de la última planta siempre que sea superior a cuatro metros.

2. Profundidad edificable: Es la distancia que se acota para cada manzana en los planos de alineaciones. La profundidad edificable será total con carácter general, determinándose en los planos de ordenación del plan aquellas manzanas con una profundidad edificable concreta, 20 m. La profundidad edificable sólo será de aplicación a las plantas de pisos, quedando excluida la planta baja.

d) Relativos al volumen y forma:

1. Número mínimo de plantas: Será de dos plantas (PB + I) para toda la zona.

2. Número máximo de plantas (incluidas planta baja y ático): Será de dos plantas (PB + I) o de tres plantas (PB + II), según se grafía en los planos de ordenación del plan.

3. Altura máxima reguladora o de cornisa:

| | |
|---|---|
| 1 planta | 4,50 metros |
| 2 plantas | 7,50 metros |
| 3 plantas | 10,00 metros |

4. Altura total o de coronación: Será de 3,50 m por encima de la altura reguladora o de cornisa.

5. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas en, al menos, los tres primeros metros en planta desde la fachada. Se ejecutarán adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no superior al 40 por 100. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo antepechos de obra o antepechos mixtos de obra y cerrajería).

Las aguas se recogerán en canalón, con bajantes de hierro o zinc en caso de ser vistos, hasta la rasante oficial.

En ningún caso será aprovechable el espacio bajo cubierta.

Otros elementos:

Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 m del plano de fachada coincidente con la alineación de vial.

Se admitirán los remates de fachada con una altura máxima de 1,20 m, los cuales deberán guardar relación estética con toda la composición de la fachada y de su entorno.

Sobre la altura total del edificio no se permitirá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de la cubierta, sólo se admitirá la instalación de antenas de televisión para el servicio de la propia finca, chimeneas y «shunts».

6. Aticos: No se permiten.
7. Semisótanos: No se permiten.
8. Sótanos: Sí se permiten.
9. Cuerpos volados:

Se permitirán los cuerpos volados sobre la vía pública cuando adquieran la forma de balcón, situado a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante, con vuelo máximo del 10 por 100 del ancho de la calle y como máximo de 0,80 m, con una separación de 0,80 m con la línea de medianería. El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 0,20 m.

Los cuerpos volados tendrán una ocupación máxima del 50 por 100 de la superficie en alzado de la fachada, descontando la planta baja.

Quedan prohibidos los miradores, tanto de obra como acristalados, de carácter fijo o añadido.

Se permite la formación de cornisa o alero de cubierta, siempre y cuando ocupe la totalidad de la fachada, de una manera uniforme y con un vuelo máximo del 10 por 100 del ancho de la calle y como máximo de 0,80 m.

5. Otras condiciones.

1. Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

2. Dotación de aparcamientos: No se exige en edificaciones unifamiliares. En edificios plurifamiliares se exige una plaza de aparcamiento por vivienda.

3. Licencias de demolición: No se concederán licencias de demolición de edificios que no vayan acompañados de la correspondiente licencia de obras de nueva edificación en el solar resultante, a excepción de las demoliciones que se ejecuten como resultado de una orden de ejecución en expediente de ruina.

4. Licencia de ocupación de los edificios: No se concederá licencia municipal de ocupación y utilización a aquellos edificios cuya fachada no esté perfectamente acabada.

5. Fuera de ordenación: Los edificios que superen el número máximo de plantas permitido tendrán la consideración expresa de «fuera de ordenación». A tal efecto, en los supuestos en que concluya su vida útil, se pretendan cambios de uso, obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación o una sustitución voluntaria de los mismos, les serán de aplicación las ordenanzas de protección previstas en estas normas, todo ello sin perjuicio de la posible excepcionalidad del edificio al estar incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos, sin perjuicio de la aplicación de lo que establece el artículo 21 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano en relación con estos inmuebles.

6. Elementos salientes: Tales como rótulos, carteles y elementos que sobrepasen el paramento de fachada o colocados en balcones. Como norma para la conservación de la tipología histórica y del ornato público no se admitirán carteles, rótulos, aparatos de aire acondicionado, etc., que puedan perjudicarlo. Para su instalación deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, aportando previamente modelo, dimensionado, características, materiales a emplear e integración en los huecos a modo de elementos de carpintería o, bien, ser de alguno de los siguientes tipos:

Placa transparente u opaca situada en los entrepaños de los huecos, de superficie inferior a 0,50 m², separada de los huecos de fachada un mínimo de 10 cm.

Banderolas, colocadas mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular al paramento, de una longitud inferior en al menos 20 cm al ancho de la acera, de superficie inferior a 0,50 m² y colocada a una altura superior a 2,20 metros sobre el nivel de la acera.

Toldos, colocados mediante armazón de hierro ligero, de una longitud inferior en al menos 20 cm al ancho de la acera y colocado a una altura superior a 2,20 metros sobre el nivel de la acera.

No se permiten en ningún caso las marquesinas ni ningún otro elemento u objeto que sobrepase el paramento de fachada.

6. Condiciones de estética y conservación.

1. Sobre la protección.

Se establece una protección genérica de la zona que se delimita como núcleo histórico, con la finalidad de preservar el ambiente urbano existente, tanto el entramado viario como la edificación propia que ha llegado a nuestros días en desigual estado de conservación y uso.

Como origen y motivación básica de las medidas que se adoptan para la conservación de esta zona cabe resaltar lo establecido en el capítulo 4.º del título cuarto de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en cuanto a la obligatoriedad de la conservación de los edificios por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

2. Fachadas exteriores.

Las fachadas deberán ser planas, debiendo ajustarse a la alineación oficial. En casos excepcionales y previa justificación de falta de accesibilidad se permitirán retranqueos en planta baja para la formación de zaguanes.

Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

Los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que la altura supere siempre en un 50 por 100 como mínimo a la anchura, de forma que predomine la direccionalidad vertical en la composición. Sólo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB + I), por corresponder al tratamiento propio de las cambras en planta completa.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40 por 100 de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchura de fachada especialmente reducida.

Se permite la formación de zócalos hasta una altura máxima de 1 metro, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura, mortero liso o con regruesado, piedra natural o artificial, pudiendo ser el acabado repicado, abujardado, flameado o al corte de sierra. Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos, de piedras pulidas y de elementos prefabricados imitando la piedra natural.

Las rejas, quicios y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia de 10 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

3. Materiales a emplear.

Los materiales empleados en fachada serán los convenientes para una adecuada relación con el entorno donde se erige la obra nueva, aconsejándose el uso de los materiales y acabados tradicionales.

Los revestimientos de muros y paramentos serán preferentemente enfoscados, con acabado de pintura, utilizando básicamente el color blanco, y preferentemente los tonos tradicionalmente utilizados en la arquitectura doméstica.

Los antepechos de los balcones serán calados, en toda su altura. Para el cerramiento de balcones y en ventanas se utilizarán barandillas o rejas en materiales como el hierro colado, el hierro forjado o el bronce, quedando prohibido el uso de elementos de plástico, cristal, aluminio y sus derivados o similares.

La carpintería exterior (puertas, ventanas, celosías, contraventanas y persianas) será preferentemente de madera, aunque podrán utilizarse aluminio o aleaciones plásticas o, bien, estos mismos materiales imitando dignamente la madera.

Las cubiertas inclinadas serán de teja curva, árabe o similar, prohibiéndose la utilización de teja esmaltada.

Artículo 3.2.2. Ensanche (ENS).

1. Ambito.

La zona de ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, ENS, en los planos de calificación del suelo del plan. Abarca la totalidad del casco urbano de uso residencial, a excepción del núcleo histórico.

2. Configuración de la zona.

La zona de ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle la tipología edificatoria de manzana compacta o cerrada, según los casos, y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante: Residencial, tanto unitario (RU) como múltiple (RM).

Se establece, para el sector de ordenación pormenorizada SR-1 Pontet, la obligatoriedad de destinar las manzanas grafiadas como ENS-VPO a vivienda pública protegida.

b) Usos compatibles:

- Industrial (Ind1).
- Terciario:

Comercial (TC1, TC2).
Hotelero (TH1).
Oficinas (TOf).
Recreativo (TR1).
Talleres artesanales.

- Almacén (Alm1).
- Aparcamiento (Par1-Par2).
- Dotacional de titularidad pública.

En el caso de las manzanas grafiadas en los planos de ordenación como ENS-VPO, pertenecientes al sector de ordenación pormenorizada SR-1 Pontet, los anteriores usos compatibles lo son, única y exclusivamente, en planta baja, debiendo destinarse obligatoriamente las plantas altas a vivienda pública protegida.

c) Usos incompatibles:

Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título segundo de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

Las alineaciones de viales y la ocupación de la parcela edificable se ajustarán a las alineaciones definidas en los planos de ordenación, con las excepciones que se expresan en el apartado c).1.

b) Relativos a la parcela:

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 100 m².
2. Fachada mínima: 5 m.
3. Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 5 metros lineales de diámetro y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición:

1. Retranqueo de la edificación: La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo en los siguientes casos:

—En las edificaciones de tres plantas (PB + II) o más se admitirá el retranqueo de la última planta siempre que sea superior a cuatro metros.

—Se permitirá el retranqueo de la línea de fachada cuando sea de al menos 3 m y tenga una longitud igual o superior a 20 m.

2. Profundidad edificable: Es la distancia que se acota para cada manzana en los planos de alineaciones. La profundidad edificable será, total, con carácter general, determinándose en los planos de ordenación del plan aquellas manzanas con una profundidad edificable concreta, 20 m. La profundidad edificable sólo será de aplicación a las plantas de pisos, quedando excluida la planta baja.

d) Relativos a la intensidad:

1. Coeficiente de edificabilidad neta: Sólo será de aplicación para las manzanas correspondientes al sector de ordenación pormenorizada SR-1 Pontet correspondientes a la zona de ensanche, ENS, y será de 2,35 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma.

1. Número mínimo de plantas: Será de dos plantas (PB + I) para toda la zona.

2. Número máximo de plantas (incluidas planta baja y ático): Será de tres plantas (PB + II) o de cuatro plantas (PB + III), según se grafía en los planos de ordenación del plan.

3. Altura máxima reguladora o de cornisa:

| | |
|---|---|
| 1 planta | 4,50 metros |
| 2 plantas | 7,50 metros |
| 3 plantas | 10,00 metros |
| 4 plantas | 13,00 metros |

4. Altura total o de coronación: Será de 3,50 m por encima de la altura reguladora o de cornisa.

5. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Cubiertas:

Se permiten las cubiertas planas.

Las cubiertas inclinadas se ejecutarán con pendiente no superior al 40 por 100. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo antepechos de obra o antepechos mixtos de obra y cerrajería).

Las aguas se recogerán en canalón, con bajantes de hierro o zinc en caso de ser vistos, hasta la rasante oficial.

En ningún caso será aprovechable el espacio bajo cubierta.

Otros elementos:

Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 m del plano de fachada coincidente con la alineación de vial.

Se admitirán los remates de fachada con una altura máxima de 1,20 m, los cuales deberán guardar relación estética con toda la composición de la fachada y de su entorno.

Sobre la altura total del edificio no se permitirá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de la cubierta, sólo se admitirá la instalación de antenas de televisión para el servicio de la propia finca, chimeneas y «shunts».

6. Aticos: Se permiten en edificaciones de tres plantas (PB + II) o más, con un retranqueo mínimo de 4 m.

7. Semisótanos: Sí se permiten.

8. Sótanos: Sí se permiten.

9. Cuerpos volados:

Se permitirán los cuerpos volados, con destino a balcones y miradores, sobre la vía pública cuando se sitúen a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante, con vuelo máximo del 10 por 100 del ancho de la calle y como máximo de 0,90 m, con una separación de 0,90 m con la línea de medianería.

Los cuerpos volados tendrán una ocupación máxima del 50 por 100 de la superficie en alzado de la fachada, descontando la planta baja, y podrán repartirse de forma discrecional.

En calles de ancho inferior a seis metros sólo se autorizará la construcción de balcones separados 0,80 m de la medianera y con un vuelo máximo de 0,60 m.

Se permite la formación de cornisa o alero de cubierta, siempre y cuando ocupe la totalidad de la fachada, de una manera uniforme y con un vuelo máximo del 10 por 100 del ancho de la calle y como máximo de 0,90 m.

5. Otras condiciones:

1. Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

2. Dotación de aparcamientos: Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

3. Licencia de ocupación de los edificios: No se concederá licencia municipal de ocupación y utilización a aquellos edificios cuya fachada no esté perfectamente acabada.

4. Elementos salientes: No se permitirán elementos salientes del paramento de fachada, a excepción de los siguientes:

Rótulos, carteles publicitarios, toldos y marquesinas: Sobresaldrán como máximo del paramento de fachada veinte centímetros menos que el ancho de la acera y tendrán una altura máxima que no podrá ser superior a dos metros. En todo caso su parte inferior quedará como mínimo a dos metros y veinte centímetros del nivel de la acera.

En caso de que los rótulos se coloquen en paralelo al paramento de fachada no podrán sobresalir más de cinco centímetros si se sitúan a menos de 2,20 m de la acera, y en ningún caso podrán sobresalir más de 20 cm.

Se prohíbe expresamente la colocación o instalación de otros elementos sobresalientes del paramento de fachada (antenas, aparatos de aire acondicionado, etc.).

5. Medianerías vistas: Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura o retranqueos, queden al descubierto deberán tratarse como fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

6. Cerramientos de parcela: Aquellas parcelas con retranqueo respecto a la alineación de vial deberán cerrar la parcela mediante la formación de muro macizo de fábrica a no menos de 0,50 metros de altura y hasta un máximo de 1 metro, pudiendo instalar un cerramiento metálico transparente de hasta 1,80 metros de altura, no pudiéndose utilizar la valla metálica tipo «arga» y el alambre de espino.

7. Estudios de detalle: Podrán formularse estudios de detalle con arreglo a lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento.

Además de cumplir la citada reglamentación deberán cumplir las siguientes condiciones:

—El ámbito del estudio será la manzana completa.

—La edificabilidad se deberá concretar en el interior del volumen contenedor formado por las alineaciones de manzana y la altura de cornisa previstas en el plan.

—Los usos serán los fijados como compatibles para la zona en el presente plan.

Artículo 3.2.3. Viviendas adosadas (ADO).

1. Ambito.

La zona de viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, ADO, en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de viviendas adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante: Residencial unitario (RU).

b) Usos compatibles:

• Residencial múltiple (RM).

• Terciario:

Comercial (TC1).

Oficinas (TOf).

Recreativo de titularidad pública.

• Aparcamiento (Par1-Par2).

• Dotacional de titularidad pública.

c) Usos incompatibles:

Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título segundo de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Relativos a la parcela.

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 120 m².

2. Fachada mínima: 6 m.

3. Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 6 metros lineales de diámetro y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) Relativos a la posición.

1. Distancia mínima al linde frontal: La distancia mínima al linde o lindes que delimitan la parcela respecto de los viales públicos será de 3 metros.

2. Distancia mínima al resto de lindes:

La distancia mínima al resto de lindes no se regula para la planta baja, pudiendo ser cero.

Para las plantas altas la ocupación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

3. Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

d) Relativos a la intensidad.

1. Coeficiente de ocupación: El coeficiente de ocupación será inferior al 85 por 100.

2. Coeficiente de edificabilidad neta: Será de 1,75 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma.

1. Número mínimo de plantas: Será de dos plantas (PB + I) para toda la zona.

2. Número máximo de plantas (incluidas planta baja y ático): Será de tres plantas (PB + II).

3. Altura máxima reguladora o de cornisa:

| | |
|---|---|
| 1 planta | 4,50 metros |
| 2 plantas | 7,50 metros |
| 3 plantas | 10,00 metros |

4. Altura total o de coronación: Será de 3,50 m por encima de la altura reguladora o de cornisa.

5. Construcciones por encima de la altura de cornisa:

Cubiertas:

Se permiten las cubiertas planas.

Las cubiertas inclinadas se ejecutarán con pendiente no superior al 40 por 100. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo antepechos de obra o antepechos mixtos de obra y cerrajería).

Las aguas se recogerán en canalón, con bajantes de hierro o zinc en caso de ser vistos, hasta la rasante oficial.

En ningún caso será aprovechable el espacio bajo cubierta.

Otros elementos:

Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 m del plano de fachada coincidente con la alineación de vial.

Se admitirán los remates de fachada con una altura máxima de 1,20 m, los cuales deberán guardar relación estética con toda la composición de la fachada y de su entorno.

Sobre la altura total del edificio no se permitirá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de la cubierta, sólo se admitirá la instalación de antenas de televisión para el servicio de la propia finca, chimeneas y «shunts».

6. Aticos: Se permiten en edificaciones de tres plantas (PB + II), con un retranqueo mínimo de 4 m respecto a la alineación de la edificación recayente a la alineación de manzana de mayor longitud.

7. Semisótanos: Sí se permiten.

8. Sótanos: Sí se permiten.

9. Cuerpos volados:

Se permitirán los cuerpos volados sobre la alineación de la edificación, con destino a balcones y miradores, cuando se sitúen a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante, con vuelo máximo del 10 por 100 del ancho de la calle y como máximo de 0,90 m, con una separación de 0,90 m con la línea de medianería.

Los cuerpos volados tendrán una ocupación máxima del 50 por 100 de la superficie en alzado de la fachada, descontando la planta baja, y podrán repartirse de forma discrecional.

Se permite la formación de cornisa o alero de cubierta, siempre y cuando ocupe la totalidad de la fachada, de una manera uniforme y con un vuelo máximo del 10 por 100 del ancho de la calle y como máximo de 0,90 m.

5. Otras condiciones:

1. Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

2. Dotación de aparcamientos: Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

3. Licencia de ocupación de los edificios: No se concederá licencia municipal de ocupación y utilización a aquellos edificios cuya fachada no esté perfectamente acabada.

4. Elementos salientes: No se permitirán elementos salientes del paramento de fachada, a excepción de los siguientes:

Rótulos, carteles publicitarios, toldos y marquesinas: Sobresaldrán como máximo del paramento de fachada veinte centímetros menos que el ancho de la acera y tendrán una altura máxima que no podrá ser superior a dos metros. En todo caso su parte inferior quedará como mínimo a dos metros y veinte centímetros del nivel de la acera.

En caso de que los rótulos se coloquen en paralelo al paramento de fachada no podrán sobresalir más de cinco centímetros si se sitúan a menos de 2,20 m de la acera y en ningún caso podrán sobresalir más de 20 cm.

Se prohíbe expresamente la colocación o instalación de otros elementos sobresalientes del paramento de fachada (antenas, aparatos de aire acondicionado, etc.).

5. Medianerías vistas: Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura o retranqueos, queden al descubierto deberán tratarse como fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

6. Cerramientos de parcela: Aquellas parcelas con retranqueo respecto a la alineación de vial deberán cerrar la parcela mediante la formación de muro macizo de fábrica a no menos de 0,50 metros de altura y hasta un máximo de 1 metro, pudiendo instalar un cerramiento metálico transparente de hasta 1,80 metros de altura, no pudiéndose utilizar la valla metálica tipo «arga» y el alambre de espino.

7. Estudios de detalle: Podrán formularse estudios de detalle con arreglo a lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento.

Además de cumplir la citada reglamentación, deberán cumplir las siguientes condiciones:

—El ámbito del estudio será la manzana completa.

—La edificabilidad se deberá concretar en el interior del volumen contenedor formado por las alineaciones de manzana y la altura de cornisa previstas en el plan.

—Los usos serán los fijados como compatibles para la zona en el presente plan.

Artículo 3.2.4. Edificación abierta-vivienda pública protegida (EDA-VPO).

1. Ambito.

La zona de edificación abierta destinada a vivienda pública protegida está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, EDA-VPO, en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de edificación abierta destinada a vivienda pública protegida se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante: Residencial múltiple (RM), vinculado a vivienda de protección pública.

b) Usos complementarios: Uso terciario, exclusivamente en planta baja, con una edificabilidad máxima por parcela de 600 m²t, en las categorías que a continuación se relacionan:

Comercial (TC1, TC2).
Oficinas (TOf).
Recreativo (TR1).
Talleres artesanales.

c) Usos compatibles:

c1) Con el uso residencial dominante: No se establece la compatibilidad con otros usos.

c2) Con el uso terciario complementario: Se establece la compatibilidad con los siguientes usos:

- Residencial múltiple.
- Almacén (Alm1).
- Aparcamiento (Par1-Par2).
- Dotacional de titularidad pública.

d) Usos incompatibles:

Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título segundo de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Relativos a la parcela.

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 800 m².
2. Fachada mínima: 20 m.
3. Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 20 metros lineales de diámetro y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) Relativos a la posición.

1. Distancia a lindes frontales.

En planta baja: Será de cero metros, ajustándose obligatoriamente la edificación a los lindes de parcela.

En plantas altas: Será como mínimo de cero metros, pudiendo disponer la edificación discrecionalmente en el interior de la parcela.

2. Distancia mínima al resto de lindes:

Dada la configuración de parcelas propuesta para el Sector SR-1, en el que se enclava la edificación abierta destinada a vivienda pública protegida, no existen lindes diferentes a los ya recogidos.

d) Relativos a la intensidad.

1. Coeficiente de ocupación.

En planta sótano y baja será del 100 por 100.
En plantas altas será inferior al 75 por 100.

2. Coeficiente de edificabilidad neta: Será de 3,25 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma.

1. Número mínimo de plantas: Cuatro plantas (PB + III).
2. Número máximo de plantas (incluidas planta baja y ático): Cinco plantas (PB + IV).
3. Altura máxima reguladora o de cornisa:

| | |
|---|---|
| 1 planta | 4,50 metros |
| 2 plantas | 7,50 metros |
| 3 plantas | 10,50 metros |
| 4 plantas | 13,50 metros |
| 5 plantas | 16,50 metros |

4. Altura total o de coronación: Será de 1,50 m por encima de la altura reguladora o de cornisa.
5. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Cubiertas:

Serán preferentemente planas. Caso de ser inclinadas se ejecutarán con pendiente no superior al 40 por 100.

Las aguas de pluviales se recogerán en el interior del edificio, no autorizándose su vertido a la vía pública.

En ningún caso será aprovechable el espacio bajo cubierta.

Otros elementos:

Se admitirán los remates de fachada con una altura máxima de 1,20 m, los cuales deberán guardar relación estética con toda la composición de la fachada y de su entorno.

Sobre la altura total del edificio no se permitirá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de la cubierta, sólo se admitirá la instalación de antenas de televisión para el servicio de la propia finca, chimeneas y «shunts».

6. Aticos: Se permiten en edificaciones de cinco plantas (PB + IV), con un retranqueo mínimo de 3 m respecto de al menos una de las alineaciones de la edificación.
7. Semisótanos: No se permiten.
8. Sótanos: Sí se permiten.
9. Cuerpos volados:

Se permitirán los cuerpos volados sobre la vía pública, con destino a balcones y miradores, cuando se sitúen a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante, con vuelo máximo del 10 por 100 del ancho de la calle y como máximo de 0,90 m.

Los cuerpos volados tendrán una ocupación máxima del 50 por 100 de la superficie en alzado de la fachada, descontando la planta baja, y podrán repartirse de forma discrecional.

Se permite la formación de cornisa o alero de cubierta, siempre y cuando ocupe la totalidad de la fachada, de una manera uniforme y con un vuelo máximo del 10 por 100 del ancho de la calle y como máximo de 0,90 m.

5. Otras condiciones.

1. Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

2. Dotación de aparcamientos: Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

3. Licencia de ocupación de los edificios: No se concederá licencia municipal de ocupación y utilización a aquellos edificios cuya fachada no esté perfectamente acabada.

4. Elementos salientes: No se permitirán elementos salientes del paramento de fachada, a excepción de los siguientes:

Rótulos, carteles publicitarios, toldos y marquesinas: Sobresaldrán como máximo del paramento de fachada veinte centímetros menos que el ancho de la acera y tendrán una altura máxima que no podrá ser superior a dos metros. En todo caso su parte inferior quedará, como mínimo, a dos metros y veinte centímetros del nivel de la acera.

En caso de que los rótulos se coloquen en paralelo al paramento de fachada no podrán sobresalir más de cinco centímetros si se sitúan a menos de 2,20 m de la acera, y en ningún caso podrán sobresalir más de 20 cm.

Se prohíbe expresamente la colocación o instalación de otros elementos sobresalientes del paramento de fachada (antenas, aparatos de aire acondicionado, etc.).

5. Medianerías vistas: Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura o retranqueos, queden al descubierto deberán tratarse como fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

6. Estudios de detalle: Podrán formularse estudios de detalle con arreglo a lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento.

Además de cumplir la citada reglamentación deberán cumplir las siguientes condiciones:

—El ámbito del estudio será la manzana completa.

—La edificabilidad se deberá concretar en el interior del volumen contenedor formado por las alineaciones de manzana y la altura de cornisa previstas en el plan.

—Los usos serán los fijados como compatibles para la zona en el presente plan.

Artículo 3.2.5. Industrial en manzana (INM).

1. Ambito.

La zona industrial en manzana está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, INM, en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante: Industrial (Ind2).

c) Usos compatibles: Salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso industrial asignado a esta zona:

- Industrial (Ind1, Ind3).
- Terciario:

Comercial (TC1, TC2, TC3).
Oficinas (TOf).
Recreativo (TR1, TR2).
Talleres artesanales.

- Almacén (Alm1, Alm2, Alm3).
- Aparcamiento (Par1, Par2, Par3)
- Dotacional.

d) Usos incompatibles:

Residencial, en todas sus modalidades, salvo vivienda destinada a la residencia de la vigilancia de la industria.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título segundo de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Relativos a la parcela.

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 500 m².

2. Fachada mínima: 15 m.

3. Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 15 metros lineales de diámetro y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

1. Distancia mínima a lindes frontales: Se permitirá adosarse a los lindes frontales, caso de no ser así la distancia mínima a éstos será de 5 metros.

2. Distancia mínima al resto de lindes: Se permitirá adosarse a los lindes laterales, caso de no ser así la distancia mínima a éstos será de 3 metros.

c) Relativos a la intensidad.

1. Coeficiente de ocupación: 80 por 100.

2. Coeficiente de edificabilidad neta: 1,25 m²t/m²s.

d) Relativos al volumen y forma:

1. Número máximo de plantas (incluida planta baja): Tres plantas (PB + II).

2. Altura máxima reguladora o de cornisa: 10 metros, excepto en parcelas superiores a la hectárea, donde se permitirá una altura de hasta 19 metros.

3. Altura total o de coronación: 13,50 metros, excepto en parcelas superiores a la hectárea, donde se permitirá una altura total de hasta 22 metros.

4. Construcciones por encima de la altura de cornisa: Se admitirán:

Las vertientes de cubiertas inclinadas y los remates de cajas de escaleras, de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar en 3,50 metros la altura de cornisa.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán superar en más de dos metros la altura de cornisa.

5. Semisótanos: Sí se permiten.

6. Sótanos: Sí se permiten.

7. Altillos: Se permiten en un máximo de ocupación por planta del 25 por 100.

8. Cuerpos volados: No estarán permitidos los cuerpos volados sobre la vía pública.

5. Otras condiciones:

1. Dotación de aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 15.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, es decir, 1 plaza por cada 150 m² construidos.

2. Edificaciones secundarias: Podrán construirse edificaciones destinadas a garajes, pequeños almacenes, etc., de una sola planta, siempre que no aumenten la ocupación máxima y la edificabilidad máxima permitida de la parcela, respetando una separación mínima a lindes laterales y traseros de dos metros. No computarán a efectos de edificabilidad y ocupación del suelo las cubiertas destinadas a proteger los vehículos estacionados ni las casetas de control u hornacinas de servicio adosados a la valla de la fachada principal.

3. Cerramiento de la parcela: El cerramiento de la parcela será obligatorio, debiendo ser macizo hasta una altura de un metro, que en cualquier caso estará, por lo menos, enfoscado y pintado, y el resto, hasta una altura máxima de 2,50 metros, deberá ser calado, con material de carpintería metálica, madera u otros materiales, quedando prohibida la celosía de hormigón y la tela metálica tipo «arga». Los huecos de acceso en la valla serán como máximo el mismo número de huecos de acceso a la edificación. Se autorizarán portadas arquitectónicas en los accesos, siempre que no vuelen sobre

la acera más de 0,50 metros y su altura sea inferior a 5 metros. Los rótulos y otros elementos de publicidad exterior quedarán integrados en la edificación y no podrá invadir la vía pública.

4. Condiciones estéticas.

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

5. Estudios de detalle.

Podrán plantearse estudios de detalle, con las siguientes condiciones:

1. El ámbito mínimo de un estudio de detalle será la manzana completa.

2. Podrán reajustar o incluir señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto en los viales previstos en el Plan General como en los de nueva creación que pudieran proyectarse.

3. Podrán reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán los siguientes:

Parcela mínima.
Fachada mínima.
Ocupación máxima.
Retiros.

4. El aprovechamiento o edificabilidad neta máxima no podrá ser incrementado en el ámbito del estudio de detalle.

Artículo 3.2.6. Terciario en manzana (TEM).

1. Ambito.

La zona terciaria en manzana está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, TEM, en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona terciaria en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global terciario.

3. Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: Terciario comercial.

b) Usos compatibles: Salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso terciario asignado a esta zona:

• Terciario:

Comercial (TC1, TC2, TC3, TC4).
Oficinas (TOf).
Recreativo (TR1).

• Almacén (Alm1, Alm2).
• Aparcamiento (Par1, Par2, Par3).
• Dotacional.
• Residencial vinculado a dotacional.

c) Usos incompatibles: Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles y en especial el uso industrial.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título segundo de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Relativos a la parcela.

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 500 m².

2. Fachada mínima: 15 m.

3. Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 15 metros lineales de diámetro y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición:

1. Distancia mínima a lindes frontales: 5 metros, excepto en el sector SI-1, en el que la edificación podrá adosarse a los lindes frontales.

2. Distancia mínima al resto de lindes: Se permitirá adosarse a los lindes laterales, caso de no ser así la distancia mínima a éstos será de 3 metros.

d) Relativos a la intensidad.

1. Coeficiente de ocupación: 80 por 100.

2. Coeficiente de edificabilidad neta: 1,25 m²t/m²s.

d) Relativos al volumen y forma.

1. Número máximo de plantas (incluida planta baja): Tres plantas (PB + II).

2. Altura máxima reguladora o de cornisa: 10 metros.

3. Altura total o de coronación: 13,50 metros.

4. Construcciones por encima de la altura de cornisa: Se admitirán:

Las vertientes de cubiertas inclinadas y los remates de cajas de escaleras, de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar en 3,50 metros la altura de cornisa.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán superar en más de dos metros la altura de cornisa.

5. Semisótanos: Sí se permiten.

6. Sótanos: Sí se permiten.

7. Altillos: Se permiten en un máximo de ocupación por planta del 25 por 100.

8. Cuerpos volados: No estarán permitidos los cuerpos volados sobre la vía pública.

5. Otras condiciones:

1. Dotación de aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 13 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2. Edificaciones secundarias: Podrán construirse edificaciones destinadas a garajes, pequeños almacenes, etc., de una sola planta, siempre que no aumenten la ocupación máxima y la edificabilidad máxima permitida de la parcela, respetando una separación mínima a lindes laterales y traseros de tres metros. No computarán a efectos de edificabilidad y ocupación del suelo las cubiertas destinadas a proteger los vehículos estacionados ni las casetas de control u hornacinas de servicio adosados a la valla de la fachada principal.

3. Cerramiento de la parcela: El cerramiento de la parcela será obligatorio, debiendo ser macizo hasta una altura de un metro, que en cualquier caso estará, por lo menos, enfoscado y pintado, y el resto, hasta una altura máxima de 2,50 metros, deberá ser calado, con material de carpintería metálica, madera u otros materiales, quedando prohibida la celosía de hormigón y la tela metálica tipo «arga». Los huecos de acceso en la valla serán como máximo el mismo número de huecos de acceso a la edificación. Se autorizarán portadas arquitectónicas en los accesos, siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,50 metros y su altura sea inferior a 5 metros. Los rótulos y otros elementos de publicidad exterior quedarán integrados en la edificación y no podrá invadir la vía pública.

4. Condiciones estéticas:

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

5. Estudios de detalle.

Podrán plantearse estudios de detalle, con las siguientes condiciones:

1. El ámbito mínimo de un estudio de detalle será la manzana completa.

2. Podrán reajustar o incluir señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto en los viales previstos en el Plan General como en los de nueva creación que pudieran proyectarse.

3. Podrán reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán los siguientes:

Parcela mínima.
Fachada mínima.
Ocupación máxima.
Retiros.

Artículo 3.2.8 Dotacional (DOT).

1. Ambito.

La zona dotacional está constituida por las parcelas expresamente grafiadas con la identificación EQ (equipamientos) en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Usos.

El régimen de los usos se regula en el capítulo IV del título segundo de estas normas.

3. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Será la que verifique las condiciones de parcela mínima de la zona de ordenación urbanística en que se ubique. En defecto de ésta será la definida por 500 m² de superficie y 12 metros de frente de parcela.

c) Relativos a la posición.

1. Distancia mínima a lindes de parcela: 0 metros.

d) Relativos a la intensidad.

1. Coeficiente de ocupación: 80 por 100.
2. Coeficiente de edificabilidad neta: 2,40 m²t/m²s.

d) Relativos al volumen y forma:

1. Número máximo de plantas (incluida planta baja): Tres plantas (PB + II).
2. Altura máxima reguladora o de cornisa: 10 metros.
3. Altura total o de coronación: 13,50 metros.
4. Construcciones por encima de la altura de cornisa: Se admitirán:

Las vertientes de cubiertas inclinadas y los remates de cajas de escaleras, de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar en 3,50 metros la altura de cornisa.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán superar en más de dos metros la altura de cornisa.

5. Semisótanos: Sí se permiten.
6. Sótanos: Sí se permiten.
7. Altillos: Se permiten en un máximo de ocupación por planta del 25 por 100.

Capítulo tercero

Condiciones generales de la edificación

Artículo 3.3.1. Parámetros.

Respecto a la definición de los parámetros urbanísticos se remite a los que constan en la Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de fecha 5 de mayo de 1999, Corrección de Errores del 13 de mayo de 1999) o a los que se dicten por normativas posteriores sustituyendo a éstas. En concreto se remite a la citada norma legal la definición de los siguientes conceptos:

Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial:

- Alineación de vial.
- Ancho de vial en un punto.
- Manzana.
- Patio de manzana.
- Línea de rasante.
- Cota de rasante.

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela:

- Parcela.
- Parcela edificable.
- Solar.
- Lindes de parcela.
- Linde frontal de parcela.
- Cerramientos de parcela.
- Parcela mínima.
- Frente de parcela.
- Círculo inscrito.
- Angulo medianero.

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela:

- Alineaciones de la edificación.
- Alineaciones de la edificación en planta baja.
- Alineación de la edificación en plantas de pisos.
- Alineaciones del volumen.
- Distancia al linde.
- Retranqueo de la edificación.
- Profundidad edificable.
- Separación entre edificaciones.

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación:

- Superficie ocupada.
- Coeficiente de ocupación.
- Superficie libre.
- Superficie construida por planta.
- Superficie construida total.
- Superficie útil.
- Volumen construido.
- Edificabilidad.
- Coeficiente de edificabilidad neta.
- Coeficiente de edificabilidad bruta.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios:

- Altura reguladora.
- Altura total.
- Número de plantas.
- Medianera.
- Planta baja.
- Planta piso.
- Planta ático.
- Aprovechamiento bajo cubierta.
- Entreplanta.
- Sótano.
- Semisótano.
- Soportal.
- Pasaje.
- Altura de planta.
- Altura libre de planta.
- Cuerpos volados.
- Elementos salientes.
- Edificaciones auxiliares.
- Elementos técnicos de las instalaciones.
- Patios de luces y ventilación.

Artículo 3.3.2. Condiciones funcionales de la edificación.

1. Condiciones de habitabilidad.

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la normativa de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas vigente (HD-91) o norma que la sustituya, en la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas.

2. Condiciones generales de los servicios e instalaciones.

Apartado 1. Fontanería.

En cuanto a las instalaciones de agua se estará a lo dispuesto en la Orden de 9 de diciembre de 1975, sobre normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua, o norma que la sustituya.

Apartado 2. Dotación y evacuación de aguas.

Dotación de agua:

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91 y al Reglamento Municipal de Agua Potable publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia de fecha 30 de mayo de 1994 o normas que los complementen o sustituyan.

Evacuación de aguas:

1. Para cualquier tipo de suelo urbanizable se exigirá la red de saneamiento de carácter separativo, vertiendo las aguas pluviales a cauce público o a la red de acequias existente, previa obtención de la autorización correspondiente por el organismo competente. Las aguas residuales serán conducidas a la EDAR en correcto funcionamiento, previa obtención del certificado de «capacidad suficiente».

Las actividades industriales susceptibles de generar vertidos residuales contaminantes deberán realizar depuración previa de los mismos antes del vertido a la red general del alcantarillado, con el fin de cumplir los límites municipales establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertido. Asimismo se exigirá la ejecución de arquetas separadoras de aceites y grasas en aquellas industrias susceptibles de manipular estas sustancias. Será de aplicación la normativa relativa a vertidos industriales, así como la ordenanza específica municipal que pudiera aprobarse. Las fichas de programación establecerán las condiciones específicas de cada sector.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales en las edificaciones, cuando se requieran, contarán con los elementos técnicos precisos que garanticen su vertido y barrera hidráulica. Dicho vertido se efectuará a la red de alcantarillado en pozos de registro, nunca en conexión directa a los conductos de saneamiento que no permiten el registro y control.

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o, en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela, siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Vertidos a la red de alcantarillado.

3. Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente a la vía pública, siendo conducidas mediante canalones y bajantes a la calzada. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública y el vertido directo de las bajantes a las aceras de uso peatonal. Las aguas pluviales de cubiertas planas podrán optar por verter a la vía pública, siendo conducidas mediante bajantes y colectores a la calzada o verter, previa autorización municipal, a la red de alcantarillado.

4. Todas las edificaciones, actividades o explotaciones que conecten sus vertidos a la red de alcantarillado deberán contar con autorización de acometida a la red de alcantarillado expedida por el Ayuntamiento.

Apartado 3. Energía eléctrica.

Dotación de energía eléctrica:

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91 o norma que la sustituya.

Instalaciones de transformación:

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación de energía eléctrica en un edificio deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las normas de protección de medio ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, semáforos o teléfonos.

En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión Decreto 2.413/1973 o norma que lo sustituya e instrucciones complementarias vigentes.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Otras energías: Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías, tales como combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas, tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Apartado 4. Evacuación de residuos sólidos.

1. Los proyectos de urbanización en suelo urbanizable contemplarán reserva de espacio en la vía pública y efectuarán la instalación de al menos cuatro tipos de contenedores de residuos sólidos, de conformidad con las características técnicas que especifique el Ayuntamiento en la correspondiente ordenanza.

2. Será de aplicación lo dispuesto en la normativa estatal, autonómica y lo dispuesto en las presentes normas.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características o su lugar de producción, estuvieran 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.

Apartado 5. Instalaciones especiales.

1. En cuanto a instalaciones de servicios de telecomunicación se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o normas que lo complementen o sustituyan.

En suelo destinado a uso residencial se prohíbe cualquier tipo de instalación de transmisión radioeléctrica, salvo los de titularidad pública afectos a servicios públicos.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio desde el zaguán hasta cada vivienda.

4. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamilar y en aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

3. Condiciones generales de los elementos comunes.

Apartado 1. Superficie y programa funcional.

En edificios de más de una vivienda, tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de zaguán, caja de escaleras, circulación interior a viviendas, cuarto de contadores o armarios de agua y eléctrico.

Apartado 2. Condiciones de los accesos y circulación interior.

Se estará a lo dispuesto en la norma HD-91 o norma que la sustituya.

En las obras de urbanización y en los edificios, tanto públicos como privados que se construyan en Benimodo, es obligatorio el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas contenida en el Decreto 193/1988, del Consell de la Generalitat Valenciana, o norma que lo sustituya.

Será de aplicación, respecto de lo que incida en la ordenación urbanística y de la edificación, el Reglamento de Tránsito, Circulación de Vehículos y Seguridad Vial y la ordenanza municipal que a tal efecto se pueda redactar.

Apartado 3. Condiciones de los huecos, iluminación y ventilación zaguán, pasillos de circulación, escaleras y ascensores.

Se estará a lo dispuesto en la norma HD-91 o norma que la sustituya.

Apartado 4. Cuartos de contadores.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica de los distintos servicios.

Apartado 5. Otras normativas obligatorias.

El edificio cumplirá asimismo en sus elementos comunes las normas NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios o norma que la sustituya.

Artículo 3.3.3. Condiciones de seguridad de los edificios e instalaciones.

Apartado 1. Límites generales.

En ninguna zona residencial podrá ocuparse o utilizarse suelo alguno para usos industriales que produzcan alguno de los efectos enumerados a continuación, fuera de los límites que se indican, observados en los puntos en que estos efectos sean más aparentes o en los límites del solar, parcela o edificio.

Apartado 2. Fuego o explosión.

Todas las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la

Edificación NBE-CPI-96 Condiciones de Protección contra Incendios en Edificios, y cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Las actividades que para su funcionamiento utilicen materias peligrosas, explosivas o inflamables deberán instalar los mecanismos y sistemas de seguridad adecuados a dichos productos para evitar percances, incluso de carácter fortuito.

En ningún caso podrán eliminarse desperdicios o materiales mediante su quema, ya sea en el interior o en el exterior del edificio.

Apartado 3. Evacuación de humos.

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 de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria –Real Decreto 1.618/1980– e Instrucciones Técnicas Complementarias IT.IC –Orden de 16 de julio de 1981– o normas equivalentes que lo sustituyan.

En cualquier caso 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.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan 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.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

Apartado 4. Instalación de clima artificial.

Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria –Real Decreto 1.618/1980– e Instrucciones Técnicas Complementarias IT.IC –Orden de 16 de julio de 1981–, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza Municipal Reguladora de la Materia.

Apartado 5. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las ordenanza municipal sobre la prevención de la contaminación acústica (ruidos y vibraciones) que se apruebe por el Ayuntamiento.

Apartado 6. Vibraciones.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación. Para su corrección se dispondrán de los elementos antivibratorios, apoyos elásticos o cualquier tipo de medida correctora.

Apartado 7. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Apartado 8. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación vigente, NBE-CPI Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de carácter autonómico o estatal.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Los existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente plan quedarán fuera de ordenación sustantiva.

Apartado 9. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno existan riesgos de accidentes por rayos se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección, pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómico o estatal.

Apartado 10. Prevención de la inundación.

Los proyectos de obra deberán cumplir las previsiones establecidas en los diferentes planes territoriales de prevención de inundaciones. En los suelos urbanizables afectados por riesgo de inundación no se autorizará la construcción de sótanos y semisótanos. Además en aquellos suelos de uso industrial afectados por riesgo de inundación los materiales o productos potencialmente contaminantes se deberán almacenar a 1 m de altura sobre la rasante del terreno.

Apartado 11. Acciones sísmicas.

Las construcciones deberán cumplir las especificaciones de la Norma NCSE-02 (Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre –«Boletín Oficial del Estado» de 11 de octubre de 2002–, y cuantas disposiciones o normas específicas de sismorresistencia estuvieran vigentes en esta materia.

Capítulo cuarto.—Licencias urbanísticas.

Artículo 3.4.1. Actividades sujetas a licencias.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos que la legislación urbanística establezca y, en general, cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones o modificación de los existentes.

2. Asimismo están sujetos a licencia municipal o declaración de innecesariedad los actos parcelación o división de terrenos en cualquier clase de suelo en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable y en la legislación agraria o normas que las sustituyan.

3. Igualmente estarán sujetos a licencia los actos enumerados en los apartados anteriores cuando se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La concesión de dichas autorizaciones no exime al particular de la cumplimentación de la totalidad de requisitos establecidos en la presente regulación urbanística para el caso de que se trate.

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

Artículo 3.4.2. Procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas.

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto la legislación básica de régimen local, Reglamento de Servicios de las Corporaciones 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, así como en el Reglamento Orgánico Municipal o normas que las sustituyan.

2. Las atribuciones para el otorgamiento de licencias urbanísticas es del órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de régimen local y el Reglamento Orgánico Municipal. Esta competencia podrá ser delegada en la forma y términos previstos en la Ley 30/92, de 27 de noviembre, y en la legislación local aplicable y en el Reglamento Orgánico Municipal o normas que las sustituyan.

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 o norma que la sustituya.

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 ésta corresponderá evacuarla en sentido favorable o desfavorable a la Alcaldía.

5. Las licencias se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

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 fueren afectados.

7. Cuando se trate de llevar a cabo cualquier proyecto de edificación deberá solicitarse previamente el señalamiento de las alineaciones y rasantes correspondientes al solar en que pretenda localizarse la edificación. Se notificará al solicitante para que se persone con el técnico competente, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia, salvo que con anterioridad se hubiese pedido un aplazamiento por motivo justificado.

8. Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

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

b) Construir o reponer la acera frontera de la finca.

c) 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.

9. En el caso de modificación del proyecto objeto de solicitud ya concedida, si esta afectara a elementos fundamentales de la licencia, se requerirá nueva licencia. En los demás casos será suficiente la modificación del proyecto originario.

10. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. 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.

Artículo 3.4.3. Documentación para la tramitación de licencias.

1. Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el Registro de Entradas del mismo.

2. 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.

3. Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía del presente plan.

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 o maquinaria de la construcción que garanticen los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.

6. Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución.

Los proyectos de obras deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

7. El proyecto objeto de licencia deberá comprender la ejecución completa de la altura o 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 o plantas mínimas exigibles.

8. Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras, en su defecto serán de aplicación los plazos establecidos en el artículo 85 de la LRAU, o normativa que la sustituya. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.

9. Las licencias caducan en los plazos fijados en el acuerdo de la concesión de las licencias o, en su caso, de las prorroga concedida o, en su defecto, en los plazos establecidos en la normativa urbanística. Para la declaración de caducidad, que requerirá previa audiencia del interesado, se estará a lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo general.

La caducidad se entenderá implícitamente producida en los casos que, teniendo plazo previsto para el inicio, ejecución o conclusión de la obra, se produzca un cambio en el planeamiento municipal que haga inviable su ejecución por resultar incompatible con la nueva ordenación.

Artículo 3.4.4. Licencias de parcelación.

1. Parcelación urbanística.

a) 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 por el Plan General.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente programa para el desarrollo de la actuación.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, y, en concreto, sobre la exigencia de parcela de superficie y fachada mínima, profundidad edificable, dando frente a vía pública, o mediante configuración jurídica que así lo permita.

d) No será necesaria licencia de parcelación cuando se den los supuestos siguientes:

d1) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión –ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa– a la Administración para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

d2) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

d3) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante el certificado municipal correspondiente.

3. Documentación. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de la solicitud en la que debe constar:

a) Características en función de las determinaciones del plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.

b) Indicación en plano de estado actual a escala 1:1.000, como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, haciendo constar la referencia catastral y en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el plan.

4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, sin perjuicio de la legislación civil aplicable al caso.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 3.4.5. Licencias de obras de edificación.

Apartado 1. Clasificación de las obras.

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, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen substancialmente su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de los edificios y todas las que exijan la dirección de un facultativo titulado.

—Obras menores: Todas aquellas que supongan una modificación de edificaciones existentes y que no afecten a su estructura, aspecto exterior o distribución interior y que no afecten más de 30 m² en planta del edificio. Igualmente las obras de adecentamiento y conservación.

Apartado 2. Documentación para la tramitación de obras mayores.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación deberá presentarse con arreglo a los impresos que facilitará el Ayuntamiento de Benimodo, que como mínimo comprenderán los siguientes documentos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, documento nacional de identidad en el caso de que éste sea persona física, razón social y domicilio en el caso de personas jurídicas.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Breve descripción de las obras a realizar.
4. Nombre y apellidos de los técnicos encargados de dirigir la obra.
5. Proyecto técnico por duplicado, visado por el colegio profesional correspondiente, que contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:
5.1. Memoria.
5.2. Plano de situación, escala mínima 1:2.000.
5.3. Plano grafiando los elementos que existan en la vía pública (alcorques, farolas, bancos, papeleras, etc.), que puedan resultar afectados por la ejecución de las obras o por los accesos futuros del edificio.
5.4. Presupuesto por ejecución material.
5.5. Cuestionario estadístico de edificación y vivienda.
5.6. Fichas urbanísticas visadas por el colegio profesional correspondiente.
6. Si el proyecto se refiere a viviendas de algún tipo de protección oficial se adjuntará copia de calificación provisional o de la solicitud de expedido ante el organismo correspondiente.
7. Estudio de seguridad y salud.
8. Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones (si procede).
9. Nombre de la empresa constructora y acreditación de estar dado de alta en el impuesto de actividades económicas en el epígrafe correspondiente.
10. Fecha de solicitud y firma del solicitante.
11. 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 como para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y compromiso de no utilización de la construcción hasta no finalizarse las obras de urbanización.
12. Licencia municipal para el ejercicio de la actividad si se trata de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.
13. Justificante de haber ingresado las tasas e impuestos municipales

Apartado 3. Documentación para la tramitación de obras menores.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación deberá presentarse con arreglo a los impresos que facilitará el Ayuntamiento de Benimodo, que, como mínimo, comprenderán los siguientes documentos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, documento nacional de identidad en el caso de que éste sea persona física, razón social y domicilio en el caso de personas jurídicas.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Breve descripción de las obras a realizar, exigiéndose croquis de las mismas cuando no pudieran ser interpretadas de manera fácil y clara, presupuesto detallado por partidas y unidades de obra y ocupación prevista de vía pública, expresada en metros lineales de fachada.
4. Nombre y apellidos del constructor encargado de las obras y acreditación de estar dado de alta en el impuesto de actividades económicas en el epígrafe correspondiente.
5. Para realizar obras menores de sustitución de elementos secundarios, como terraza, tejados, etc., a lo exigido para las obras menores se añadirá certificado de seguridad y solidez redactado por técnico competente.
6. Justificante de haber ingresado las tasas e impuestos municipales.

En los supuestos de obras de reforma se grafiarán de forma distintas de las obras que se conserven o permanezcan las obras a construir. También se podrán representar por medio de planos separados el estado actual y los que se proyecten de reforma.

Apartado 4. Obras de derribo.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación deberá presentarse con arreglo a los impresos que facilitará el Ayuntamiento de Benimodo, que como mínimo comprenderán los siguientes documentos:

Proyecto técnico en los casos en que pudieran resultar afectadas las edificaciones colindantes o que fueran previsibles daños sobre la vía y servicios públicos. Dicho proyecto comprenderá al menos:

1. Plano de situación E 1:2.000.
2. Croquis del solar y la edificación.
3. Dos fotografías de la fachada.
4. Memoria en la que se haga constar:

—Sistema constructivo.
—Cumplimiento expreso de las ordenanzas.
—Mantenimiento de los servicios públicos.
—Compromiso de dirección del derribo por técnico competente.
—Solicitud del vallado en el solar resultante.
—Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que impida su demolición.

Los proyectos de derribo no serán necesarios en ordenes de ejecución o demoliciones de urgencias ni en los casos en que se trate de edificación aislada cuyo derribo no pueda suponer daños sobre los edificios colindantes o sobre los servicios y vías públicas, no obstante será preceptiva la dirección de los trabajos por técnico competente.

Apartado 6. Instalaciones de servicios urbanísticos.

1. Las licencias para instalaciones eléctricas, gas, telefónicas y de telecomunicaciones u otras de similares características requerirán la previa autorización del Ayuntamiento.
2. 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.
3. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigente.
4. Las líneas que por su elevada tensión no puedan ser subterráneas deberán adaptarse en su trazado a las presentes normas y demás instrumentos urbanísticos que las desarrollen.
5. 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, ni condición de parcela mínima.

Artículo 3.4.6. Licencia de ocupación y cédula de habitabilidad.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de ordenación sectorial correspondiente, al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, destinada al uso de vivienda, y

antes de proceder a su puesta en uso, deberá solicitarse la licencia de ocupación.

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

En el supuesto que se hubieran realizado variaciones o modificaciones en relación a la licencia concedida deberán justificarse en el proyecto refundido 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. Una vez otorgada 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.

Si se trata de edificios previamente ocupados o utilizados legalmente deberá obtenerse cédula de habitabilidad de segunda ocupación; o, cuando se trate de locales o construcciones no destinados a vivienda, se deberá solicitar licencia de actividad o realizarse el trámite previo que de acuerdo al uso a que se destine sea preciso.

3. Asimismo, para efectuar las conexiones a las acometidas de las redes de servicio de agua potable, alcantarillado, electricidad o gas deberá justificar la obtención de cédula de habitabilidad o licencia de ocupación según los casos, siendo responsables de ello las respectivas compañías suministradoras.

Artículo 3.4.7. Licencias de actividades o instalaciones.

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

Artículo 3.4.8. 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 o urbanizable. En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92, de 5 de junio de 1992, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes normas.

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.4.9. Cédula urbanística.

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento cédula urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios.

Dicho documento especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etc., y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del peticionario interesado.

Artículo 3.4.10. Disciplina urbanística.

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.

Disposiciones transitorias, adicionales y finales

Disposición transitoria

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 a la entrada en vigor del presente plan o que no se ajusten a las determinaciones del mismo:

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 a viario, zonas verdes y espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento público, 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 ésta 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 el Núcleo Histórico que no se adapten a las presentes normas y, atendido el lugar donde se encuentren ubicadas, atenten contra el patrimonio histórico artístico o el ambiente urbano que se pretende.

En ellas podrán autorizarse únicamente obras de restauración, conservación, acondicionamiento, reestructuración puntual y obras exteriores tendentes a mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato e higiene. Sólo 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, aun cuando no se adapten al Plan General en todas las condiciones de edificación y uso por él reguladas, no se encuentren en el caso 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 transcendencia 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.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera.—Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Forma parte de las normas urbanísticas del Plan General las Normas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que consta en documento anexo.

Disposición adicional segunda.—Obras en edificios en los que existan paneles cerámicos catalogados.

Deberán conservarse los paneles cerámicos cuya descripción y localización consta en documento anexo (Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Benimodo).

Los proyectos de derribo o nueva edificación, mejora o 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.—Aparcamientos.

La reserva obligatoria de aparcamientos no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente plan en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

Disposición adicional cuarta.—Normas para la selección del urbanizador y gestión de los programas de actuación integrada.

Ante los posibles problemas derivados de la ejecución de los programas de actuación integrada y a fin de garantizar su normal desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 45 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, se redactan unas bases orientativas para la selección de agente urbanizador: Bases cuyo cumplimiento se solicitará de aquellos aspirantes a la condición de agente urbanizador de los sectores de suelo urbanizable incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

Garantías.—Independientemente de la garantía fijada en el apartado 8.º del artículo 29 de la LRAU, que se exigirá siempre, y tan sólo se devolverá una vez se acredite el cumplimiento íntegro de las previsiones del programa, el agente urbanizador deberá comprometerse a aportar garantías adicionales según se establece a continuación:

a.1) Cuando el urbanizador sea propietario de la totalidad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución la cuantía de la garantía será, como mínimo, la afección real de las parcelas.

a.2) Cuando el urbanizador no sea propietario de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución la garantía será, como mínimo, el 100 por 100 de los costes totales, respecto de las parcelas adjudicadas a aquellos propietarios que retribuyen al agente urbanizador mediante entrega de terrenos.

a.3) Si el urbanizador presenta una reparcelación voluntaria sobre la totalidad de las fincas la cuantía de la garantía será, como mínimo, la afección real de las parcelas.

a.4) Cuando el urbanizador tenga terrenos de su propiedad y presente una reparcelación en parte forzosa y en parte voluntaria: Respecto de aquella parte que se reparcele voluntariamente la cuantía de la garantía será, momo mínimo, la afección real de las parcelas. En cuanto a la parte que se reparcele forzosamente, avalará el 100 por 100 de los costes totales respecto de las parcelas adjudicadas a aquellos propietarios que retribuyen al agente urbanizador mediante entrega de terrenos.

b) Si en el ámbito de la actuación programada el Ayuntamiento hubiera establecido un canon de urbanización, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la LRAU necesariamente la garantía deberá incluir dicho canon, así como las cantidades que posibiliten la ejecución, si la hubiere, de la parte de red primaria o estructural adscrita al sector.

c) Dichas garantías, a excepción de la prevista en el apartado 8.º del artículo 29 de la LRAU, que se aportará con la suscripción de oportuno convenio, deberán de presentarse en un plazo no superior a 10 días desde la aprobación del proyecto de reparcelación, aprobación que quedará condicionada a la presentación de dichas garantías.

Junto con el proyecto de reparcelación se deberá proponer un plan de cancelación de garantías. Asimismo, cuando se prevea el pago de todo o parte de la retribución en metálico, se deberá adjuntar unas bases que regulen el cobro, así como un calendario de previsión de pagos.

Compatibilidad de las obras de urbanización y edificación: En el supuesto de que se pretenda simultanear obra de urbanización y de edificación, se dará audiencia al agente urbanizador de conformidad con lo dispuesto en el apartado primero del artículo 66.2.b de la LRAU.

En este supuesto la Administración tan sólo exigirá el cumplimiento del apartado segundo del artículo 66.2.b, así como las garantías adicionales que pueda exigir el agente urbanizador por los posibles daños causados a la obra de urbanización por él ya realizada y por los perjuicios que la simultaneidad pudiera causarle.

Las relaciones entre el agente urbanizador y los particulares que pretendan simultanear las obras de edificación y urbanización se enmarcarán en un protocolo de funcionamiento de las obras de edificación privada y urbanización, que deberá elaborarse para cada unidad de ejecución.

De manera previa la solicitud de compatibilidad deberá estar ejecutado, al menos, el replanteo del total de la obra de urbanización y concluidas las obras de explanación de los viales.

Plazo: Como regla genérica se preferirá aquellos programas cuyo plazo de ejecución máximo no sobrepase los 36 meses. Computando dicho plazo a partir de la aprobación del proyecto de reparcelación.

Aprovechamiento correspondiente a la administración: Para materializar el excedente de aprovechamiento que legalmente corresponde a la Administración se adjudicará, si es posible, agrupado en su totalidad en una sola parcela. Asimismo se procurará que ésta no linde con ningún otro titular privado. Salvo supuestos excepcionales, que se expresarán en el convenio urbanizador, se preverá que la Administración abone sus costos de urbanización en metálico. El abono de dichos costos por parte del Ayuntamiento o de quien le sustituya se realizará, en todo caso, en el momento de la aprobación definitiva de la liquidación definitiva de las cuotas de urbanización.

Presentación de proposiciones jurídico-económicas: Las proposiciones jurídico-económicas deberán ir acompañadas, en sobre aparte, de la documentación establecida en el artículo 79.2 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. A tal efecto deberá aportar:

Documentación que acredite la personalidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación.

Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, según lo previsto en la normativa de contratación administrativa.

Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar conforme a los artículos 15 a 20 del citado Real Decreto Legislativo 2/2000. Incluyendo de manera expresa la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Control de calidad: El agente urbanizador deberá reservar una partida del presupuesto destinada a contratar con una empresa de control de calidad, que periódicamente deberá informar al Ayuntamiento de la calidad de la obra en ejecución.

Disposiciones finales

Disposición final primera.—Derogación.

A) A la entrada en vigor del presente Plan General quedarán derogados:

1. Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benimodo, «Boletín Oficial» de la provincia de 24 de noviembre de 1983.
2. Plan Parcial Sector Norte, «Boletín Oficial» de la provincia de 1 de octubre de 1987.
3. 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.

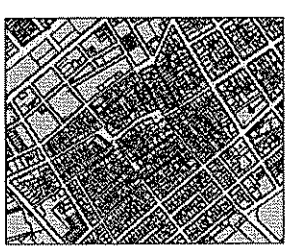
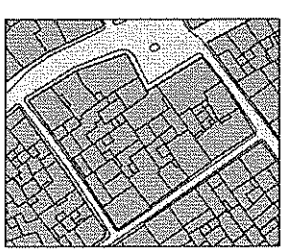
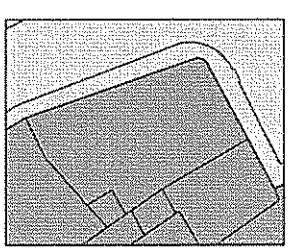
El presente Plan General entrará plenamente en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles a que se refiere el artículo 65.2 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez publicado completamente su texto en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña del acuerdo aprobatorio en el «Diario Oficial de la Generalitat Valencia».

En Benimodo, a 15 de marzo de 2005.—Los técnicos redactores del Plan General de Ordenación Urbana de Benimodo, José Ramón Ortiz González, ingeniero de caminos.—Damián Ascoz Carrió, arquitecto.

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO | NHU |
|---|---|
| USO GLOBAL | **RESIDENCIAL** |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | **ALINEACIÓN DE CALLE** |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | **MANZANA COMPACTA / CERRADA** |

| USOS PORMENORIZADOS | |
|---|---|
| USO DOMINANTE | RESIDENCIAL UNITARIO (RU) / RESIDENCIAL MÚLTIPLE (RM) |
| USOS COMPLEMENTARIOS | No se establecen. |
| USOS COMPATIBLES | Industrial (Ind1).<br>Terciario: Comercial (TC1); Hotelero (TH1); Oficinas (TOf); Recreativo de titularidad pública; Talleres artesanales.<br>Almacén (Alm1).<br>Aparcamiento (Par1, Par2).<br>Dotacional de titularidad pública. |
| USO INCOMPATIBLES | Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles. |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|---|---|---|
| **PARCELA** | | **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN** | |
| Parcela mínima | 80m2 | Distancia mínima al linde frontal | |
| Frente mínimo de parcela | 5m | Distancia mínima al resto de lindes | |
| Círculo inscrito mínimo | 5m | Retranqueo edificación: Plantas | 0m |
| Ángulos medianeros | 60º | Ático | >4,00m |
| Parcelas excluidas cumplimiento | (*) | Profundidad edificable (*) | Total / 20m |
| **INTENSIDAD** | | **VOLUMEN Y FORMA** | |
| Coeficiente de ocupación | | Número mínimo de plantas | PB+I |
| Coeficiente de edificabilidad neta | | Número máximo de plantas, incluso ático(*) | PB+I - PB+II |
| **OTRAS CONDICIONES** | | Altura máxima reguladora | 7,50 - 10,00m |
| Equipamientos | según zona | Altura total o de coronación | 11,00 - 13,50m |
| Licencias de demolición | (*) | Const. sobre altura reguladora (*) | Sí |
| Licencias de ocupación | (*) | Áticos | No |
| Fuera de ordenación | (*) | Semisótanos | No |
| Elementos salientes | (*) | Sótanos | Sí |
| Dotación de aparcamientos<br>1 plaza por vivienda en edificios plurifamiliares | | Altillos | No |
| | | Cuerpos volados (*) | Sólo balcón: |
| **Se establecen condiciones de estética y conservación** | (*) | | altura:>3,50m<br>vuelo: 10%vial<0,8m<br>ocupación: <50% |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---|---|---|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|  |  |  |

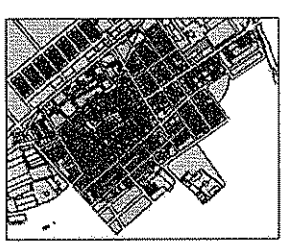
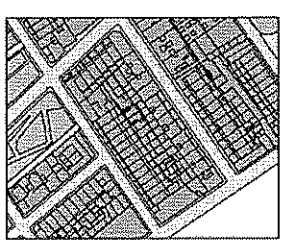
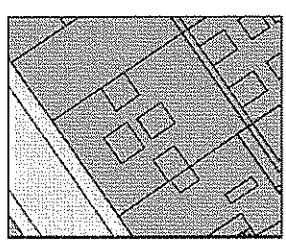
**NOTA:** Alineaciones de vial y cotas de rasante figuran en el correspondiente Plano de Ordenación.

(*) Las determinaciones que figuran con asterisco están modalizadas en la Ordenanza Particular de Zona.

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE | ENS |
|---|---|
| USO GLOBAL | **RESIDENCIAL** |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | **ALINEACIÓN DE CALLE** |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | **MANZANA COMPACTA / CERRADA** |

| USOS PORMENORIZADOS | |
|---|---|
| USO DOMINANTE | RESIDENCIAL UNITARIO (RU) / RESIDENCIAL MÚLTIPLE (RM) |
| USOS COMPLEMENTARIOS | No se establecen. |
| USOS COMPATIBLES<br>Para las manzanas grafiadas como ENS-VPO, destinadas a vivienda pública protegida, los usos relacionados son compatibles unicamente en planta baja, debiendo destinarse las plantas altas a VPO. | Industrial (Ind1).<br>Terciario: Comercial (TC1, TC2); Hotelero (TH1); Oficinas (TOf); Recreativo (TR1); Talleres artesanales.<br>Almacén (Alm1).<br>Aparcamiento (Par1, Par2).<br>Dotacional de titularidad pública. |
| USO INCOMPATIBLES | Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles. |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|---|---|---|
| **PARCELA** | | **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN** | |
| Parcela mínima | 100m2 | Distancia mínima al linde frontal | |
| Frente mínimo de parcela | 5m | Distancia mínima al resto de lindes | |
| Círculo inscrito mínimo | 5m | Retranqueo edificación: Plantas (*) | 0m;3m si fachada>20m |
| Ángulos medianeros | 60º | Ático | >4,00m |
| Parcelas excluidas cumplimiento | (*) | Profundidad edificable (*) | Total / 20m |
| **INTENSIDAD** | | **VOLUMEN Y FORMA** | |
| Coeficiente de ocupación | | Número mínimo de plantas | PB+I |
| Coef. de edificabilidad neta, sólo en SR-1. | 2,35m2t/m2s | Número máximo de plantas, incluso ático(*) | PB+II - PB+III |
| **OTRAS CONDICIONES** | | Altura máxima reguladora | 7,50 - 10,00 - 13,00m |
| Equipamientos | según zona | Altura total o de coronación | 11,00 - 13,50 - 16,50m |
| Licencias de ocupación | (*) | Const. sobre altura reguladora (*) | Sí |
| Elementos salientes | (*) | Áticos | Sólo en PB+II ó mas |
| Medianerías vistas | (*) | Semisótanos | Sí |
| Cerramientos de parcela | (*) | Sótanos | Sí |
| Estudios de detalle | (*) | Altillos | No |
| Dotación de aparcamientos<br>1 plaza por vivienda | | Cuerpos volados (*) | Balcónes o miradores<br>altura:>3,50m<br>vuelo: 10%vial<0,9m<br>ocupación: <50% |
| **Obligatoriedad de destinar a VPO las manzanas grafiadas con ENS-VPO** | (*) | | |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---|---|---|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|  |  |  |

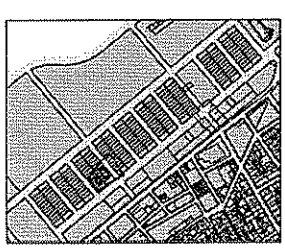
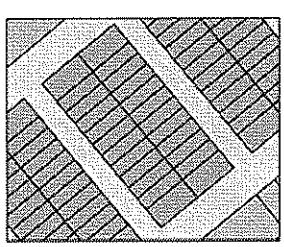
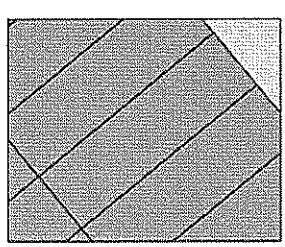
**NOTA:** Alineaciones de vial y cotas de rasante figuran en el correspondiente Plano de Ordenación.
(*) Las determinaciones que figuran con asterisco están modalizadas en la Ordenanza Particular de Zona.

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS | ADO |
|---|---|
| USO GLOBAL | **RESIDENCIAL** |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | **EDIFICACIÓN AISLADA** |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | **BLOQUE ADOSADO** |

| USOS PORMENORIZADOS | |
|---|---|
| USO DOMINANTE | RESIDENCIAL UNITARIO (RU) |
| USOS COMPLEMENTARIOS | No se establecen. |
| USOS COMPATIBLES | Residencial múltiple (RM).<br>Terciario: Comercial (TC1); Oficinas (TOf); Recreativo de titularidad pública.<br>Aparcamiento (Par1, Par2).<br>Dotacional de titularidad pública. |
| USO INCOMPATIBLES | Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles. |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|---|---|---|
| **PARCELA** | | **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN** | |
| Parcela mínima | 120m2 | Distancia mínima al linde frontal | 3,00m |
| Frente mínimo de parcela | 6m | Dist. mín a resto lindes Planta Baja (*) | 0,00m |
| Círculo inscrito mínimo | 6m | Plantas Altas (*) | Según planos |
| Ángulos medianeros | 60º | Retranqueo edificación: Ático | >4,00m |
| Parcelas excluidas cumplimiento | (*) | Profundidad edificable | |
| **INTENSIDAD** | | **VOLUMEN Y FORMA** | |
| Coeficiente de ocupación | 85% | Número mínimo de plantas | PB+I |
| Coef. de edificabilidad neta. | 1,75m2t/m2s | Número máximo de plantas, incluso ático(*) | PB+II |
| **OTRAS CONDICIONES** | | Altura máxima reguladora | 7,50 - 10,00m |
| Equipamientos | según zona | Altura total o de coronación | 11,00 - 13,50m |
| Licencias de ocupación | (*) | Const. sobre altura reguladora (*) | Sí |
| Elementos salientes | (*) | Áticos | Sólo en PB+II |
| Medianerías vistas | (*) | Semisótanos | Sí |
| Cerramientos de parcela | (*) | Sótanos | Sí |
| Estudios de detalle | (*) | Altillos | No |
| Dotación de aparcamientos<br>1 plaza por vivienda | | Cuerpos volados (*) | Balcónes o miradores<br>altura:>3,50m<br>vuelo: 10%vial<0,9m<br>ocupación: <50% |

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

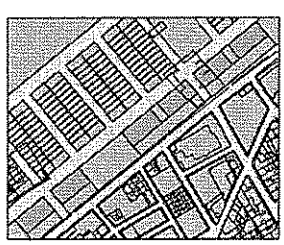
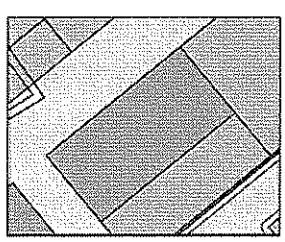
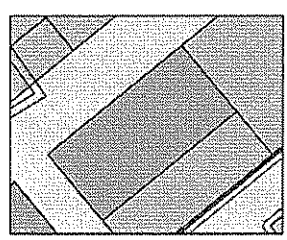
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|---|---|---|
|  |  |  |

**NOTA:** Alineaciones de vial y cotas de rasante figuran en el correspondiente Plano de Ordenación.
(*) Las determinaciones que figuran con asterisco están modalizadas en la Ordenanza Particular de Zona.

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA<br>EDIFICACIÓN ABIERTA - VIVIENDA PÚBLICA PROTEGIDA | EDA-VPO |
|---|---|
| USO GLOBAL | **RESIDENCIAL** |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | **EDIFICACIÓN AISLADA** |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | **BLOQUE EXENTO** |

| USOS PORMENORIZADOS | |
|---|---|
| USO DOMINANTE | RESIDENCIAL MÚLTIPLE (RM), vinculado a vivienda de protección pública. |
| USOS COMPLEMENTARIOS | Uso terciario, exclusivamente en planta baja, con una edificabilidad máxima por parcela de 600m2t, en las siguientes categorías: Comercial (TC1, TC2), Oficinas (TOf), Recreativo (TR1) y Talleres artesanales. |
| USOS COMPATIBLES | Con el uso residencial dominante no se establece la compatibilidad con otros usos. |
| | Con el uso terciario complementario:<br>Residencial múltiple (RM).<br>Almacén (Alm1)<br>Aparcamiento (Par1, Par2).<br>Dotacional de titularidad pública. |
| USO INCOMPATIBLES | Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles. |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|---|---|---|
| PARCELA | | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN | |
| Parcela mínima | 800m2 | Dist. a lindes frontales Planta Baja (*) | 0,00m |
| Frente mínimo de parcela | 20m | Plantas Altas (*) | >0,00m |
| Círculo inscrito mínimo | 20m | Distancia mínima al resto de lindes | |
| Ángulos medianeros | 60º | Retranqueo edificación: Ático | >3,00m |
| Parcelas excluidas cumplimiento | (*) | Profundidad edificable | |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN Y FORMA | |
| Coeficiente de ocupación (*) | 100% - 75% | Número mínimo de plantas | PB+III |
| Coef. de edificabilidad neta. | 3,25m2t/m2s | Número máximo de plantas, incluso ático(*) | PB+IV |
| OTRAS CONDICIONES | | Altura máxima reguladora | 13,50 -16,50m |
| Equipamientos | según zona | Altura total o de coronación | 15,00 - 18,00m |
| Licencias de ocupación | (*) | Const. sobre altura reguladora (*) | Sí |
| Elementos salientes | (*) | Áticos (*) | Sólo en PB+IV |
| Medianerías vistas | (*) | Semisótanos | No |
| Estudios de detalle | (*) | Sótanos | Sí |
| Dotación de aparcamientos | | Altillos | No |
| 1 plaza por vivienda | | Cuerpos volados (*) | Balcónes o miradores |
| | | | altura:>3,50m<br>vuelo: 10%vial<0,9m<br>ocupación: <50% |

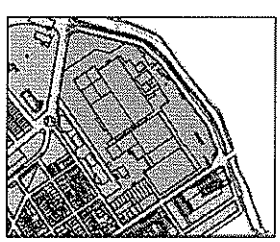
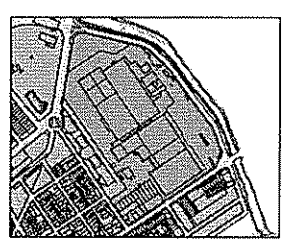
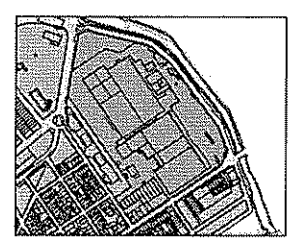
| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---|---|---|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|  |  |  |

**NOTA:** Alineaciones de vial y cotas de rasante figuran en el correspondiente Plano de Ordenación.
(*) Las determinaciones que figuran con asterisco están modalizadas en la Ordenanza Particular de Zona.

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA<br>INDUSTRIAL EN MANZANA | INM |
|---|---|
| USO GLOBAL | **INDUSTRIAL** |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | **ALINEACIÓN DE CALLE** |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | **MANZANA COMPACTA** |

| USOS PORMENORIZADOS | |
|---|---|
| USO DOMINANTE | INDUSTRIAL (Ind2) |
| USOS COMPATIBLES | Industrial (Ind1, Ind3)<br>Terciario: Comercial (TC1, TC2, TC3); Oficinas (TOf); Recreativo (TR1, TR2); Talleres artesanales.<br>Almacén (Alm1, Alm2, Alm3)<br>Aparcamiento (Par1, Par2, Par3).<br>Dotacional. |
| USO INCOMPATIBLES | Residencial, salvo vivienda destinada a vigilancia de la industria. |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|---|---|---|
| PARCELA | | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN | |
| Parcela mínima | 500m2 | Distancia mínima a lindes frontales (*) | 0m ó >5,00m |
| Frente mínimo de parcela | 15m | Distancia mínima al resto de lindes (*) | 0m ó >3,00m |
| Círculo inscrito mínimo | 15m | | |
| Ángulos medianeros | 60º | | |
| Parcelas excluidas cumplimiento | (*) | | |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN Y FORMA | |
| Coeficiente de ocupación | 80% | Número mínimo de plantas | |
| Coef. de edificabilidad neta. | 1,25m2t/m2s | Número máximo de plantas | PB+II |
| OTRAS CONDICIONES | | Altura máxima reguladora (*) | 10,00m;19m si parcela>1ha. |
| Edificaciones secundarias | (*) | Altura total o de coronación (*) | 13,50m;22m si parcela>1ha. |
| Cerramientos de parcela | (*) | Const. sobre altura reguladora (*) | Sí |
| Condiciones estéticas | (*) | Semisótanos | Sí |
| Estudios de detalle | (*) | Sótanos | Sí |
| | | Altillos | Sí, ocupación<25% |
| Dotación de aparcamientos<br>Según art.15,1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, 1 plaza cada 150m2 construidos. | | Cuerpos volados | No estarán permitidos los cuerpos volados sobre la vía pública |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---|---|---|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|  |  |  |

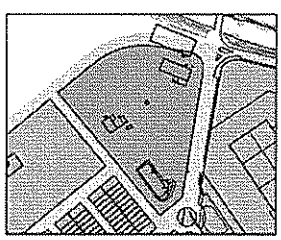
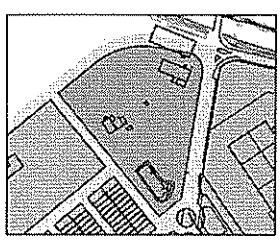
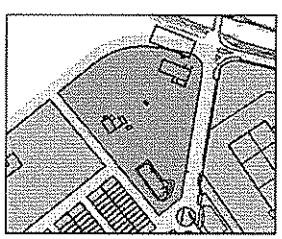
**NOTA:** Alineaciones de vial y cotas de rasante figuran en el correspondiente Plano de Ordenación.
(*) Las determinaciones que figuran con asterisco están modalizadas en la Ordenanza Particular de Zona.

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO EN MANZANA | TEM |
|---|---|
| USO GLOBAL | **TERCIARIO** |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | **ALINEACIÓN DE CALLE** |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | **MANZANA COMPACTA** |

| USOS PORMENORIZADOS | |
|---|---|
| USO DOMINANTE | TERCIARIO COMERCIAL |
| USOS COMPATIBLES | Terciario: Comercial (TC1, TC2, TC3, TC4); Oficinas (TOf); Recreativo (TR1).<br>Almacén (Alm1, Alm2)<br>Aparcamiento (Par1, Par2, Par3).<br>Dotacional.<br>Residencial vinculado a dotacional. |
| USO INCOMPATIBLES | Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles. |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|---|---|---|
| PARCELA | | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN | |
| Parcela mínima | 500m2 | Distancia mínima a lindes frontales (*) | 5,00m, excepto SI-1:0m |
| Frente mínimo de parcela | 15m | Distancia mínima al resto de lindes (*) | 0m ó >3,00m |
| Círculo inscrito mínimo | 15m | | |
| Ángulos medianeros | 60º | | |
| Parcelas excluidas cumplimiento | (*) | | |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN Y FORMA | |
| Coeficiente de ocupación | 80% | Número mínimo de plantas | |
| Coef. de edificabilidad neta. | 1,25m2t/m2s | Número máximo de plantas | PB+II |
| OTRAS CONDICIONES | | Altura máxima reguladora | 10,00m |
| Edificaciones secundarias | (*) | Altura total o de coronación | 13,50m |
| Cerramientos de parcela | (*) | Const. sobre altura reguladora (*) | Sí |
| Condiciones estéticas | (*) | Semisótanos | Sí |
| Estudios de detalle | (*) | Sótanos | Sí |
| | | Altillos | Sí, ocupación<25% |
| Dotación de aparcamientos<br>Según art.13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. | | Cuerpos volados | No estarán permitidos los cuerpos volados sobre la vía pública |

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|---|---|---|
|  |  |  |

**NOTA:** Alineaciones de vial y cotas de rasante figuran en el correspondiente Plano de Ordenación.

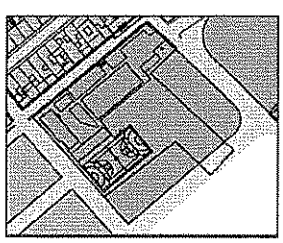
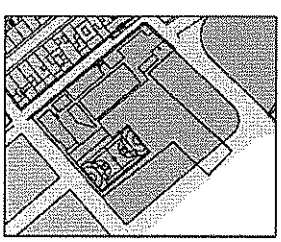
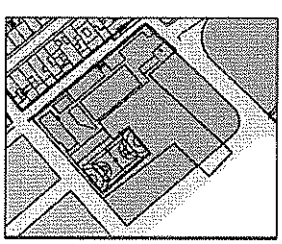
(*) Las determinaciones que figuran con asterisco están modalizadas en la Ordenanza Particular de Zona.

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DOTACIONAL | DOT |
|---|---|
| USO GLOBAL | **DOTACIONAL** |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | **EDIFICACIÓN AISLADA** |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | **BLOQUE EXENTO** |

| USOS PORMENORIZADOS | |
|---|---|
| USO DOMINANTE | DOTACIONAL |
| USOS COMPATIBLES | Vivienda de vigilancia. |
| USO INCOMPATIBLES | Los demás usos no calificados como permitidos o compatibles. |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|---|---|---|
| PARCELA | | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN | |
| Parcela mínima | 500m2 | Distancia mínima a lindes frontales | 0,00m |
| Frente mínimo de parcela | 12m | Distancia mínima al resto de lindes | 0,00m |
| Círculo inscrito mínimo | 12m | | |
| Ángulos medianeros | 60º | | |
| Parcelas excluidas cumplimiento | (*) | | |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN Y FORMA | |
| Coeficiente de ocupación | 80% | Número mínimo de plantas | |
| Coef. de edificabilidad neta. | 2,40m2t/m2s | Número máximo de plantas | PB+II |
| OTRAS CONDICIONES | | Altura máxima reguladora | 10,00m |
| | | Altura total o de coronación | 13,50m |
| | | Const. sobre altura reguladora (*) | Sí |
| | | Semisótanos | Sí |
| | | Sótanos | Sí |
| | | Altillos | Sí, ocupación<25% |

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|---|---|---|
|  |  |  |

**NOTA:** Alineaciones de vial y cotas de rasante figuran en el correspondiente Plano de Ordenación.

(*) Las determinaciones que figuran con asterisco están modalizadas en la Ordenanza Particular de Zona.