

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento

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

ANUNCIO

Acuerdo

Expediente: 2004.0413 CC/pb.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de junio de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Bufali referido al plan general municipal, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2004. El período de exposición se hizo público mediante anuncios en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.732, de 15 de abril de 2004, y en el diario «Levante-El Mercantil Valenciano» de 1 de abril de 2004. Presentándose tres alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 7 de junio de 2004.

Segundo

El proyecto consta de parte sin eficacia normativa constituida por memoria y planos de información, memoria justificativa y de parte con eficacia normativa constituida por directrices definitorias de la estrategia, normas urbanísticas, fichas planeamiento de desarrollo y de gestión, catálogo, planos de ordenación y estudio de impacto ambiental.

Tercero

El objeto del proyecto es revisar el vigente plan general. La causa de esta revisión radica en que las previsiones del planeamiento actual se encuentran superadas, sobre todo, en lo referente al suelo industrial y las nuevas necesidades, requieren su revisión, incluyendo la ampliación del suelo industrial, la reordenación de las áreas de crecimiento del núcleo residencial y la revisión de las protecciones en suelo no urbanizable. Incluyendo la adaptación a los reglamentos de desarrollo de la LRAU, la actualización de la cartografía y el traspaso del documento a soporte informático.

Cuarto

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

— División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

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

— Confederación Hidrográfica del Júcar.

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

— Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals de la Comunitat Valenciana.

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

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

— Conselleria de Sanidad.

— Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

— Ayuntamientos de municipios colindantes.

— Ministerio de Fomento. FF.CC.

— Renfe.

— Conselleria de Territorio y Vivienda, Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.

— IVVSA.

— Servicio Territorial de Medio Ambiente.

En fecha 22 de julio de 2004 se envía el estudio de impacto ambiental a la Dirección General de Gestión del Medio Natural a efectos de que se emita la preceptiva declaración de impacto ambiental.

Con fecha 22 de noviembre de 2004 el Ayuntamiento remitió a la Dirección Territorial de Cultura, Educación y Deporte el catálogo de bienes y espacios protegidos para su informe.

Hasta la fecha se han recibido los siguientes informes:

— Informe de 4 de agosto de 2004, de la Entitat de Sanejament, en el que se informa la viabilidad del tratamiento en la EDAR de Bufali de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Bufali, siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

1. En su día, los urbanizadores responsables de los desarrollos urbanísticos deberán realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el PGOU de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el modelo de ordenanza de vertidos de la entidad de saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos, los urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el modelo de ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado editado por esta entidad de saneamiento, dotada, además, de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial, además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo cerrada con llave.

3. Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuarla para el tratamiento del nuevo caudal generado.

4. Con anterioridad a la ejecución de la conexión se deberá ingresar a la entidad de saneamiento la cantidad resultante de 117.000 euros, a cuyos efectos deberá establecerse el oportuno convenio entre la entidad de saneamiento y el Ayuntamiento de Bufali.

• Con fecha 10 de agosto de 2004 se emite informe favorable de Renfe, indicando que la actuación debe respetar las siguientes protecciones, medidas desde el borde exterior de la explanación:

— Zona de dominio público: 5 metros (suelo urbano).

— Zona de servidumbre: 20 metros.

— Zona de afección: 50 metros.

• Con fecha 26 de agosto de 2004 se emite informe por parte de la Dirección General de Ferrocarriles, que concluye en lo siguiente:

Deben establecerse las protecciones al ferrocarril de la línea Xàtiva-Alcoi y calificar esos terrenos como sistema general ferroviario según las limitaciones de la LOTT y su reglamento. Para ello deberá retranquearse la zona calificada como suelo urbano que lo invade.

Debe incluirse en el texto del plan general un capítulo en el que se defina el sistema general ferroviario que comprenderá, como mínimo, una banda de terreno que en ningún caso reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (5 metros en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos). Además deberá describir el resto de protecciones de la LOTT.

Debe dirigirse a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana para que informe del nuevo trazado del proyecto de mejora de trazado y renovación de la línea Xàtiva-Alcoi, y hacer una reserva de terrenos calificando esos terrenos como sistema general ferroviario, además de tener en cuenta el resto de las limitaciones a los terrenos colindantes al ferrocarril.

• Con fecha 30 de septiembre de 2004 se emite informe por la Dirección General de Transportes, en el que se indica lo siguiente.

El término municipal de Bufali se encuentra atravesado por la línea de ferrocarril de Renfe Xativa-Alcoi, por lo que se deberán cumplir las obligaciones derivadas de las limitaciones de usos en los terrenos próximos al ferrocarril. Actualmente estas obligaciones vienen definidas en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre). Así, en los planos de ordenación del plan general, deberían estar grafiados:

Eje de la vía.

Arista exterior de la explanación.

Zona de dominio público (8 metros, a partir de la arista exterior).

Zona de servidumbre (20 metros, a partir de la arista exterior).

Zona de afección (50 metros, a partir de la arista exterior).

Estas distancias pueden reducirse a 5,8 y 25 metros en suelo urbano.

En la zona de suelo industrial colindante con la vía la línea de parcela privada se mantendrá a 20 metros de la arista exterior de la explanación (fuera de la zona de servidumbre ferroviaria), y además, se garantizará que la zona de dominio público queda exenta de obras e instalaciones, permitiéndose únicamente la plantación de arbustivas.

Por tanto el carácter favorable del presente informe queda condicionado a que se atiendan las observaciones formuladas, en cuanto a la delimitación y usos de las zonas de protección ferroviaria.

- Con fecha 7 de octubre de 2004, la oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, emite informe desfavorable ya que la rotonda de acceso al polígono industrial presenta graves problemas de seguridad vial.

- Con fecha 17 de enero de 2005 tiene entrada informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar que indica que «procedería la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que tengan la condición de dominio público hidráulico y su exclusión de cualquier proceso urbanizador o edificatorio». Cuestión ya contemplada en el documento.

- Con fecha 14 de febrero de 2005 se emite informe favorable al estudio acústico.

- Con fecha 24 de febrero de 2005 se emite informe, por el Servicio Territorial de Medio Ambiente, respecto a los terrenos forestales según el inventario del Plan General Forestal.

- Con fecha de salida 22 de febrero de 2005 se remite, por parte de la Dirección General de Régimen Económico, al Ayuntamiento de Bufali, informe desfavorable de 11 de noviembre de 2004, en el que se indica que «El plan general debería reagrupar la superficie ofrecida como equipamientos, de modo que se pudiera generar una reserva de equipamiento educativo, cuyas dimensiones oscilasen entre los 2.500 m² de superficie mínima y los 5.500 m² de superficie óptima nombrados anteriormente.

Otra posibilidad, sin embargo, sería la de considerar la ampliación del actual centro escolar del municipio, recalificando para ello parte de la superficie anexa al mismo, de modo que fuera calificada como equipamiento educativo y que, junto con la superficie del centro actual, cumpliera con la superficie mínima de 2.500 m². Esto, además de aprovechar la excelente ubicación del actual centro escolar con respecto al municipio, supondría recalificar una superficie de terreno menor que si se dispusiera de reservas de suelo de nueva creación, ya que los 726,73 m² actualmente calificados como equipamiento educativo podrían considerarse dentro del computo de los 2.500 m² mínimos solicitados.»

- Con fecha 21 de febrero de 2004 el Instituto Valenciano de la Vivienda emite informe desfavorable, en el que en resumen se indica: «Sin embargo no se prevé la previa localización de los terrenos para la construcción de viviendas protegidas, conforme con el estudio de necesidades y las fichas de planeamiento y gestión, remitiéndose su concreción a los correspondientes proyectos de reparcelación, sin indicar la proporción de viviendas de esta índole que se deba materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable.»

«Tampoco se incluye, en la memoria justificativa, un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, a fin de determinar, en este sentido, la dotación necesaria, así como su ubicación, tal y como exige la disposición adicional duodécima de la LRAU. La falta de este estudio impide determinar si la reserva del 10 por 100 del aprovechamiento tipo es suficiente.»

Se indica que en la documentación con entrada el 14 de febrero de 2005 sí que se localizan los terrenos para la construcción de viviendas protegidas, pero no figura el estudio que debe servir de base.

Quinto

Con fecha 14 de febrero de 2005 el arquitecto redactor remite anexo al Plan General de Bufali, compuesto de memoria explicativa y plano de ordenación OP-1, con objeto de subsanar diversos informes sectoriales, concretamente:

—Respecto al informe de la Dirección General de Transportes: Se grafiá la arista exterior de la explanación y las zonas de dominio público, servidumbre y afección (a 8, 20 y 50 m). El área de suelo no urbanizable incluida en ellas se grafiá como de protección viaria (SNUPV), regulada en la sección 9.ª del capítulo IX de las NN.UU. del PGOU de Bufali, que recoge las condiciones señaladas en el citado informe, conforme a la LOTT. Las parcelas privadas están fuera de la zona de servidumbre de la citada vía. Se redelimita la zona INM de manera que la zona de dominio público de la citada vía quede fuera de todo suelo urbano o urbanizable. Respecto al nuevo trazado ferroviario de la línea Xativa-Alcoi, según información de la Dirección General de Transportes, afecta al tramo Benigánim-Montaverner, y no al de Bufali, por lo que se mantiene el trazado actual.

—Respecto al informe de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte: Conforme a la solicitud de este organismo se grafiá rotonda en el enlace de la zona industrial con la carretera CV-639, señalando como suelo urbano la superficie necesaria para el vial de circunvalación de esta rotonda, y como no urbanizable de protección viaria la franja de 18 m en torno a este, zona de protección de esta carretera. La urbanización de esta rotonda, con las condiciones que señale la administración titular de esta vía, el Servicio de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial, correrá a cargo del sector urbanizable INA, por ser su desarrollo el que motiva la rotonda propuesta por el citado organismo. Esta condición se añade a la ficha de Gestión de este sector (s-2) que se adjunta.

—Respecto a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial: Se concreta en el plan la ubicación y superficie del suelo destinado a viviendas de protección oficial, en cumplimiento de lo señalado en la Ley 16/200, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana. Se concreta este porcentaje en el 15 por 100 del suelo de uso privado, que se identifica, tras realizar la pertinente valoración y homogeneización, con el 10 por 100 del aprovechamiento de cesión obligatoria a la Administración.

Sexto

Con fecha 7 de marzo de 2005 se emite nuevo informe de la Dirección General de Transportes, del siguiente tenor literal:

«Se ha recibido del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia nueva documentación relativa al Plan General de Bufali.

Vista la documentación que forma parte del expediente de referencia, que ya fue informado con fecha 30 de septiembre de 2004, y en relación a los aspectos tratados en dicho informe, se indica lo siguiente:

En los planos de ordenación del plan general se han grafiado las zonas de policía ferroviaria, y en la zona de suelo industrial colindante con la vía la línea de parcela privada se mantiene a 20 metros de la arista exterior de la explanación (fuera de la zona de servidumbre ferroviaria), quedando, asimismo, la estación dentro del dominio público.

Por tanto se emite nuevo informe favorable a la tramitación del plan general.»

Séptimo

Con fecha 17 de marzo de 2005 el Ayuntamiento de Bufali remite nueva documentación en subsanación de las deficiencias apreciadas por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, en su informe de 11 de noviembre de 2004.

En dicha nueva documentación, que también ha sido aportada con fecha 8 de marzo de 2005 en la Conselleria de Cultura, se modifica la parcela de 3.312 m² destinada a zona verde (P JL), según el documento aprobado provisionalmente, a equipamiento educativo.

La Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, con fecha 23 de marzo de 2005, emite informe favorable condicionado al cumplimiento de lo propuesto para el uso industrial colindante, por el arquitecto redactor (limitación sonora y señalar

como incompatibles las actividades señaladas como tales en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas), y fijando que las limitaciones edificatorias no serán más desfavorables que las siguientes:

Coefficiente de edificabilidad \Rightarrow 1,00 m²/m²

Coefficiente de ocupación de parcela \Rightarrow 50 por 100

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número de plantas \Rightarrow 3

Altura de cornisa \Rightarrow 12 m

Forma de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número plazas de aparcamiento = número de unidades docentes

Octavo

Con fecha 30 de marzo el servicio de vías y obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia emite el siguiente informe (referido a la rotonda que figura en documentación de entrada 14 de marzo de 2005, y diseñada para subsanar el informe desfavorable de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte):

«Analizada la nueva documentación se ha previsto como acceso al polígono industrial una intersección tipo rotonda, ya desechada, dicha solución, por esta Excelentísima Diputación Provincial, al no poderse cumplir los parámetros geométricos mínimos que garantizasen la seguridad vial. Adjunto se remite plano de la solución de acceso al polígono industrial consensuada por el Ayuntamiento y la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

Igualmente mantenemos los condicionantes ya impuestos en nuestro anterior informe de fecha 20 de enero de 2004: «Que en el suelo calificado como PRD deportivo-recreativo, y PID, infraestructura-servicio urbano, no se podrá realizar ninguna actuación sin contar con informe favorable de esta área de carreteras dentro de la zona de protección de la carretera. Igualmente deberá garantizarse un itinerario peatonal, independiente de la carretera de titularidad de esta Excelentísima Diputación Provincial, hasta dichas dotaciones.»

Noveno

Bufali cuenta con plan general aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 11 de marzo de 1999. Habiéndose tramitado tres modificaciones puntuales, recayendo aprobación definitiva únicamente sobre la modificación número 2 consistente en la reordenación de la Unidad de Ejecución U.E.-1 de suelo urbanizable residencial.

Décimo

La directora general de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió, con fecha 26 de enero de 2004, informe respecto del proyecto, considerándose superada la fase de concierto previo, debiendo atenderse en posteriores fases las indicaciones del citado informe, así como de las distintas administraciones sectoriales. Las indicaciones contenidas en el citado informe se extractan a continuación:

—Para evitar discrepancias con el planeamiento de Albaida se limitarán los parámetros en el suelo no urbanizable común de Bufali a lo establecido para el suelo no urbanizable de protección agrícola en el municipio de Albaida.

—Será necesario justificar en fases posteriores del documento la suficiencia de los sistemas de abastecimiento de agua y evacuación que se planteen para el desarrollo de los suelos urbanizables previstos en el plan.

—Necesidades de viviendas protegidas. Se concreta en la documentación presentada por el Ayuntamiento el compromiso de utilizar el 20 por 100 de la superficie neta de parcelas edificables incluidas en los suelos residenciales urbanizables para la construcción de viviendas con algún régimen de protección oficial, incluyendo en dicho porcentaje el 10 por 100 de cesión que le corresponde a la Administración.

Este hecho se reflejará en el documento definitivo del plan general en base a lo indicado en el artículo 59 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, donde se dice que la memoria justificativa del documento definitivo del plan general incluirá un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, incluyendo en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores de suelo urbanizable residencial la proporción de viviendas de esta índole que se deberán materializar en cada sector, incluso en el caso de los sectores urbanizables orde-

nados pormenorizadamente el plan general localizará de forma concreta los terrenos donde se vayan a construir viviendas protegidas, de conformidad con el estudio de necesidades y las fichas de planeamiento y gestión.

Undécimo

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 14 de abril de 2005, acordó suspender el Plan General de Bufali, hasta que se dé cumplimiento a lo establecido en los fundamentos primero, segundo, tercero, cuarto, y sexto y el Ayuntamiento tome en conocimiento lo indicado en el fundamento quinto del respectivo acuerdo. En síntesis, lo referido en los citados fundamentos es lo siguiente:

—Aprobación por el Ayuntamiento de la nueva documentación.

—Diferenciación entre normas urbanísticas estructurales y pormenorizadas.

—Aportarse estudio sobre las necesidades de vivienda en la población que garanticen la suficiencia de las previstas.

—La Iglesia Parroquial debe figurar como dotación privada de uso religioso.

—Diversas discrepancias entre los planos OE-7 y OP-3.

—Incumplimiento de requisitos dimensionales en alguna de los SJL planteados.

—En los planos OE-2 y OE-5 faltan por graficar diversas reservas dotacionales.

—Acotarse y definirse con mayor concreción los usos permitidos en el SNUPC (suelo no urbanizable de protección cultural) y en el SNUPA (suelo no urbanizable de protección agrícola).

—El documento está pendiente del informe en materia de patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

—Deben incorporarse los condicionantes del informe de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, de fecha 11 de marzo de 2005.

—Verificar el cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Ferrocarriles.

—Recoger como solución definitiva del enlace de la carretera, el de «media rotonda».

—Procurar una alternativa al emplazamiento PRD, deportivo-recreativo, por no considerarlo adecuado.

—Incorporen a la documentación las condiciones impuestas por la declaración de impacto ambiental.

Duodécimo

Con fecha 23 de marzo de 2003 es emitido informe favorable por la Unidad de Patrimonio Histórico Artístico Cultural, con las siguientes condiciones:

1. Se deberá incluir en el catálogo La Nevera de la Llama Solaneta como bien de interés etnológico.

2. Se deberá incluir en las normas urbanísticas el siguiente apartado: Ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbanizable se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Además, se informa favorablemente el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y, a los efectos del informe vinculante del artículo 47 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, calificar como bien de relevancia local e inscribir en la sección 2.ª del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano el siguiente inmueble: Iglesia de Nuestra Señora de Loreto.

Decimotercero

Con fecha 28 de abril de 2005 el Ayuntamiento de Bufali remite documentación subsanatoria, aprobada provisionalmente con fecha 20 de abril de 2005 y constituida por memoria explicativa de los cambios introducidos en la documentación, planos de ordenación (OE-1 a OE-8 y OP-1 a OP-3), y documento con eficacia normativa (constituido a su vez por directrices, normas y fichas), dicha documentación subsana los aspectos indicados en el acuerdo de la Comisión Territorial de 14 de abril, destacando la diferenciación entre las normas urbanísticas estructurales y pormenorizadas, la supresión del PRD colindante con el cementerio, la aportación del estudio justificativo de las necesidades de vivienda, así como la subsanación de las otras cuestiones de índole más material.

No obstante cabe destacar que en virtud del informe de la Entitat de Sanejament que indicaba que de necesitarse una ampliación de la depuradora sería a cargo de los nuevos desarrollos urbanizables, en la nueva documentación aportada se ha planteado una reserva de suelo colindante con la depuradora que no figuraba en el documento expuesto al público, si bien el Ayuntamiento de Bufali ha aportado comparecencia del propietario afectado, de fecha 6 de mayo de 2005, en el que manifiesta su aceptación a la modificación introducida.

Decimocuarto

Del contenido del proyecto definitivo caben destacar los siguientes aspectos:

1. Modelo territorial. El presente plan general mantiene básicamente el modelo territorial establecido en el plan anterior, sus elementos estructurantes son los siguientes:

a) El núcleo de población: En el que se distingue el núcleo histórico y la zona de ampliación del casco.

Para el desarrollo urbano a corto y medio plazo se propone la extensión del casco con tipologías de baja densidad, completando la ampliación ya iniciada con la zona urbanizable del mismo uso en el plan anterior, creando un área de vivienda unifamiliar rodeando el núcleo actual (ADO), con mayor presencia de espacios libres y dando continuidad a sus vías perimetrales.

a) El área destinada a usos industriales: Para el futuro crecimiento industrial se propone la zona colindante al norte del área ordenada actualmente para este uso, siempre con densidad no mayor a la actual. Alejándose del área residencial.

b) Área destinada a usos terciarios: La manzana calificada, por su situación, se encuentra conveniente destinarla a uso terciario, compatible con pequeños almacenes e industrias artesanales, permitiendo localizar en ella actividades de difícil cabida en el núcleo urbano, que aprovechen la proximidad al casco sin generar molestias apreciables.

3. Clasificación del suelo.

En el cuadro siguiente se compara el resumen numérico del proyecto definitivo del plan general respecto del plan general vigente:

Clasificación	Calificación	Plan vigente	Plan propuesto (m ²)
Suelo urbano	Núcleo histórico		11.825
	Ampliación de casco		26.885
	Tolerancia industrial		2.584
	Industrial en manzana		32.441
	Total	41.000	73.487
Suelo urbanizable	Viviendas adosadas		35.610
	Industrial aislada		80.166
	Total	12.543	115.776
Suelo no urbanizable	Protección genérica	3.088.500	1.866.963
	Protección forestal		627.797
	Protección especial		120.413
	Protección agrícola		56.078
	Protección cultural		6.481
	Protección cauces y barrancos		283.876
	Protección viaria		Superficie solapa en el resto de protecciones
	Protección pozos y fuentes		Superficie solapa en el resto de protecciones
Total	3.097.329	2.961.608	
Total término.....	3.150.872	3.150.872	

En el aumento de suelo urbano está incluido el suelo industrial vigente, que tenía la clasificación de suelo de uso industrial en suelo no urbanizable en el planeamiento vigente y que debido a su desarrollo pasa a clasificarse como suelo urbano.

El plan ordena pormenorizadamente todos los sectores en suelo urbanizable.

4. Suelo no urbanizable.

Se concretan en él las siguientes categorías:

—Protección genérica (SNUPG): Comprende los terrenos que, aun no reuniendo condiciones que motiven su protección, no se prevé su desarrollo urbanístico a corto o medio plazo.

—Se admiten los usos de los artículos 7 y 8 de la LS 4/92.

—Protección forestal (SNUPF): Comprende los suelos naturales, seminaturales o incultos del área de Monte La Sierra, que cuenta con declaración de utilidad pública. Ocupa el enclave del término al sur de éste.

c) La infraestructura viaria: Formada por las principales vías de comunicación del término:

—La carretera CV-639 que conecta el casco urbano de Bufali con las carreteras N-340 (Xàtiva-Albaida) y CV-60 (Albaida-Gandia).

—La línea de ferrocarril Xàtiva-Alcoi, que atraviesa el término por el sur-este, contando con un apeadero junto a la población.

—La red de caminos rurales.

d) El suelo no urbanizable, con sus distintas protecciones específicas y sectoriales.

2. Nuevos suelos urbanizables. El desarrollo de nuevos suelos se plantea de forma concéntrica, incluyendo los siguientes:

Suelo urbanizable residencial con ordenación pormenorizada, constituido por un área de reparto coincidente con un único sector (S-1) y dividida en cuatro unidades de ejecución:

—U.E.-1.a de 10.432,27 m².

—U.E.-1.b de 6.601,56 m².

—U.E.-1.c de 5.542,68 m².

—U.E.-1.d de 13.033,31 m².

Suelo urbanizable industrial con ordenación pormenorizada, constituido por un área de reparto coincidente con un único sector (S-2) y dividido en dos unidades de ejecución:

—U.E.-2.a de 25.660,43 m².

—U.E.-2.b de 54.505,93 m².

2. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.

Se incluyen aspectos generales y una serie de criterios para las modificaciones de planeamiento que reclasifiquen suelos, entre ellos: porcentajes de consolidación, situación territorial respecto a las clasificaciones actuales, crecimiento proporcional de infraestructuras y justificación de pérdida de valores que motivaron la protección, en su caso, de suelo.

Uso dominante forestal, compatibles los ligados a los valores a proteger. Se admiten los usos de los artículos 7 y 9 de la LS 4/92.

—Protección especial (SNUPE): Comprende las áreas con valores ambientales singulares: El área de La Font Freda en el enclave de Monte La Sierra, lindante con Bélgida y Carrícola, que cuenta con una superficie declarada microreserva de flora; el entorno de las fuentes del Barranc y de La Palanca; y un área junto al río Clariano, que conserva arbolado de pino carrasco con aladierno.

—Una parte del Monte de Utilidad Pública se categoriza como de protección forestal y una pequeña parte coincidente con el alto de la Fonfreda, por tener unos mayores valores ambientales se incluye en esta categoría de protección especial.

Uso dominante forestal, compatibles los ligados a los valores a proteger. Se admiten los usos del artículo 7 y 9 de la LS 4/92.

—Protección cultural (SNUPC): Comprende los elementos de patrimonio inmueble de interés para la conservación y su entorno inmediato para evitar actuaciones que pudieran desvirtuarlos Se

señala únicamente un posible yacimiento arqueológico sin datos específicos.

Uso dominante conservación de los bienes a proteger. Se admiten los usos de los artículos 7 y 9 y los del artículo 8 (excepto residencial, industrial y extractivo) necesarios para la mejor conservación o para el disfrute público del área, de la LS 4/92.

—Protección agrícola (SNUPA): Comprende el área entre los barrancos del río Clariano, al norte del término, protegida por su capacidad de uso agrícola y la existencia de regadíos, en coherencia con el planeamiento del área colindante de L'Olleria.

Uso dominante agrícola, compatibles los ligados a los valores a proteger. Se admiten los usos de los artículos 7 y 9 y los del artículo 8 excepto usos residenciales, industriales o actividades extractivas, de la LS 4/92.

—Protección viaria (SNUPV): Comprende la carretera CV-639, la línea de ferrocarril Xàtiva-Alcoi, la vía pecuaria Cordel, camino de Ontinyent a Gandia y los caminos de acceso a las fuentes próximas al casco urbano (La Font del Barranc y La Font de la Palanca), con sus protecciones legales para evitar posibles afecciones.

Uso dominante viario. Se admiten los usos del artículo 7 y los del artículo 8, que permita la legislación sectorial correspondiente de la LS 4/92.

—Protección cauces y barrancos (SNUPB): Comprende las zonas de ribera de los ríos, ramblas, barrancos, cauces de agua principales y su entorno inmediato: el río Clariano, el río Albaida, el Barranquet y el Barranc de la Junda.

Uso dominante rústico. Se admiten los usos de los artículos 7 y 9 y los del artículo 8, que permita la legislación sectorial correspondiente de la LS 4/92.

—Protección pozos y fuentes (SNUPP): Comprende las fuentes naturales en suelo rústico (fuentes del Barranc y de La Palanca) y su entorno en un radio de 50 m para evitar la contaminación y sobreexplotación del acuífero.

Uso dominante rústico. Se admiten los usos de los artículos 7 y 9 y los del artículo 8, que permita la legislación sectorial correspondiente de la LS 4/92.

Se establece que las zonas en que se superpongan diversas zonas de protección deberán cumplir las limitaciones derivadas de todas ellas.

De los usos regulados destaca lo siguiente:

Vivienda familiar: con parcela de 10.000 m², 2 por 100 de ocupación, y 2 plantas.

Almacén o instalaciones para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas: con parcela de 5.000 m² (excepto granjas) 10.000 m², 5 por 100 de ocupación, edificabilidad máxima 0,05 m²/m²s y 2 plantas.

Caseta de riego o de aperos al servicio de usos pormenorizados agrícola, ganadero, forestal o cinegético: Parcela de 2.000 m², superficie máxima 25 m².

Actividades extractivas.

Actividades agrícolas.

5. Estándar de Red Primaria de Espacios Libres.

Se calcula el techo poblacional del plan en 600 habitantes lo que, en un principio, implica la necesidad de contar con una red primaria de parques públicos de 3.000 m², a razón de 5 m² por habitante (exposición pública anterior a entrada en vigor de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).

En el documento aprobado provisionalmente se incluye la reserva del parque público de 4.457,75 m² que son la suma de 3.312,09 m², 273,02 m², 252,63 m² de PJJ, 539,61 m² de PAL y 80,13 m² de zona verde.

No obstante, en la nueva documentación, aportada con fecha 17 de marzo de 2005, para subsanar lo indicado por la Conselleria de Cultura, se cambia la parcela destinada a zona verde (PJJ) de 3.312 m² por equipamiento educativo. Realizando el redactor la siguiente justificación:

«No alcanzando el millar de habitantes la reserva de zona verde será la que se estime necesaria para atender las necesidades sociales de la población, no estableciendo mínimos de superficies en el RPCV (artículo 36), como se justificaba en el concierto previo. Estimando un mínimo de 5 m² de zona verde por habitante, resulta una reserva

mínima de 3.000 m². Las reservas actuales de zona verde en el núcleo residencial son de 1.065,53 m². Además de las nuevas zonas verdes de los suelos urbanizables, el Ayuntamiento ha iniciado el acondicionamiento como áreas recreativas de las siguientes zonas situadas a escasa distancia del núcleo urbano:

—Una amplia área recreativa, mayoritariamente ajardinada, junto al actual cementerio.

—La Font de la Palanca, junto al río Albaida, acondicionada como merendero y ajardinada con arbolado.»

6. Zonas de ordenación urbanística.

En suelo urbano:

NUH, núcleo histórico.

ACA, ampliación de casco.

TER, terciario.

INM, industrial en manzana.

En suelo urbanizable:

ADO, viviendas adosadas.

INA, industrial aislada.

En suelo no urbanizable:

SNUPG, protección genérica.

SNUPE, protección forestal.

SNUPE, protección especial.

SNUPC, protección cultural.

SNUPV, protección viaria.

SNUPB, protección cauces y barrancos.

SNUPP, protección pozos y fuentes.

7. Gestión.

En suelo urbano:

Se desarrolla mediante áreas de reparto uniparcelarias de acuerdo al artículo 63.2 de la LRAU.

En suelo urbanizable: Las áreas de reparto se han delimitado en coincidencia con la división por sectores, siendo las siguientes:

AR-1. Corresponde al sector residencial, discontinuo, en torno al casco urbano de Bufali, con cuatro unidades de ejecución, perteneciente a la zona de viviendas adosadas (ADO).

AR-2. Corresponde al sector industrial junto al polígono existente al noreste del casco urbano, perteneciente a la zona industrial aislada (INA), con dos unidades de ejecución.

Se justifica la semejanza de los aprovechamientos tipo de los sectores urbanizables, de conformidad con lo establecido en el artículo 62.1.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, utilizando coeficientes correctores de uso y tipología, de conformidad con el artículo 65 de la LRAU.

8. Fichas de planeamiento y gestión.

Se desarrollan fichas de planeamiento para cada uno de los sectores urbanizables definidos en el plan. En ellas se incluyen los parámetros básicos de la edificación, las condiciones objetivas de incorporación del sector al contexto global del territorio, el cálculo del aprovechamiento tipo, condiciones de urbanización, condiciones de ordenación, condiciones objetivas previas a su programación y determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Se incluyen fichas de gestión de las 6 unidades de ejecución que se definen.

9. Coordinación con municipios colindantes.

En el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo relativo al concierto previo, se indicaba que para evitar discrepancias con el planeamiento de Albaida se limitarían los parámetros en el suelo no urbanizable común de Bufali a lo establecido para el suelo no urbanizable de protección agrícola en el municipio de Albaida, lo que no se ha producido. No obstante, dado que Albaida tiene en tramitación, actualmente, ante esta Comisión su plan general, pendiente de la declaración de impacto ambiental, y que en su clasificación de suelo propuesta ya no figura el suelo no urbanizable protegido agrícola, no parece adecuado exigir esa identidad de parámetros, máxime si se tiene en cuenta que dicho SNU deberá reestudiarse y adaptarse al amparo de la Ley 10/2004, de SNU, o en este momento o en fases posteriores, tal y como se indica en el fundamento de derecho quinto. Decimosexto.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2005, 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.

Segundo.—La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

No obstante:

Deberá presentarse texto refundido de la memoria justificativa (que incluirá el estudio de vivienda elaborado).

Deberá refundirse en la documentación las prescripciones de la Conselleria de Cultura en materia de patrimonio.

Se han detectado errores de impresión y grafía en los planos, que deberán corregirse, como son:

Tramas y leyenda de la depuradora y el cementerio en diversos planos resultan confusas.

La trama del PED en el plano OP-2 figura parte en color verde y parte en azul.

El límite oeste del término municipal no se distingue correctamente en los planos.

Tercero.—El plan se ajusta globalmente al documento de concierto previo, cuya fase se superó, por ello, a la vista de las determinaciones contenidas en el documento, el mismo se valora positivamente, habiéndose subsanado las cuestiones que motivaron la suspensión en sesión de 14 de abril de 2005.

Cuarto.—Siguen siendo vigentes las prescripciones efectuadas por la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia respecto al PID, infraestructura-servicio urbano, en lo que se refiere que no podrá realizarse ninguna actuación sin contar con informe favorable del área de carreteras de DPV dentro de la zona de protección de la carretera. Debiendo garantizarse un itinerario peatonal, independiente de la carretera de titularidad de esta Excelentísima Diputación Provincial, hasta dichas dotaciones.

Quinto.—El plan general no se adapta a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, cuestión prevista por la disposición transitoria tercera de la citada ley, dado que la exposición pública se produjo con anterioridad a la entrada en vigor de la misma.

Por ello se indicó convendría que el Ayuntamiento se plantease la posibilidad de adaptar el documento actual a la citada Ley 10/2004 o justificar que las determinaciones del planeamiento en tramitación, referidas a suelo no urbanizable, ya tienen el grado de concreción establecido en dicha ley. Si bien esta última cuestión resulta complicada por cuanto el documento carece de las «zonas» en suelo no urbanizable de protección genérica (que sería el a identificar como suelo no urbanizable común) que establece el artículo 18 de la Ley 10/2004.

En el caso de no realizarse dicha adaptación en el plan general en tramitación se estará a lo dispuesto en el régimen transitorio de la citada ley (disposición transitoria 1.ª y 2.ª).

No obstante, el Ayuntamiento ha entendido preferible proseguir con la tramitación del plan general, y posponer la tramitación de la adaptación a la Ley 10/2004, del suelo no urbanizable.

Sexto.—La preceptiva declaración de impacto ambiental ha sido dictada con fecha 24 de noviembre de 2004, supeditada la ejecución del citado proyecto a una serie de condicionantes, además de las previsiones del propio estudio de impacto.

Séptimo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del 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.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de junio de 2005, acuerda: aprobar el Plan General de Bufali, debiendo aportarse:

— Texto refundido de la memoria justificativa (que incluirá el estudio de vivienda elaborado).

— Documentación que refunda las prescripciones de la Conselleria de Cultura en materia de patrimonio.

— Se corrijan diversos errores de impresión gráfica que se citan en fundamento de derecho segundo.

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, del 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.

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).

Valencia, a 2 de junio de 2005.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Alexandre Ortí.

2. Normas urbanísticas.

Índice

Capítulo I. Conceptos básicos.

Artículo 1.1. Definiciones.

Artículo 1.2. Normativa de aplicación.

Artículo 1.3. Ordenación estructural y pormenorizada.

Capítulo II. Objeto, ámbito, vigencia y alcance.

Artículo 2.1. Objeto.

Artículo 2.2. Ambito de aplicación.

Artículo 2.3. Vigencia y ejecutividad del plan general.

Artículo 2.4. Revisión y modificación del plan general.

Artículo 2.5. Suspensión de licencias y de acuerdos de programación.

Artículo 2.6. Documentación del plan.

Capítulo III. Efectos de la aprobación del plan general.

Artículo 3.1. Publicidad.

Artículo 3.2. Ejecutoriedad y obligatoriedad.

Artículo 3.3. Usos y obras provisionales.

Artículo 3.4. Edificios fuera de ordenación.

Artículo 3.5. Infracciones urbanísticas.

Capítulo IV. Desarrollo y ejecución del planeamiento.

Artículo 4.1. Competencias.

Artículo 4.2. Desarrollo.

Artículo 4.3. Ejecución del planeamiento.

Artículo 4.4. Areas de reparto.

Artículo 4.5. Sectores en suelo urbanizable.

Artículo 4.6. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Artículo 4.7. Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Artículo 4.8. Unidades de ejecución.

Artículo 4.9. Programas para el desarrollo de actuaciones.

Artículo 4.10. Proyectos de urbanización.

Artículo 4.11. Determinación del aprovechamiento tipo.

Artículo 4.12. Reajustes de las determinaciones del plan.

Capítulo V. Régimen urbanístico del suelo.

Sección 1.ª Conceptos básicos.

Artículo 5.1.1. Clasificación del suelo.

Artículo 5.1.2. Estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 5.1.3. Calificación del suelo.

Artículo 5.1.4. Zonas de ordenación urbanística.

Sección 2.ª Usos del suelo.

Artículo 5.2.1. Clasificación de los usos.

Artículo 5.2.2. Uso residencial.

Artículo 5.2.3. Uso industrial.

Artículo 5.2.4. Uso terciario.

Artículo 5.2.5. Uso dotacional.

Artículo 5.2.6. Uso rústico.

Artículo 5.2.7. Condiciones de los diferentes usos. (OP.)

Sección 3.ª Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

- Artículo 5.3.1. Derechos y deberes de los propietarios.
 Artículo 5.3.2. Aprovechamiento subjetivo.
 Artículo 5.3.3. Ajustes de aprovechamiento.
 Artículo 5.3.4. Suelo destinado a dotaciones públicas.
 Artículo 5.3.5. Aprovechamientos en suelo no urbanizable.
 Capítulo VI. Normas generales para la edificación.
 Artículo 6.1. Aplicación.
 Artículo 6.2. Ordenanzas generales en cualquier sistema de ordenación. (OP.)
 Artículo 6.3. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por alineación de calle. (OP.)
 Artículo 6.4. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por edificación aislada. (OP.)

Capítulo VII. Normas particulares para el suelo urbano.**Artículo 7.0. Zonas en suelo urbano.****Sección 1.ª Zona de núcleo histórico (NUH).**

- Artículo 7.1.1. Objeto y aplicación.
 I. Artículo 7.1.2. Volumen y forma de los edificios. (OP.)
 II. Artículo 7.1.3. Condiciones estéticas. (OP.)
 Artículo 7.1.4. Normas especiales de protección. (OP.)

Sección 2.ª Zona de ampliación de casco (ACA).

- Artículo 7.2.1. Objeto y aplicación.
 III. Artículo 7.2.2. Posición de la edificación. (OP.)
 IV. Artículo 7.2.3. Subzonas de protección ambiental. (OP.)

Sección 3.ª Zona de tolerancia industrial (TIN).

- Artículo 7.3.1. Objeto y aplicación.
 V. Artículo 7.3.2. Posición de la edificación. (OP.)
 VI. Artículo 7.3.3. Volumen y forma de los edificios. (OP.)
 VII. Artículo 7.3.4. Condiciones estéticas. (OP.)
 VIII. Artículo 7.3.5. Condiciones funcionales. (OP.)
 IX. Artículo 7.3.6. Servicios y dotaciones. (OP.)

Sección 4.ª Zona de industria en manzana (INM).

- Artículo 7.4.1. Objeto y aplicación.
 X. Artículo 7.4.2. Posición de la edificación. (OP.)
 XI. Artículo 7.4.3. Volumen y forma de los edificios. (OP.)
 XII. Artículo 7.4.4. Condiciones estéticas. (OP.)
 XIII. Artículo 7.4.5. Condiciones funcionales. (OP.)
 XIV. Artículo 7.4.6. Servicios y dotaciones. (OP.)

Capítulo VIII. Normas particulares para el suelo urbanizable.**Artículo 8.0. Zonas en suelo urbanizable.****Sección 1.ª Zona de viviendas adosadas (ADO).**

- Artículo 8.1.1. Objeto y aplicación.
 XV. Artículo 8.1.2. Posición de la edificación. (OP.)

Sección 2.ª Zona industrial aislada (INA).

- Artículo 8.2.1. Objeto y aplicación.
 XVI. Artículo 8.2.2. Posición de la edificación. (OP.)
 XVII. Artículo 8.2.3. Volumen y forma de los edificios. (OP.)
 XVIII. Artículo 8.2.4. Condiciones estéticas. (OP.)
 XIX. Artículo 8.2.5. Condiciones funcionales. (OP.)
 XX. Artículo 8.2.6. Servicios y dotaciones. (OP.)

Capítulo IX. Normas particulares para el suelo no urbanizable.**Artículo 9.0. Zonas en suelo no urbanizable.****Sección 1.ª Ordenanzas específicas para suelo no urbanizable.**

- Artículo 9.1.1. Parcelaciones.
 Artículo 9.1.2. Condiciones de los diferentes usos.
 Artículo 9.1.3. Condiciones estéticas. (OP.)
 Artículo 9.1.4. Vallados y muros de contención. (OP.)
 Artículo 9.1.5. Anuncios y carteles. (OP.)
 Artículo 9.1.6. Vertederos. (OP.)
 Artículo 9.1.7. Carreteras. (OP.)
 Artículo 9.1.8. Tendidos de instalaciones. (OP.)
 Artículo 9.1.9. Protección de los recursos hidráulicos. (OP.)
 Artículo 9.1.10. Repoblaciones forestales. (OP.)
 Artículo 9.1.11. Prevención de riesgos naturales. (OP.)

Sección 2.ª Zona de protección genérica (SNUPG).

- Artículo 9.2.1. Objeto.
 Artículo 9.2.2. Régimen general de usos.
 Artículo 9.2.3. Parámetros de la edificación.

Sección 3.ª Zona de protección forestal (SNUPF).

- Artículo 9.3.1. Objeto.
 Artículo 9.3.2. Régimen general de usos.
 Artículo 9.3.3. Parámetros de la edificación.

Sección 4.ª Zona de protección especial (SNUPE).

- Artículo 9.4.1. Objeto.
 Artículo 9.4.2. Régimen general de usos.
 Artículo 9.4.3. Parámetros de la edificación.

Sección 5.ª Zona de protección agrícola (SNUPA).

- Artículo 9.5.1. Objeto.
 Artículo 9.5.2. Régimen general de usos.
 Artículo 9.5.3. Parámetros de la edificación.

Sección 6.ª Zona de protección cultural (SNUPC).

- Artículo 9.6.1. Objeto.
 Artículo 9.6.2. Régimen general de usos.
 Artículo 9.6.3. Normas de protección.

Sección 7.ª Zona de protección de cauces y barrancos (SNUPB).

- Artículo 9.7.1. Objeto.
 Artículo 9.7.2. Régimen general de usos.
 Artículo 9.7.3. Parámetros de la edificación.

Sección 8.ª Zona de protección de pozos y fuentes (SNUPP).

- Artículo 9.8.1. Objeto.
 Artículo 9.8.2. Régimen general de usos.
 Artículo 9.9.3. Parámetros de la edificación.

Sección 9.ª Zona de protección viaria (SNUPV).

- Artículo 9.9.1. Objeto.
 Artículo 9.9.2. Régimen general de usos.
 Artículo 9.9.3. Parámetros de la edificación.

Capítulo X. Dotaciones públicas.**Artículo 10.0. Clasificación de las dotaciones públicas.****Sección 1.ª Red viaria.**

- Artículo 10.1.1. Régimen general de usos.
 Artículo 10.1.2. Condiciones particulares para la red de carreteras.
 Artículo 10.1.3. Condiciones particulares para los caminos municipales.
 Artículo 10.1.4. Condiciones particulares para las vías pecuarias.
 Artículo 10.1.5. Condiciones particulares para los aparcamientos.

Sección 2.ª Equipamientos.

- Artículo 10.2.1. Régimen general de usos.
 Artículo 10.2.2. Parámetros de la edificación.

Sección 3.ª Zonas verdes y espacios libres.

- Artículo 10.3.1. Régimen general de usos.
 Artículo 10.3.2. Parámetros de la edificación.
 Artículo 10.3.3. Condiciones de la urbanización. (OP.)

Capítulo XI. Ejecución de obras de edificación y urbanización.**Sección 1.ª Proyectos técnicos.**

- Artículo 11.1.1. Proyectos de obras.
 Artículo 11.1.2. Memorias valoradas.
 Artículo 11.1.3. Proyectos de actividad.
 Artículo 11.1.4. Proyectos de parcelación.

Sección 2.ª Condiciones para la ejecución de las obras.

- Artículo 11.2.1. Replanteo. (OP.)
 Artículo 11.2.2. Normas de urbanización. (OP.)
 Artículo 11.2.3. Medidas durante la ejecución de la obra. (OP.)
 Artículo 11.2.4. Finalización de obras.

Capítulo XII. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.**Sección 1.ª Licencias urbanísticas.**

- Artículo 12.1.1. Actos sujetos a licencia.
 Artículo 12.1.2. Procedimiento.
 Artículo 12.1.3. Transmisión de licencias. (OP.)
 Artículo 12.1.4. Otorgamiento de licencias. (OP.)
 Artículo 12.1.5. Licencias de obra mayor. (OP.)
 Artículo 12.1.6. Licencias de obra menor. (OP.)
 Artículo 12.1.7. Licencias para obras de urbanización. (OP.)
 Artículo 12.1.8. Licencias para ocupación provisional de vía pública. (OP.)
 Artículo 12.1.9. Licencias de apertura para actividades inocuas. (OP.)

Artículo 12.1.10. Licencias de apertura para actividades calificadas. (OP.)

Artículo 12.1.11. Licencias para actividades extractivas. (OP.)

Artículo 12.1.12. Licencias de parcelación. (OP.)

Artículo 12.1.13. Licencias de primera utilización. (OP.)

Artículo 12.1.14. Obras públicas.

Artículo 12.1.15. Protección de la legalidad urbanística.

Artículo 12.1.16. Deber de edificar y plazos.

Sección 2.ª Conservación de la edificación y espacios naturales.

Artículo 12.2.1. Deber normal de conservación.

Artículo 12.2.2. Ayudas para conservación del patrimonio. (OP.)

Artículo 12.2.3. Ordenes de ejecución.

Artículo 12.2.4. Programa de vigilancia ambiental.

Artículo 12.2.5. Elementos de interés histórico o artístico.

Sección 3.ª Ruinas y solares.

Artículo 12.3.1. Estado ruinoso de la edificación.

Artículo 12.3.2. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.

Artículo 12.3.3. Patrimonio público de suelo.

Disposiciones transitorias

Disposición final

Anexo I. Definiciones, abreviaturas y siglas.

Anexo II. Normas de ordenación pormenorizada.

Capítulo I. Conceptos básicos.

Artículo 1.1. Definiciones.

1. En las presentes normas se aplicarán las definiciones de parámetros urbanísticos contenidas en el título 2.º del RZ, en las demás normativas urbanísticas y de edificación vigentes, y en el anexo I apartado 1 de este documento.

2. Las abreviaturas y siglas empleadas en las presentes normas vienen recogidas en el anexo I apartado 2 de este documento.

Artículo 1.2. Normativa de aplicación.

1. Las referencias a normativa que figuran en el presente documento se entiende que son de aplicación en tanto que dichas normas sigan vigentes, siendo sustituidas por las que se pudieran redactar en su lugar con las condiciones que éstas indiquen.

Artículo 1.3. Ordenación estructural y pormenorizada.

1. Forman parte de la ordenación pormenorizada los artículos señalados con las siglas (OP) y en el anexo II de las presentes normas, conforme al artículo 26 del RPCV.

2. El resto de estas NN.UU. forman parte de la ordenación estructural, conforme al artículo 5 del RPCV.

Capítulo II. Objeto, ámbito, vigencia y alcance.

Artículo 2.1. Objeto.

1. El presente plan tiene por objeto definir la estrategia de utilización del territorio municipal y su ordenación urbanística estructural, y desarrollarlas detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ejecución más inmediata, en función de las necesidades de la población y dentro de cuanto estipulan las vigentes LRAU, LRSV, LS y sus reglamentos.

Artículo 2.2. Ambito de aplicación.

1. La presente reglamentación se aplicará a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como públicas, que se proyecte realizar en el término municipal de Bufali.

2. En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y, en particular, en los reglamentos de desarrollo de la LRAU (RPCV y RZ).

3. La aplicación e interpretación de estas normas corresponde al Ayuntamiento. La resolución de los casos dudosos o no regulados en las mismas se someterá a informe de la CTU.

Artículo 2.3. Vigencia y ejecutividad del plan general.

1. El plan general tendrá vigencia indefinida, conforme al artículo 58.2 de la LRAU y al artículo 180 del RPCV.

2. Su entrada en vigor y ejecutividad vienen reguladas por el artículo 59 de la LRAU y el artículo 179 del RPCV.

3. Los efectos de su aprobación se detallan en el capítulo siguiente, conforme a lo regulado en los artículos 133 y 134.1 de la LS, artículo 58 de la LRAU y capítulo IX, sección B, del RPCV.

Artículo 2.4. Revisión y modificación del plan general.

1. El contenido del plan podrá alterarse mediante su modificación o revisión, tal y como viene regulado en el artículo 55 de la LRAU y el artículo 175 del RPCV. Se establece el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor del presente plan general, como límite temporal al que han de entenderse referidas sus previsiones. A partir de ese plazo, y según el grado de cumplimiento de dichas previsiones, se procederá, en su caso, a la revisión del plan.

2. Se señalan como circunstancias con arreglo a las cuales será procedente, en su momento, la revisión del plan, incluso antes de que transcurra el plazo de diez años a que se refiere la norma anterior, las siguientes:

a) Cuando, para satisfacer la demanda de suelo urbanizado, se pretendan reclasificaciones que, en conjunto, excedan los límites señalados en el artículo 2.3 de la LSNU o superen el 20 por 100 de la superficie clasificada como urbana o urbanizable en el presente plan.

b) Cuando el término municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o la existencia de planeamiento de rango superior, que comporten la adopción de un modelo territorial distinto al que en el mismo se dispone.

c) Cuando se produzcan cualesquiera otras circunstancias que exijan o aconsejen la revisión del plan, bien por razón de la necesidad de nuevos recursos, bien por la conveniencia de la alteración de los usos e intensidades determinados por el plan.

Artículo 2.5. Suspensión de licencias y de acuerdos de programación.

1. Con el fin de estudiar la creación o reforma de cualquiera de los instrumentos de ordenación urbanística el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de licencias de parcelación, edificación, demolición y acuerdos de programación, conforme a lo regulado en el artículo 57 de la LRAU y los artículos 152 y 154 del RPCV.

Artículo 2.6. Documentación del plan.

1. El presente plan general se compone de los siguientes documentos:

a) Parte sin eficacia normativa.

1. Memoria informativa.

2. Memoria justificativa.

3. Estudio de impacto ambiental.

4. Planos de información.

a) Parte con eficacia normativa.

1. Directrices de la ordenación.

2. Normas urbanísticas.

3. Fichas de planeamiento y gestión.

4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

5. Planos de ordenación.

Capítulo III. Efectos de la aprobación del plan general.

Artículo 3.1. Publicidad.

1. El plan general y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse y obtener copia de ellos en las dependencias municipales que al efecto se señalen, conforme a lo establecido en el artículo 177 del RPCV y artículo 133 de la LS.

2. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los locales de consulta dispondrán de copias, íntegras y autenticadas, de toda la documentación de los planes, normas y proyectos, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como de los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

3. El Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo máximo de un mes, tal y como se establece en el artículo 84.3 de la LRAU y artículo 6.2 de la LRSV.

4. A petición de los interesados, el Ayuntamiento expedirá cédula de garantía urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 84 de la LRAU, expresando la calificación urbanística de las parcelas que no tengan pendiente la adquisición del excedente de aprovechamiento, en el plazo máximo de un mes. La expedición de ésta obligará al interesado a solicitar licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes en el plazo máximo de un año.

Artículo 3.2. Ejecutoriedad y obligatoriedad.

1. Las disposiciones del plan general son de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración, tal y como se indica en el artículo 134.1 de la LS.
2. La aprobación del planeamiento no limitará las facultades que correspondan a los organismos de la Administración Estatal o Autónoma para el ejercicio de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia de que se trate.
3. El destino asignado a los predios y la ordenación de la edificación que se determinan por el planeamiento limitan el uso del que son susceptibles aquéllos y los parámetros técnicos en los que puede ser ejercido, en su caso, el derecho a edificar.
4. Se estará a lo establecido en los artículos 58 y 59 de la LRAU.

Artículo 3.3. Usos y obras provisionales.

1. Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, o en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, y previo informe favorable de la Conselleria competente en Urbanismo, conforme a lo regulado por el artículo 58.5 de la LRAU y artículo 17 de la LRSV.
2. Las licencias para usos u obras provisionales deberán indicar el plazo de vigencia y las condiciones para su demolición y restitución al estado original, si procede, y adjuntar renuncia del solicitante a toda indemnización por ellas.

Artículo 3.4. Edificios fuera de ordenación.

1. Se entenderán «fuera de ordenación» las construcciones que presenten alguna de las características señaladas en el artículo 183 del RPCV.
2. Los tipos de obra permitidos en ellas son los señalados en el artículo 184.1 del RPCV. El régimen general de intervención es el contenido en el artículo 58.6 de la LRAU, y el deber normal de conservación al que se refiere, el definido en el artículo 88 de la LRAU.
3. En las construcciones y edificios que, pese a no ajustarse al nuevo plan, no estén declaradas «fuera de ordenación» se permitirán las obras señaladas en el artículo 184.2 del RPCV.
4. El Ayuntamiento podrá exigir, para la concesión de licencia de obras en estos edificios, renuncia del propietario a toda indemnización por el incremento de valor expropiatorio como consecuencia de la realización de obras en ellos.
5. En todos los casos, cuando se produzca su sustitución total o parcial, la nueva construcción sobre la misma parcela deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación previstas en este plan general.

Artículo 3.5. Infracciones urbanísticas.

1. La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente plan tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con arreglo a lo dispuesto a estos efectos en la legislación urbanística, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial, en su caso.

Capítulo IV. Desarrollo y ejecución del planeamiento.
Artículo 4.1. Competencias.

1. El desarrollo, gestión y ejecución del plan general corresponde al Ayuntamiento de Bufali, en coordinación con la Generalitat Valenciana, tal y como establece el artículo 4 de la LRAU.
2. La participación de los particulares se deberá desarrollar en la forma establecida por el artículo 5 de la LRAU.

Artículo 4.2. Desarrollo.

1. El desarrollo del plan general se instrumentará mediante las figuras de planeamiento que se describen en el artículo 12 de la LRAU y artículo 2 del RPCV.
2. Estas figuras se elaborarán conforme al título 2.º del RPCV y se tramitarán conforme al título 4.º, capítulo I, sección C, del RPCV, todo ello en cumplimiento del artículo 52 de la LRAU.
3. Cuando sea preceptiva para su aprobación cédula de urbanización previa, definida en el artículo 31 de la LRAU y título 3.º, capítulo IV del RPCV, ésta se deberá tramitar en la Conselleria competente en

materia de urbanismo, conforme al artículo 56 de la LRAU y al artículo 129 del RPCV.

4. El plan general incluye la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano y del urbanizable de ejecución más inmediata, conforme al artículo 12 de la LRAU. Sobre ella cabe la posibilidad de complemento o adaptación mediante estudios de detalle, o incluso desarrollo o modificación mediante planes especiales, planes parciales de mejora o planes de reforma interior, conforme al título 2.º del RPCV.

5. Los nuevos sectores a urbanizar deberán costear las conexiones de todas sus infraestructuras con las redes generales existentes, con arreglo a la legislación urbanística y a las determinaciones del presente plan. Para su aprobación se exigirá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al artículo 11.2.2 de estas normas. Con anterioridad a la ejecución de la conexión a la red general de saneamiento se deberá establecer el oportuno convenio entre la entidad de saneamiento y el Ayuntamiento. Los suelos destinados en el plan a estas conexiones tienen la consideración de reservas dotacionales adscritas a los sectores a los que sirven, a fin de facilitar su obtención con cargo a estos sectores.

Artículo 4.3. Ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento se podrá realizar mediante actuaciones aisladas o integradas, conforme al artículo 6 de la LRAU y al artículo 102 del RPCV.
2. Las formas de gestión de estas actuaciones se deberán atender a lo regulado en el artículo 7 de la LRAU.
3. Las actuaciones integradas se deberán planificar mediante el correspondiente programa, conforme a la sección 7.ª, capítulo 2.º del título 1.º de la LRAU.
4. Las actuaciones aisladas podrán igualmente planificarse mediante su correspondiente programa, conforme a la misma reglamentación, cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 74 de la LRAU.
5. En ausencia de programa, los propietarios de suelo urbano podrán disponer del aprovechamiento subjetivo que les corresponda conforme a las posibilidades que figuran en el artículo 75 de la LRAU. En suelo urbanizable no se entenderán incluidos en ámbitos ni con condiciones establecidas para su desarrollo hasta que se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, quedando sujetos a las limitaciones señaladas en el artículo 12 del RPCV.

Artículo 4.4. Áreas de reparto.

1. El plan señala áreas de reparto para la determinación del aprovechamiento correspondiente a los terrenos, conforme a lo indicado en el artículo 61 de la LRAU y en el artículo 105 del RPCV.
2. Su delimitación viene grafiada en el plano de áreas de reparto, habiéndose realizado conforme a los criterios establecidos en el artículo 62 de la LRAU y el capítulo II del título 3.º del RPCV.
3. En suelo urbano cada solar o parcela, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar, formará un área de reparto conforme a los criterios establecidos en el artículo 63.2 de la LRAU y artículo 110 del RPCV.
4. En suelo urbanizable, las áreas de reparto se han delimitado en coincidencia con la división por sectores. Las áreas de reparto así delimitadas son las siguientes:

- a) AR-1. Corresponde al sector residencial en torno al casco urbano de Bufali, perteneciente a la zona de viviendas adosadas (ADO).
- b) AR-2. Corresponde al sector industrial junto al polígono existente al nor-este del casco urbano de Bufali, perteneciente a la zona de industrial aislada (INA).

Artículo 4.5. Sectores en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable se han delimitado los siguientes sectores, en coincidencia con las áreas de reparto:
 - a) S-1. Corresponde al AR-1, perteneciente a la zona de viviendas adosadas (ADO).
 - b) S-2. Corresponde al AR-2, perteneciente a la zona de industrial aislada (INA).
1. La delimitación de estas áreas viene grafiada en el plano de sectores, habiéndose realizado conforme a los criterios establecidos en el artículo 17 del RPCV.

Artículo 4.6. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

1. El plan ordena pormenorizadamente todos los sectores en suelo urbanizable para facilitar su gestión por tratarse de áreas inmediatas al suelo urbano y por considerar prioritario su desarrollo urbanístico para atender las demandas del mercado inmobiliario, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la LRAU.

2. Las actuaciones en estos sectores serán directas sin necesidad de planes complementarios, conforme al artículo 18 de la LRAU.

Artículo 4.7. Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

1. Caso de establecer en posteriores documentos sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada las actuaciones en ellos requerirán la previa aprobación del correspondiente plan parcial, conforme al artículo 4.2 anterior.

Artículo 4.8. Unidades de ejecución.

1. En el plan vienen delimitadas las siguientes unidades de ejecución, conforme al título 3.º, capítulo III, del RPCV y al artículo 33.3 de la LRAU:

a) U.E.-1a. Corresponde a la parte sur del sector S-1, perteneciente a la zona de viviendas adosadas (ADO), que ya venía delimitada como tal en el planeamiento anterior y se prevé de ejecución inmediata.

b) U.E.-1b. Corresponde a la parte sur-este del sector S-1, perteneciente a la zona de viviendas adosadas (ADO), que se prevé de ejecución posterior, completando este borde urbano.

c) U.E.-1c. Corresponde a la parte sur-oeste del sector S-1, perteneciente a la zona de viviendas adosadas (ADO), que se prevé de ejecución posterior, completando este borde urbano y la ronda sur al casco.

d) U.E.-1d. Corresponde a la parte norte del sector S-1, perteneciente a la zona de viviendas adosadas (ADO), que se prevé de ejecución posterior, completando este borde urbano y la ronda norte al casco.

e) U.E.-2a. Corresponde a la parte sur del sector S-2, perteneciente a la zona industrial aislada (INA), que ya venía delimitada como tal en la modificación número 1 al planeamiento anterior y se prevé de ejecución inmediata.

f) U.E.-2b. Corresponde a la parte norte del sector S-2, perteneciente a la zona industrial aislada (INA), que se prevé de ejecución posterior, completando al área industrial propuesta.

1. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el plan, por las causas expresadas en los artículos 33 de la LRAU y artículo 119 del RPCV. Las unidades redelimitadas deberán abarcar como mínimo una manzana y el suelo dotacional necesario para cumplir la condición de solar.

2. Las nuevas unidades deberán delimitarse de acuerdo a las reglas señaladas en el artículo 115 del RPCV.

3. El desarrollo de las unidades deberá atender las siguientes reglas, salvo regulación distinta de orden superior:

a) La urbanización de los viales perimetrales de cada unidad deberá quedar acabada con calidad homogénea en toda su anchura, incluyendo las conexiones a las redes de servicio aunque discurran fuera del área delimitada de la unidad, conforme al artículo 115 del RPCV.

b) Podrá excluirse el suelo de estos viales fuera de la unidad que deba albergar únicamente instalaciones al servicio de otras áreas, como pueden ser las aceras de parcelas colindantes a la unidad. Aun en este caso, el programa que desarrolle la unidad deberá dar opción a los propietarios de estas parcelas a incluir la urbanización de su ámbito vial en la de la unidad, pagando los costes correspondientes con los mismos precios unitarios y en las mismas condiciones que a los demás propietarios de la unidad, a fin de favorecer la urbanización completa de los viales afectados. La obtención del suelo dotacional fuera del ámbito de la unidad necesario para completar esta urbanización se podrá realizar por cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación.

c) Podrán incluirse en la unidad los solares que obtengan tal condición mediante la urbanización de los viales de conexión necesarios, previa aprobación de la redelimitación de la unidad.

Artículo 4.9. Programas para el desarrollo de actuaciones.

1. Los programas para el desarrollo de actuaciones integradas se deberán elaborar conforme a lo indicado en el artículo 29 de la LRAU y, como mínimo, deberán contener los documentos que figuran en el artículo 32 de la LRAU.

2. Los programas para el desarrollo de actuaciones aisladas, además de los requisitos del punto anterior, deberán cumplir lo especificado en el artículo 74 de la LRAU cuando se den las circunstancias señaladas en él.

3. El procedimiento para la aprobación de programas será el regulado en la sección 1.ª, capítulo 2.º del título 2.º de la LRAU.

4. Se consideran mejoras a tener en cuenta en la adjudicación de programas:

a) La promoción de viviendas de protección pública.

b) La implantación de sistemas que reduzcan el consumo de agua (como la reutilización de las aguas residuales) o de energía (como el empleo de luminarias de bajo consumo o de energías renovables).

c) Las que faciliten la conservación de la urbanización, como sistemas de riego por goteo o de limpieza de viales, el empleo de materiales de mayor durabilidad o la adaptación de las infraestructuras a las necesidades futuras.

d) Las que mejoren la conexión e integración con su entorno, urbano y rústico.

1. Para cualquier actuación urbanística será necesario demostrar documentalmente la disponibilidad de agua para las necesidades previstas, con caudal y presión suficientes para el normal abastecimiento y el funcionamiento de la red de hidrantes, con arreglo a las disposiciones del artículo 11.2.2.3 de estas normas.

2. Previamente al desarrollo de cualquier sector en suelo urbanizable se deberá realizar una prospección arqueológica por técnico competente, autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura, conforme a los artículos 60 y siguientes de la LPCV, para prevenir afecciones a yacimientos arqueológicos no conocidos. El informe y conclusiones de la misma serán requisito para la aprobación del programa, debiendo justificar el seguimiento propuesto de la actuación.

Artículo 4.10. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se deberán elaborar conforme a lo indicado en el artículo 34 de la LRAU y al título 3.º, capítulo V, del RPCV.

2. El procedimiento para la aprobación de proyectos de urbanización será el regulado en el capítulo 3.º del título 2.º de la LRAU y en el antedicho apartado del RPCV.

3. Los proyectos de urbanización deberán cumplir, como mínimo, las condiciones establecidas en el artículo 11.2.2 de estas normas.

4. Los proyectos de urbanización de unidades de ejecución deberán:

a) Incluir control de calidad de las obras, incluyendo una partida específica en el presupuesto a tal efecto, salvo que el Ayuntamiento considere garantizada esta calidad por otros medios.

b) Contar con sistema de saneamiento separativo que permita un tratamiento diferenciado de aguas pluviales y fecales, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario por las condiciones de la red de saneamiento o las previsiones de reutilización del agua.

c) Indicar la situación de la conducción de la red de abastecimiento de agua, punto de toma, situación de la captación, potabilidad del agua y recorrido desde el depósito.

Artículo 4.11. Determinación del aprovechamiento tipo.

1. El cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto se ha realizado conforme al artículo 64 de la LRAU y artículo 111 del RPCV.

2. Se establecen coeficientes correctores para el cálculo del aprovechamiento con el fin de ponderar los diferentes rendimientos económicos a que dan lugar los distintos usos y tipologías previstos por la ordenación, conforme al artículo 65 de la LRAU y al artículo 113 del RPCV, si bien estos usos son los mismos en cada área de reparto delimitada, sirviendo únicamente para comparar los aprovechamientos entre las distintas áreas delimitadas. Estos coeficientes vienen señalados en el apartado 2.5 de la memoria justificativa y en las fichas de planeamiento y gestión.

Artículo 4.12. Reajustes de las determinaciones del plan.

1. Los límites de las unidades de ejecución, zonas, sectores y sistemas que se grafían en los planos de ordenación, podrán ser ajustados, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la formación de planes especiales, planes parciales y programas, pudiendo con ello dar lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con

respecto a las contenidas en el plan general. No obstante, toda alteración de las determinaciones gráficas del plan general que por necesidad de ajuste de límites represente variaciones superiores al 5 por 100 con respecto a las que se midan en los planos de ordenación requerirá la previa modificación del mismo.

2. Se podrán realizar estudios de detalle para completar las determinaciones del plan general, conforme a lo indicado en el artículo 26 de la LRAU y el artículo 100 del RPCV, con las limitaciones establecidas en los mismos.

Capítulo V. Régimen urbanístico del suelo.

Sección 1.ª Conceptos básicos.

Artículo 5.1.1. Clasificación del suelo.

1. El plan clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, conforme al artículo 8 de la LRAU, artículo 8 del RPCV y artículo 7 de la LRSV.

2. El suelo clasificado como urbano o urbanizable se ajusta a las determinaciones señaladas en el artículo 9 de la LRAU y artículo 9 del RPCV.

3. El suelo clasificado como urbano se ajusta, además, a las determinaciones señaladas en el artículo 10 del RPCV y el artículo 8 de la LRSV.

4. El suelo clasificado como urbanizable se ajusta, además, a las determinaciones señaladas en el artículo 10 de la LRAU, artículo 11 del RPCV y artículo 10 de la LRSV.

5. El suelo clasificado como no urbanizable se ajusta a las determinaciones señaladas en el artículo 1 de la LSNU y el artículo 9 de la LRSV.

6. El suelo reservado a la red primaria o estructural de dotaciones públicas se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que pertenece en cada caso.

Artículo 5.1.2. Estructura general y orgánica del territorio.

1. En orden a la definición de la estructura general y orgánica del territorio, el plan general distingue las siguientes áreas atendiendo a los usos globales del suelo:

a) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente residencial.

1. Residencial de densidad media. Abarca la zona NUH y la parte de la zona ACA recayente a la calle principal, de suelo urbano.

2. Residencial de densidad baja. Abarca la parte de la zona ACA recayente a la calle de servicio paralela a la principal, de suelo urbano, y la zona ADO de suelo urbanizable pormenorizado.

a) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente laboral.

1. Terciario. Abarca la zona TER, de suelo urbano.

2. Industrial. Abarca la zona INM de suelo urbano, y la zona INA de suelo urbanizable pormenorizado.

a) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter dotacional, o relacionadas con el transporte, las infraestructuras y los servicios públicos urbanos y territoriales.

1. Equipamientos. Incluye los terrenos preservados para equipamientos comunitarios, en cualquier clase de suelo.

2. Infraestructuras. Redes de carreteras, caminos, vías pecuarias, de suministro de energía, captación y abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.

a) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente rural y natural.

1. Rústico en general. Abarca el suelo no urbanizable de protección genérica.

2. Rústico protegido. Abarca el suelo no urbanizable protegido por sus valores o riesgos ambientales.

2. El plan general completa la definición de la estructura general y orgánica del territorio mediante la determinación de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, conforme al artículo 17.2 de la LRAU.

Artículo 5.1.3. Calificación del suelo.

1. El plan general determina, en cada clase de suelo, zonas de ordenanzas comunes en razón de la morfología, uso y características de la edificación. Las unidades para las que se prevén predominante o exclusivamente la implantación de usos relacionados con la prestación de servicios públicos, sin perjuicio de la titularidad de los mismos, se denominan dotaciones públicas.

2. Referentes al suelo urbano y al urbanizable de ordenación pormenorizada, las normas urbanísticas del plan general que regulan la ordenación de las diferentes zonas determinan el régimen general de usos pormenorizados, dominantes, compatibles e incompatibles, y los parámetros físicos para la edificación.

3. Los documentos que clasificarán nuevo suelo urbanizable deberán contener, como mínimo, las pautas generales para la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo, remitiendo al planeamiento parcial que lo desarrolle la concreción de las ordenanzas de la edificación, la asignación pormenorizada de usos y la disposición de las dotaciones públicas.

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

Artículo 5.1.4. Zonas de ordenación urbanística.

1. La división en zonas del término municipal, en virtud de la calificación urbanística que dispone el plan general y con arreglo al RPCV y al RZ, es la siguiente:

a) En suelo urbano:

NUH Núcleo histórico

ACA Ampliación de casco

TER Terciario

INM Industrial en manzana

a) En suelo urbanizable:

ADO Viviendas adosadas

INA Industrial aislada

a) En suelo no urbanizable:

SNUPG de protección genérica.

SNUPF de protección forestal

SNUPE de protección especial

SNUPA de protección agrícola

SNUPC de protección cultural

SNUPB de protección de cauces y barrancos

SNUPP de protección de pozos y fuentes

SNUPV de protección viaria

a) En cualquier clase de suelo, zonas destinadas al alojamiento de dotaciones públicas, distinguiendo las pertenecientes a la red primaria (P) de las de la red secundaria (S):

1. Red viaria:

RV Viario de tránsito

AV Aparcamiento

2. Equipamientos:

ED Educativo-cultural

RD Deportivo-recreativo

TD Asistencial

ID Infraestructura-servicio urbano

AD Administrativo-institucional

3. Zonas verdes y espacios libres:

AL Área de juego

JL Jardines

QL Parques

1. Las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global, con arreglo al artículo 79 del RZ.

2. La definición y clasificación de cada una de estas variables es la indicada en título 3.º del RZ.

3. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se registrarán por las normas contenidas en él, con independencia de la zona de ordenación en que se encuentren.

Sección 2.ª Usos del suelo.

Artículo 5.2.1. Clasificación de los usos.

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

a) Usos globales: Residencial, industrial, terciario, dotacional y rústico.

b) Usos pormenorizados: Los definidos en esta sección para cada uso global.

1. En función de su relación con el carácter de la zona se distinguen:

a) Uso dominante: Aquel al que se destina o define el carácter de la zona.

b) Usos compatibles: Aquellos cuya implantación puede autorizarse en la zona de ordenanza en simultaneidad o en sustitución del uso dominante sin perder ninguna de las características que le son propias.

c) Usos incompatibles: Aquellos cuya implantación está excluida por el plan general, o los instrumentos que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Para su determinación se atenderá en particular la clasificación de las actividades calificadas, conforme al índice de afección sobre el medio en el que se sitúan (índices alto, medio y bajo), contenida en el anexo II del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Tienen la condición de usos incompatibles, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y ornato.

1. El plan general determina para cada zona el uso dominante y la relación de usos compatibles e incompatibles.

Artículo 5.2.2. Uso residencial.

1. Es uso global residencial el definido en el artículo 75 del RZ.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Unitario: En parcela con una sola vivienda o varias en edificios independientes.

b) Múltiple: En parcela con varias viviendas en un mismo edificio.

1. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la Norma HD-91.

2. Se prohíben las viviendas interiores, ventiladas e iluminadas únicamente por patios interiores o de manzana.

Artículo 5.2.3. Uso industrial.

1. Es uso global industrial el definido en el artículo 76 del RZ.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industria 1: Talleres para actividades artesanales y almacenes, de superficie construida inferior a 200 m², situados en planta baja o inferior y compatibles con el uso residencial o escolar conforme al artículo 1.1, capítulo IV de las NN.SS. Provinciales y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no sean calificadas como molestas, insalubres o nocivas de «índice alto» ni peligrosas de «índice medio o alto» según el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) Industria 2: Industrias compatibles con el uso residencial o escolar conforme al artículo 1.1, capítulo IV de las NN.SS. Provinciales y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que no sean calificadas como molestas, insalubres o nocivas de «índice alto» ni peligrosas de «índice medio o alto», según el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

c) Industria 3: Industrias para actividades no comprendidas en los apartados anteriores.

1. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la LPRL y cuantas disposiciones en materia de edificación, seguridad e industria resultaren de aplicación.

2. Sin perjuicio de la condición de compatibilidad que las ordenanzas particulares de cada zona les otorgue se deberán cumplir los límites a la implantación de las actividades comprendidas en el uso global industrial por distancia a núcleos de población, producción de residuos, emisión de ruidos o efluentes a la atmósfera o a cauces públicos regulados en el marco general que determinan la LAC, las disposiciones básicas referidas a las materias citadas y cuantas otras más resultaran de aplicación, destacando en particular las siguientes:

—Ley 20/86, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y Reglamento para su Ejecución, de 20 de julio de 1988.

—Ley 38/72, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

—Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986.

—Normas sobre Emisión, Objetivos de Calidad y Métodos de Medición de Referencia Relativos a Determinadas Sustancias Nocivas o Peligrosas Contenidas en los Vertidos, Orden de 12 de noviembre de 1987.

—Orden Ministerial sobre Ruidos y Contaminación, de 30 de abril de 1969.

—Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, de 1 de julio.

Artículo 5.2.4. Uso terciario.

1. Es uso global terciario el definido en el artículo 77 del RZ.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Terciario 1: Terciario para actividades compatibles con el uso residencial conforme al artículo 1.1, capítulo IV, de las NN.SS. Provinciales que no sean calificadas como molestas, insalubres o nocivas de «índice alto» ni peligrosas de «índice medio o alto», según el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de superficie construida inferior a 500 m². Se situarán en planta baja o inferior, salvo oficinas o usos vinculados al alojamiento de personas.

b) Terciario 2: Terciario para actividades compatibles con el uso residencial conforme al artículo 1.1, capítulo IV de las NN.SS. Provinciales que no sean calificadas como molestas, insalubres o nocivas de «índice alto» ni peligrosas de «índice medio o alto» según el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas no comprendidas en el apartado anterior.

c) Terciario 3: Terciario para actividades no comprendidas en los apartados anteriores.

1. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la LPRL; en su caso, en el Real Decreto 3.093/82, sobre ordenación de los establecimientos hoteleros, Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 73/89, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los establecimientos turísticos, y Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982; y en cuantas otras disposiciones en las materias afectadas y en edificación en general resultaren de aplicación.

2. Se prohíbe el uso suministro de carburante en las zonas de uso dominante residencial.

Artículo 5.2.5. Uso dotacional.

1. Es uso global dotacional el definido en el título 1.º capítulo III del RPCV.

2. Comprende los usos pormenorizados señalados en el artículo 30 del RPCV.

3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la LPRL, en la legislación sectorial correspondiente y cuantas disposiciones en materia de edificación y seguridad resultaren de aplicación.

Artículo 5.2.6. Uso rústico.

1. Es uso global rústico el de carácter rural o de aprovechamiento del medio natural.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola.

b) Ganadero.

c) Forestal.

d) Cínegetico.

e) Extractivo

f) Minero.

g) Esparcimiento en el medio natural.

h) Conservación del medio natural.

1. En cada uno de ellos se deberá cumplir lo establecido en la legislación sectorial correspondiente que resulte de aplicación.

Artículo 5.2.7. Condiciones de los diferentes usos. (OP)

1. Actividades.

a) En suelo urbano y urbanizable solamente podrán instalarse actividades inocuas y las reguladas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias y cuya compatibilidad establezcan expresamente las ordenanzas aplicables en cada zona.

b) En suelos de uso global residencial, urbano o urbanizable son incompatibles las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de «índice alto» según el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas que se puedan establecer en las ordenanzas de cada zona.

1. Evacuación de humos.

Se deberán eliminar hacia el exterior por chimeneas con las siguientes características:

- a) Su boca sobrepasará en 3 m el nivel de suelo transitable de toda edificación distante menos de 10 m, y 1 m por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura situado en un círculo de radio 10 m.
- b) Cuando, a consecuencia de la edificación de inmuebles vecinos cuyas alturas cumplan lo establecido en las presentes normas, la chimenea no alcance la altura reglamentaria deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas a fin de alcanzar las alturas señaladas en los párrafos anteriores.
- c) 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.
- d) El conducto de la chimenea no discurrirá visible por las fachadas exteriores y 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.
- e) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- f) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y, en particular, el RITE o normas equivalentes.

1. Carga térmica.

No se admitirán cargas de fuego superiores a 20 kg/m² de equivalente de madera u 80 Mcal/m² en locales que coexistan con viviendas ni superiores a 100 kg/m² o 400 Mcal/m² en el resto de los casos.

2. Instalaciones térmicas.

Se deberá cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (RITE o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponer ordenanzas municipales reguladoras de la materia.

3. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

- a) Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.
- b) En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

1. Vertidos a la red municipal de alcantarillado.

a) Se deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana.

b) Antes del punto de conexión de cada sector a la red general se deberá disponer de una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el referido Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Previo a la conexión de cualquier sector industrial se deberá disponer, además, sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave.

c) La conducción proveniente de cualquier edificación de uso industrial deberá contar con arqueta de registro previa a su conexión a la red general, que permita la toma de muestras para verificar el cumplimiento de la normativa anterior.

d) Los aparcamientos para más de 5 vehículos, talleres mecánicos, cocinas de hostelería o actividades similares deberán disponer de arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo de registro general.

1. Transmisión de ruido o vibraciones.

- a) Las actuaciones comprendidas por el ámbito de aplicación de la NBE-CA o la LPCA deberán justificar su cumplimiento.
- b) Las actividades calificadas como molestas por ruido o vibraciones según el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán justificar la aplicación de medidas correctoras para no superar los límites señalados como admisibles en la NBE-CA y la LPCA.

Sección 3.ª Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Artículo 5.3.1. Derechos y deberes de los propietarios.

- Los derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano y urbanizable vienen regulados por el capítulo II del título II de la LRSV.
- Su materialización se realizará conforme a lo establecido en el capítulo IV del título 3.º de la LRAU, y el artículo 2 de la LRSV.
- Los derechos y deberes de los propietarios en suelo no urbanizable vienen regulados por el capítulo I del título II de la LSNU.

Artículo 5.3.2. Aprovechamiento subjetivo.

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos es el siguiente:

- En suelo urbano, el 100 por 100 del aprovechamiento tipo de su área de reparto, conforme al artículo 63.3 de la LRAU, artículo 19 de la LMGAFO y artículo 14 de la LRSV.
- En suelo urbanizable, el 90 por 100 del aprovechamiento tipo de su área de reparto, conforme al artículo 19 de la LMGAFO y artículo 18 de la LRSV.

Artículo 5.3.3. Ajustes de aprovechamiento.

- Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados, previa aprobación del Ayuntamiento, conforme a la sección 3.ª del capítulo 4.º de la LRAU.
- El terreno dotacional público existente obtenido por cesión y ya afectado a su destino podrá ser excluido a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, conforme al artículo 64.2 de la LRAU. Si estas cesiones las hubieran efectuado parcelas incluidas en la unidad se descontarán de las que les correspondan por el desarrollo de su área de reparto.
- Para las construcciones existentes legalmente edificadas, compatibles con la ordenación y que quepa entender incorporadas al patrimonio de su titular conforme a la disposición transitoria 6.ª de la LS se podrá considerar que su aprovechamiento materializado coincide con el subjetivo que le corresponde, siempre que se haya efectuado la cesión del ámbito vial que le dé la condición de solar, de forma que el desarrollo de su área de reparto no dé lugar a nuevas cesiones. Su contribución en las cargas de urbanización que le correspondan se efectuará en proporción a su aprovechamiento.

- Se entiende por ámbito vial de un solar, a los efectos de la aplicación de esta norma, la superficie comprendida en todos sus frentes de fachada hasta la mitad de la anchura del vial, con un mínimo de 2 m y un máximo de 10 m.
- Los ajustes de aprovechamiento anteriores podrán efectuarse en los documentos que desarrollen los ámbitos de gestión señalados, requiriendo informe favorable de la administración competente en materia de urbanismo a fin de validar su aplicación.

Artículo 5.3.4. Suelo destinado a dotaciones públicas.

- La obtención de terrenos dotacionales para el municipio se deberá realizar conforme a lo regulado en la legislación urbanística en esta materia en función de las determinaciones del presente plan para ellos.
- Los propietarios afectados por ocupaciones temporales tendrán derecho a indemnización conforme al artículo 204 de la LS.

Artículo 5.3.5. Aprovechamientos en suelo no urbanizable.

- Los propietarios de terrenos en suelo no urbanizable tienen derecho a destinarlos y, en su caso, a edificar con arreglo a los fines y límites que el plan general determina, de conformidad con el contenido de los capítulos II, III y IV del título II de la LSNU y a la MLSNU.
- El ejercicio del derecho a edificar en el suelo no urbanizable requiere, sin perjuicio de la licencia municipal, de previa autorización por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, conforme al artículo 8 de la LSNU y al artículo 2 de la MLSNU.

Capítulo VI. Normas generales para la edificación.

Artículo 6.1. Aplicación.

- En cada zona de ordenación son de aplicación sus normas particulares (capítulos VII y VIII), las normas generales de la edificación (artículo 6.2) y las de su sistema de ordenación (artículo 6.3 y 6.4) salvo en lo regulado por las primeras, además de las propias del uso que se pretenda implantar (capítulo V, sección 2.ª) y las de la legislación sectorial correspondiente.

2. En las parcelas destinadas a equipamientos privados son de aplicación los parámetros de la zona de ordenación a la que pertenezcan, añadiendo a los usos compatibles el del equipamiento de que se trate.

3. En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se aplicarán las normas contenidas en él, prevaleciendo sobre las demás condiciones establecidas.

Artículo 6.2. Ordenanzas generales en cualquier sistema de ordenación. (OP.)

1. Parcela mínima.

a) No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la mínima edificable en cada zona de ordenanzas, a fin de constituir fincas independientes.

b) En suelo urbano y urbanizable son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 83 de la LRAU.

c) En suelo no urbanizable son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en la disposición adicional 3.ª de la LSNU y artículo 3 de la MLSNU.

d) En suelo urbano quedan excluidas de las condiciones de parcela mínima aquellas que, sin cumplirlas, limiten en todos los lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación en los casos definidos en el artículo 3.4.1 de las presentes normas ni estuviera iniciado expediente declaración de ruina sobre ellas.

e) En las fincas no adaptadas a las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes normas y no incluidas en el supuesto anterior, o las colindantes a otras no edificadas en la misma situación que requirieran la regularización con éstas para cumplir dichas condiciones, no se autorizarán licencias de obra nueva sin la previa adaptación de las fincas a estas condiciones. Esta adaptación podrá efectuarse mediante los procedimientos previstos en la legislación para normalización de fincas, conforme a los artículos 117 y siguientes del RP, o para reparcelaciones.

1. Sótanos y semisótanos.

a) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos siempre que se cumplan los parámetros de la edificación, conforme a las definiciones del RZ.

b) Su altura libre mínima será de 2,20 m.

c) No podrán destinarse a piezas habitables de uso residencial.

1. Plantas bajas.

La altura libre mínima de la planta baja será de 2,50 m cuando su uso sea de vivienda o garaje y 3 m en los demás usos.

2. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora del edificio podrán ejecutarse:

a) Cubiertas inclinadas de teja cerámica curva, al menos, en el 50 por 100 de la superficie de la planta superior y siempre en la primera crujía recayente a las alineaciones de vial, sin retranqueos. No podrá superar un plano de pendiente máxima 35 por 100 a partir de 0,50 m por encima de la altura reguladora en línea de fachada del edificio, y cumbre como máximo a 3,50 m de la misma. Los espacios bajo cubierta inclinada que disten más de 3 m de las alineaciones de fachadas serán utilizables si están vinculados a viviendas o locales de plantas inferiores, no pudiendo dar lugar a nuevas viviendas o locales. Se exceptúan de estas condiciones los usos industriales que requieran otro tipo de solución constructiva, debidamente justificada.

b) Cubiertas planas, salvo en las superficies indicadas en el apartado anterior, con antepechos de altura máxima sobre pavimento 1,20 m en fachada a vial y, en los demás lindes, 1,80 m si fueran opacos y 2,50 m si fueran transparentes o rejas, sin superar un ángulo de visión de 45° a partir de la altura máxima construida en fachada a vial.

c) Cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y elementos técnicos de las instalaciones, a no menos de 3 m de la alineación de vial exterior y sin superar el ángulo de visión señalado en el párrafo anterior. Se podrá eximir de esta condición en aquellos casos en que, por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada, quede suficientemente justificada la excepción.

d) Remates y ornamentos aislados singulares, con una altura máxima de 3,50 m sobre la altura reguladora.

1. Aparcamientos.

a) El uso aparcamiento es compatible en cualquier zona.

b) Deberá cumplir lo establecido en el artículo 3.1 de la Norma HD-91.

c) La reserva de aparcamiento en parcela privada será como mínimo:

1. En suelo urbano, aplicable sólo a las nuevas edificaciones fuera de la zona NUH:

— Si el uso dominante es residencial múltiple, 1 plaza por vivienda.

— Para los demás usos la reserva mínima de aparcamiento se establecerá en la licencia de actividad correspondiente en función de las necesidades previstas y de las condiciones de emplazamiento, aplicando subsidiariamente el criterio establecido para el mismo uso en suelo urbanizable.

El Ayuntamiento podrá admitir reducciones de estas reservas cuando no se pueda alcanzar la dotación mínima en una sola planta, aun destinándola a aparcamiento en su totalidad, salvo elementos de comunicación, acceso e instalaciones imprescindibles.

1. En suelo urbanizable, conforme al anexo al RPCV:

— Para uso residencial, 1 plaza por vivienda.

— Para equipamientos privados o uso terciario, 1 plaza cada 100 m² construidos o fracción.

— Para uso industrial, 1 plaza cada 150 m² construidos o fracción.

a) Los garajes deberán contar con una plaza de aparcamiento para minusválidos por cada fracción superior a 600 m² útiles de aparcamiento, conforme a la normativa al respecto.

1. Usos.

Se deberá cumplir la normativa aplicable a cada uso, y, en particular, la indicada en la sección 2.ª del capítulo V de estas normas.

2. Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones.

a) Protección contra incendios.

Se deberá cumplir lo establecido en la NBE-CPI y sus reglamentos.

El Ayuntamiento podrá dictar normas complementarias para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas.

a) Prevención contra el rayo.

Se podrá exigir la instalación de pararrayos cuando, por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos. En su instalación se deberá considerar el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección Pararrayos y su legislación sectorial vigente.

1. Condiciones de accesibilidad a las edificaciones.

a) Accesibilidad desde el espacio exterior.

Todo edificio debe ser accesible desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con el viario público. Deberá ser posible el acceso hasta el edificio de vehículos de urgencia, ambulancias, bomberos y vehículos de recogida de basuras.

Todo edificio deberá tener una puerta de entrada desde el espacio exterior de dimensiones libres mínimas 0,80 × 2 m.

a) Supresión de barreras arquitectónicas.

Las obras de edificación deberán cumplir lo establecido en la LASBA y demás disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Las obras de edificación de uso residencial deberán, además, cumplir las normas relativas a supresión de barreras arquitectónicas establecidas para las viviendas de protección pública.

Las obras de edificación de equipamientos públicos deberán, además, justificar en la memoria del proyecto, la accesibilidad de minusválidos a todas las dependencias públicas.

Cuando las diferencias de nivel en itinerarios peatonales fueran salvadas exclusivamente mediante rampas éstas deberán cumplir lo establecido en la LASBA.

1. Dotaciones mínimas de las edificaciones.

a) Abastecimiento de agua.

Deberán contar con él las viviendas, los locales con aseos, aquellos en que se manipulen alimentos y cuantos lo requieran por su actividad. Se deberá procurar la reutilización de las aguas residuales depuradas o pluviales para riego, estanques, limpieza, protección contra incendios u otros usos admisibles, cumpliendo los mínimos de calidad de las aguas establecidos por la normativa.

Las aguas no potables podrán usarse para riego u otros usos compatibles, debiendo conducirse por redes independientes de las de abastecimiento de la población.

a) Energía eléctrica.

Todo edificio, salvo casetas de aperos y similares, deberá contar con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general, o a sistema adecuado de generación propia, y puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

En los establecimientos abiertos al público la red interior de energía eléctrica deberá proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permitir las tomas de corriente para las instalaciones de que dispongan.

Los centros de transformación de nueva creación no podrán situarse por debajo del primer sótano ni ocupar vías públicas o zonas verdes sobre rasante con ninguna instalación auxiliar, salvo cuadros de mandos para el alumbrado público.

Las líneas eléctricas en la red viaria de las áreas de nueva construcción de suelo urbano o urbanizable deberán ser subterráneas.

a) Otras energías.

Se regirán por su reglamentación específica y las ordenanzas que pudiera establecer el Ayuntamiento.

a) Instalaciones de telecomunicación.

Se deberá cumplir lo establecido en la LIT en los edificios sujetos a su ámbito de aplicación.

a) Saneamiento.

Se deberá cumplir lo establecido según recomendaciones sobre vertidos a la red de alcantarillado de la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias u ordenanza municipal sobre el tema.

En las nuevas edificaciones, la red de saneamiento será de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas. En las nuevas zonas a urbanizar, el sistema será también separativo, permitiendo un tratamiento diferenciado de las aguas. No se autorizarán vertidos de aguas fecales en la red exclusiva de pluviales. En las zonas con sistema unitario la acometida de la conducción de pluviales se señalará para su conexión a la red de pluviales cuando ésta se realice.

La edificación no podrá utilizarse sin tener garantizada la evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, por la red pública en las zonas donde ésta exista.

Las actuaciones en suelo no urbanizable se regirán por su propia normativa al respecto.

a) Evacuación de residuos sólidos.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario deberán ser trasladados directamente a lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

1. Condiciones estéticas.
a) Integración en el entorno.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño, composición y materiales a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la LRAU. Se deberán utilizar preferentemente los materiales y técnicas constructivas tradicionales del área, adaptados a su climatología y de menor coste ambiental.

En caso de proyectar algún edificio con tipología diferente a la característica de la zona se deberá realizar un estudio de integración en su entorno a fin de garantizar que el resultado de la actuación sea adecuado a él.

Se prohíben los paramentos a exterior sin revestir no realizados con materiales del tipo caravista, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

a) Entorno de edificios catalogados.

En las actuaciones de carácter relevante sobre paramentos en los que existan edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio. La composición de las nuevas fachadas se deberá adecuar a las de su entorno, armonizando las líneas de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.).

a) Modificación de fachadas.

Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio, aun de forma parcial, está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se

podrá otorgar cuando se garantice la homogeneidad de la actuación con el resto de la fachada.

a) Medianeras.

Las paredes lindantes con otras parcelas que deban quedar al descubierto se deberán tratar con calidad y acabados propios de fachada.

a) Instalaciones en fachada.

No podrán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada ni perjudicar su estética.

Las salidas de aire por impulsión en fachada no podrán situarse a menos de 3 m sobre el nivel de la acera.

En las áreas de nueva construcción no se admitirán tendidos vistos grapeados en fachada ni aéreos entre edificaciones.

En los edificios ya existentes, en tanto se produzca el enterramiento de las instalaciones, se preverán soluciones de diseño, ranuras, conductos, etc., para que éstas queden ocultas.

Se deberán eliminar los cableados obsoletos, previo aviso a las compañías suministradoras cuando proceda.

a) Toldos móviles.

No podrán situarse a menos de 2,25 m sobre la rasante de la acera, ni a menos de 0,50 m de su borde con la calzada.

a) Tendedores en fachada.

Deberán quedar ocultos a la vista desde espacios públicos, como mínimo, mediante celosías fijas o móviles.

a) Borde urbano.

El frente de las construcciones recayentes al perímetro urbano deberá realizarse con calidad de fachada en materiales y composición. El perímetro se configurará conforme a lo señalado en los planos de ordenación, incluyendo una hilera de arbolado sobre acera en el borde exterior.

1. Servidumbre de paso de energía eléctrica.

Se prohíbe toda edificación, instalación o plantación de arbolado a distancia menor respecto a las líneas eléctricas de media o alta tensión de las indicadas en la L. sector eléctrico.

2. Altura máxima reguladora y número de plantas.

Su equivalencia se establece en el siguiente cuadro, no pudiendo superarse aun cuando no se alcance el número máximo de plantas señalado en cada zona, salvo en edificaciones de uso industrial, terciario o dotacional debidamente justificado:

Número de plantas	Altura máxima reguladora
1	3,50 m
2	6,50 m
3	9,50 m

Artículo 6.3. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por alineación de calle. (OP.)

1. Aplicación.

Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes zonas:

- a) NUH Núcleo histórico
- b) ACA Ampliación de casco
- c) TER Terciario
- d) INM Industrial en manzana

1. Número mínimo de plantas:

En las zonas de uso dominante residencial el número mínimo de plantas recayentes a vial o espacio público será una menos de las máximas permitidas.

2. Enrase de cornisa.

Por razones de adecuación al entorno urbano el Ayuntamiento podrá exigir que la altura de cornisa del edificio se enrase con la de los edificios más representativos en el tramo de calle en que se encuentre, con un máximo de 1 m respecto de la altura reguladora correspondiente y sin dar lugar a más plantas de las permitidas.

3. Altillos o entreplantas.

Se permiten en planta baja siempre que se ajusten a las limitaciones del artículo 50 del RZ, formen parte del local ubicado en dicha planta, sin acceso independiente desde el exterior, se separen un mínimo de 3 m de la fachada que contenga el acceso principal al edificio, su superficie útil no supere el 25 por 100 de la del local del que forma parte y la altura libre entre suelo y techo, tanto de la planta baja como del altillo, no sea inferior a 2,20 m.

4. Patios.

a) No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

b) En los patios de manzana en los que, por aplicación del plan, se pueda edificar en planta baja, la altura máxima del plano inferior de forjado de techo no podrá exceder de 3,50 m sobre la rasante oficial. Por encima del forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

— Los faldones de cubiertas.

— Los elementos de separación de terrazas, con una altura máxima de 2,20 m desde el suelo de éstas.

— Una capa de tierra, cuando se prevea su ajardinamiento, de hasta 40 cm.

— Los elementos técnicos de las instalaciones, con las alturas y separaciones a la edificación que determinen sus reglamentaciones específicas y el artículo 5.2.7 de estas normas.

1. Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes elementos, definidos en los artículos 57 y 58 del RZ:

a) Los cuerpos volados permitidos en cada zona, en planta primera o superiores, a una altura mínima respecto a la rasante oficial de 3,20 m, separados de las medianeras, como mínimo, 60 cm, y sin sobrepasar el plano que forme un ángulo de 45 ° con la fachada. Deberán respetar, en cualquier caso, las distancias mínimas establecidas por el Código Civil para luces y vistas, rectas y oblicuas. Los cuerpos cerrados o miradores no podrán superar el 50 por 100 del ancho de fachada en cada planta. Se entiende por mirador todo cuerpo volado cerrado más del 50 por 100 de su perímetro. El vuelo máximo de todos ellos viene establecido en el siguiente cuadro, no pudiendo superar en ningún caso el ancho de la acera existente:

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 4 m	0
< 6 m	0,40 m
< 10 m	0,50 m
≥ 10 m	0,60 m

a) Aleros y cornisas de vuelo máximo, el de los cuerpos volados permitidos en cada zona.

b) Demás elementos salientes, sobresaliendo en planta baja hasta un 5 por 100 del ancho de la acera con un máximo de 5 cm, y en plantas superiores un máximo de 15 cm.

1. Vallado de solares.

Los solares no edificados deberán hallarse vallados hasta una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante oficial, debiendo quedar el paramento exterior con terminación de acabado, con revestimiento y pintura conforme a la estética del entorno.

Artículo 6.4. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por edificación aislada. (OP.)

1. Aplicación.

Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes zonas:

- a) ADO Viviendas adosadas
- b) INA Industrial aislada
- c) SNU Suelo no urbanizable, con cualquier calificación

1. Cerramientos de parcela.

a) Su altura máxima será de 2,30 m en parcelas de uso dominante residencial y 3 m en el resto de los casos.

b) En los lindes frontales sólo podrá ser macizo hasta 0,80 m de altura, a partir de la cual será diáfano o ajardinado (verjas, setos, etc.).

1. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares o secundarias que sobresalgan más de 1 m de rasante o terreno natural deberán guardar la misma distancia a lindes que la edificación principal.

2. Cuerpos y elementos salientes.

a) En el interior de la parcela los cuerpos volados o salientes con respecto a los planos de fachada computan a efectos de edificabilidad y de distancia a lindes conforme a las definiciones de los mismos contenidas en el RZ.

b) En el exterior de la parcela deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 6.3.5 anterior.

1. Condiciones estéticas.

Las construcciones, salvo las de uso industrial o terciario, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Sobre las cubiertas no podrán situarse anuncios publicitarios ni elementos que produzcan brillos o reflejos que pudieran desvirtuar el paisaje.

b) El tratamiento exterior de la edificación deberá ser uniforme en todas sus fachadas, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje.

c) No se admitirán patios interiores cerrados en los que no sea inscribible un círculo de diámetro mínimo 4 m.

d) La edificación y urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno, no permitiéndose desmontes superiores a 3 m.

e) Se deberá procurar la integración en el medio, cuidando en su composición general (desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter, materiales, color, etc.), evitar impactos negativos.

f) El espacio libre del resto de parcela no edificado podrá destinarse a jardín, áreas de juegos o instalaciones deportivas al aire libre, conservando preferentemente la vegetación existente y el suelo natural. El proyecto de las nuevas construcciones deberá señalar el arbolado existente y las medidas tomadas para su conservación y protección.

g) Se deberán reducir en lo posible las superficies con pavimentos de hormigón o baldosas, empleando en su lugar piedra natural o gravilla para las zonas de paso. La pavimentación con elementos rígidos del suelo no edificado no podrá superar la superficie ocupada por toda la edificación.

h) El ajardinamiento de la parcela deberá acometerse simultáneamente a la edificación, de manera que ésta se encuentre limpia, ordenada y con buen aspecto cuando finalicen los trabajos.

i) En tanto no se edifiquen, las parcelas deberán estar ajardinadas o mantener su estado natural, no admitiéndose el depósito de materiales ni movimientos de tierra sin autorización previa.

Capítulo VII. Normas particulares para el suelo urbano.

Artículo 7.0. Zonas en suelo urbano.

1. El suelo urbano está compuesto por las siguientes áreas:

- a) NUH Núcleo histórico
- b) ACA Ampliación de casco
- c) TER Terciario
- d) INM Industrial en manzana

1. Cada zona viene delimitada en el plano de calificación del suelo.

Sección 1.ª Zona de núcleo histórico (NUH).

Artículo 7.1.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al núcleo primitivo de Bufali, que conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de valor histórico. El objeto de su regulación es la conservación de la edificación, compatible con su renovación controlada.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 84 del RZ, en su ficha de zona correspondiente, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.1.2. Volumen y forma de los edificios. (OP.)

1. Cubiertas:

a) Serán obligatoriamente inclinadas, con cobertura de teja cerámica curva, utilizando como cobija teja antigua o envejecida, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales.

b) Los faldones de cubierta recayentes a la alineación exterior se deberán realizar mediante planos de pendiente única, debiendo llegar a fachada sin entrantes ni construcciones que sobresalgan del plano de cubierta. Deberán cubrir con teja, como mínimo, la superficie que diste menos de 1,25 m de la alineación exterior.

c) Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo chimeneas y elementos técnicos de las instalaciones, a no menos de 3 m de la alineación oficial exterior.

2. Cuerpos volados:

Sólo se permitirán balcones en planta primera, con barandilla de cerrajería y las limitaciones respecto a vuelos señaladas en el artículo 6.3.5 anterior. Se prohíben expresamente los miradores y antepechos macizos en voladizo sobre vial público.

Artículo 7.1.3. Condiciones estéticas. (OP.)

1. La configuración de las nuevas fachadas se deberá adecuar a las de su entorno, armonizando las líneas de composición (módulos, cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.).

2. Los colores dominantes de fachadas deberán ser de tonos claros o similares a los del tramo de calle en que se encuentren, buscando siempre la integración con los elementos constituyentes del núcleo histórico.

3. El remate del edificio se deberá realizar con cornisa tradicional, no admitiéndose el vuelo del forjado con todo su espesor para cornisas o balcones.

4. Los elementos de cerrajería y carpintería de fachada deberán adaptarse a los tipos tradicionales de su entorno.

5. Los canalones y bajantes deberán ser metálicos, prohibiéndose expresamente los de fibrocemento o PVC.

6. Se prohíben los huecos en disposición apaisada de anchura superior a 60 cm recayentes a vial o espacio público, excepto en planta segunda y de dimensión máxima la anchura de los demás huecos. La separación entre huecos o con el plano medianero será como mínimo 1/3 de la anchura del hueco mayor en plantas de pisos.

7. Se prohíben los chapados, alicatados y revestimientos cerámicos dominantes en fachada, salvo cuando se sitúen en el zócalo general de la casa, hasta una altura de 1,10 m, o como detalles decorativos en el resto.

8. Se prohíbe la publicidad exterior que pueda desmerecer el aspecto tradicional del área.

Artículo 7.1.4. Normas especiales de protección. (OP.)

1. El nivel de intervención en los edificios será preferentemente el de conservación y mantenimiento y, en su caso, reforma, restauración, rehabilitación o ampliación, con los límites señalados en esta sección, siempre que no atenten al estilo y carácter de la edificación.

2. Cuando se produzca la demolición o sustitución de un edificio, la nueva construcción deberá armonizar con la tipología tradicional histórica y con su entorno, conforme al artículo 17.3 de la LRAU. Los proyectos de edificios con tipologías diferentes a las de la zona deberán aportar estudio de integración en su entorno junto a la solicitud de licencia municipal.

3. Constituyen elementos de interés, además de los catalogados: la trama urbana y los edificios que conservan la tipología de la arquitectura tradicional.

4. El sistema constructivo tradicional a considerar para las nuevas construcciones se caracteriza por los siguientes elementos:

- Tipología tradicional para viviendas «a una mà» o «a dos mans».
- Muro de carga de ladrillo macizo o mampuestos de espesor mínimo un pie.
- Forjado de viguetas de madera o rollizos, apoyadas sobre vigas de madera de mobila.
- Revoltón de una o dos roscas de ladrillo macizo hecho a mano.
- Carpinterías de madera, con contraventanas del mismo material y rejera de forja.
- Cubierta inclinada a dos aguas de teja árabe, sobre tablero de ladrillo macizo y rastreles de madera vistos.
- Cornisas de ladrillo macizo a cartabón con molduración en talón (conocidas como «pit de colom») y balcones de baldosa cerámica sobre estructura metálica.
- Canalones horizontales y bajantes metálicos, quedando expresamente prohibidos los de fibrocemento o de PVC.

Sección 2.ª Zona de ampliación de casco (ACA).

Artículo 7.2.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al área consolidada de casco urbano en torno a la anterior, de uso dominante residencial y tipología mayoritariamente entre medianeras.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 85 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.2.2. Posición de la edificación. (OP.)

1. La ocupación de la parcela edificable se deberá ajustar a las alineaciones oficiales, permitiéndose retranqueos siempre que exista un cerramiento o vallado de parcela ajustado a dichas alineaciones. Este cerramiento deberá cumplir lo establecido en el artículo 6.4.2.

Sección 3.ª Zona de terciario (TER).

Artículo 7.3.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde a la manzana que alberga actividades de uso industrial existentes, situada entre el casco urbano y el polígono previsto, junto a las escuelas y el Ayuntamiento.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 90.4 y 5 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

3. Por su situación entre la zona residencial y la industrial, y a una cota inferior a la de aquella, lo que reduce las molestias que pudiera generar y su impacto visual sobre el casco urbano, se destina a usos terciarios, almacenes o pequeñas industrias artesanales de difícil cabida en el núcleo urbano. Si su implantación precisara cambio de alineaciones o reordenación de volúmenes sin aumento de edificabilidad se podrá efectuar mediante estudios de detalle conforme al artículo 26 de la LRAU y al artículo 100 del RPCV. Si variara el aprovechamiento de la parcela se deberá adaptar el planeamiento mediante las figuras previstas en el título 2.º del RPCV.

Artículo 7.3.2. Posición de la edificación. (OP.)

1. La ocupación de la parcela edificable se deberá ajustar a las alineaciones oficiales, permitiéndose retranqueos siempre que exista un cerramiento o vallado de parcela ajustado a dichas alineaciones. Este cerramiento deberá cumplir lo establecido en el artículo 6.4.2.

Artículo 7.3.3. Volumen y forma de los edificios. (OP.)

1. Sobre la altura máxima podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

Artículo 7.3.4. Condiciones estéticas. (OP.)

1. En cubierta no se admitirán colores brillantes o reflectantes tales como los acabados metalizados.

2. Todos los paramentos exteriores y vallados deberán tratarse con calidad de obra terminada.

3. El diseño exterior de las edificaciones deberá evitar fraccionamientos y estridencias, primando los volúmenes grandes para componer un paisaje diferenciado del residencial y armónico en su conjunto.

4. Los bloques representativos o administrativos se deberán situar en los accesos principales y de cara a los viales de acceso. Deberán contar con ventilación e iluminación naturales adecuadas a su uso.

5. Los rótulos de identificación sólo podrán situarse dentro de la misma edificación. Deberán resistir a los agentes atmosféricos, prohibiéndose los pintados directamente sobre paramentos exteriores. Si se encontrasen en mal estado de conservación el Ayuntamiento impondrá su reparación o eliminación, conforme a lo regulado en el artículo 12.2.3.

Artículo 7.3.5. Condiciones funcionales. (OP.)

1. Espacio libre interior de parcela.

a) Se deberá destinar a los siguientes usos:

1. Dotación de aparcamientos para el personal y para labores de carga y descarga, conforme a lo regulado en el artículo 6.2.5.c.1.

2. Jardín privado en el resto del espacio libre de parcela.

b) No se podrá utilizar como depósito de materiales ni para vertido de desperdicios.

2. Las zonas de almacenamiento de materias primas o productos residuales deberán tener suelo impermeable y estar dotadas de bornales de recogida de aguas conectados a la red de saneamiento para evitar la contaminación del suelo.

3. La carga y descarga de materiales se deberá efectuar en el interior de la parcela.

4. Los sótanos o semisótanos no podrán destinarse a locales de trabajo.

5. El nivel de emisión a exterior no deberá superar los 55 dB(A) en horario diurno y 45 dB(A) en horario nocturno, por su colindancia con zonas residenciales y equipamientos.

Artículo 7.3.6. Servicios y dotaciones. (OP.)

1. La red de saneamiento deberá ser de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas. Se deberá garantizar la no superación de los límites establecidos según artículo 5.2.7.6 anterior, debiendo ser decantados y depurados en primera instancia por la propia industria en caso contrario, y disponiendo para su comprobación de arqueta de registro antes de la conexión a la red general en cualquier caso.

2. Se deberá disponer de hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento de agua, conforme a la NTE-IFA, la NBE-CPI y demás normativa en la materia.

Sección 4.ª Zona industria en manzana (INM).

Artículo 7.4.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde a la zona desarrollada para actividades industriales al nor-este del casco de Bufali, con una tipología entremedianeras y modo de ordenación por alineación a calle conforme al planeamiento anterior.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 90 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.4.2. Posición de la edificación. (OP.)

1. Se permiten retranqueos respecto a los lindes frontales siempre que exista un cerramiento o vallado de parcela ajustado a la alineación exterior. Este cerramiento deberá cumplir lo establecido en el artículo 6.4.2.

Artículo 7.4.3. Volumen y forma de los edificios. (OP.)

1. Cuando las necesidades del proceso de producción lo requieran podrá rebasarse la altura máxima permitida, debidamente justificado.

2. Sobre la altura máxima podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

3. Los chaffanes grafiados en los planos de ordenación se ajustarán al proyecto de reparcelación y urbanización de esta zona aprobados.

Artículo 7.4.4. Condiciones estéticas. (OP.)

1. Todos los paramentos exteriores y vallados deberán tratarse con calidad de obra terminada.

2. El diseño exterior de las edificaciones deberá evitar fraccionamientos y estridencias, primando los volúmenes grandes para componer un paisaje diferenciado del residencial y armónico en su conjunto.

3. Los bloques representativos o administrativos se deberán situar en los accesos principales y de cara a los viales de acceso. Deberán contar con ventilación e iluminación naturales adecuadas a su uso.

4. Los rótulos de identificación sólo podrán situarse dentro de la misma edificación. Deberán resistir a los agentes atmosféricos, prohibiéndose los pintados directamente sobre paramentos exteriores. Si se encontrasen en mal estado de conservación el Ayuntamiento impondrá su reparación o eliminación, conforme a lo regulado en el artículo 12.2.3.

Artículo 7.4.5. Condiciones funcionales. (OP.)

1. Espacio libre interior de parcela.

a) Se deberá destinar a los siguientes usos:

1. Dotación de aparcamientos para el personal y para labores de carga y descarga, conforme a lo regulado en el artículo 6.2.5.c.2, con una ocupación máxima del 20 por 100 de la parcela.

2. Jardín privado en el resto del espacio libre de parcela.

b) No se podrá utilizar como depósito de materiales ni para vertido de desperdicios.

2. Las zonas de almacenamiento de materias primas o productos residuales deberán tener suelo impermeable y estar dotadas de bornales de recogida de aguas conectados a la red de saneamiento para evitar la contaminación del suelo.

3. La carga y descarga de materiales se deberá efectuar en el interior de la parcela.

4. Los sótanos o semisótanos no podrán destinarse a locales de trabajo.

5. El nivel de emisión a exterior no deberá superar los 55 dB(A) en horario diurno y 45 dB(A) en horario nocturno por su colindancia con zonas residenciales y equipamientos.

Artículo 7.4.6. Servicios y dotaciones. (OP.)

1. La red de saneamiento deberá ser de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas.

2. Se deberá garantizar la no superación de los límites de vertido establecidos según artículo 5.2.7.6 anterior, debiendo ser decantados y depurados en primera instancia por la propia industria en caso contrario, y disponiendo para su comprobación de arqueta de registro antes de la conexión a la red general en cualquier caso.

3. Las industrias que puedan superar los límites de vertido de la EDAR de Bufali deberán implementar un tratamiento físico-químico previo al vertido. El cumplimiento de esta condición se deberá justificar en los proyectos de actividad de las industrias que pretendan implantarse.

4. Se deberá disponer de hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento de agua, conforme a la NTE-IFA, la NBE-CPI y demás normativa en la materia.

Capítulo VIII. Normas particulares para el suelo urbanizable.

Artículo 8.0. Zonas en suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable está compuesto por las siguientes áreas:

a) ADO Viviendas adosadas

b) INA Industrial aislada

2. Cada una de ellas viene delimitada en el plano de calificación del suelo.

3. Las actuaciones en suelo urbanizable pormenorizado requieren la previa aprobación del programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución, conforme al artículo 12 del RPCV. Hasta que éste se apruebe estarán sujetos a las limitaciones señaladas en el apartado 2 del citado artículo.

4. Las actuaciones en suelo urbanizable sin pormenorizar, si éste se planteara, requieren, además, la previa aprobación del correspondiente plan parcial que desarrolle su ordenación, conforme al artículo 4.7 de estas normas.

5. El suelo urbanizable no incluye la zona de dominio público de carreteras (desde la arista exterior de la explanación, 5 m en autovías y 3 m en el resto de carreteras, conforme a la LCCV) que se establece como zona de protección viaria en suelo no urbanizable (SNUPV).

Sección 1.ª Zona de viviendas adosadas (ADO).

Artículo 8.1.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde a la zona de viviendas unifamiliares en hilera situada en torno al casco urbano actual de Bufali, con modo de ordenación por edificación adosada de escasa altura, generalmente separada de los viales.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 89 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.5.2. Posición de la edificación. (OP.)

1. La edificación no podrá sobrepasar las alineaciones interiores señaladas en los planos de ordenación a 3 m del linde frontal de parcela.

2. El cerramiento de parcela en lindes frontales será obligatorio, debiendo ajustarse a la alineación exterior y cumplir lo establecido en el artículo 6.4.2.

Sección 2.ª Zona industrial aislada (INA).

Artículo 8.2.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al área destinada al asentamiento de actividades industriales al nor-este del casco de Bufali, junto al polígono actual desarrollado conforme al planeamiento anterior.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 91 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 8.3.2. Posición de la edificación. (OP.)

1. El cerramiento de parcela en lindes frontales será obligatorio, debiendo ajustarse a la alineación exterior y cumplir lo establecido en el artículo 6.4.2.

Artículo 8.3.3. Volumen y forma de los edificios. (OP.)

1. Cuando las necesidades del proceso de producción lo requieran podrá rebasarse la altura máxima permitida, debidamente justificado.

2. Sobre la altura máxima podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

3. Los chaffanes grafiados en los planos de ordenación tendrán una anchura de 7 m y alineación perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las calles que lo configuran.

Artículo 8.3.4. Condiciones estéticas. (OP.)

1. Todos los paramentos exteriores y vallados deberán tratarse con calidad de obra terminada.

2. El diseño exterior de las edificaciones deberá evitar fraccionamientos y estridencias, primando los volúmenes grandes para componer un paisaje diferenciado del residencial y armónico en su conjunto.

3. Los bloques representativos o administrativos se deberán situar en los accesos principales y de cara a los viales de acceso. Deberán contar con ventilación e iluminación naturales adecuadas a su uso.

4. Los rótulos de identificación sólo podrán situarse dentro de la misma edificación. Deberán resistir a los agentes atmosféricos, prohibiéndose los pintados directamente sobre paramentos exteriores. Si se encontrasen en mal estado de conservación el Ayuntamiento impondrá su reparación o eliminación, conforme a lo regulado en el artículo 12.2.3.

Artículo 8.3.5. Condiciones funcionales. (OP.)

1. Espacio libre interior de parcela.
 - a) Se deberá destinar a los siguientes usos:
 1. Dotación de aparcamientos para el personal y para labores de carga y descarga, conforme a lo regulado en el artículo 6.2.5.c.2, con una ocupación máxima del 20 por 100 de la parcela.
 2. Jardín privado en el resto del espacio libre de parcela.
 - b) No se podrá utilizar como depósito de materiales ni para vertido de desperdicios.
2. Las zonas de almacenamiento de materias primas o productos residuales deberán tener suelo impermeable y estar dotadas de imbornales de recogida de aguas conectados a la red de saneamiento para evitar la contaminación del suelo.
3. La carga y descarga de materiales se deberá efectuar en el interior de la parcela.
4. Los sótanos o semisótanos no podrán destinarse a locales de trabajo.
5. En la U.E.-2a, colindante al área residencial, el nivel de emisión a exterior no deberá superar los 55 dB(A) en horario diurno y 45 dB(A) en horario nocturno, por su colindancia con zonas residenciales y equipamientos.

Artículo 8.3.6. Servicios y dotaciones. (OP.)

1. La red de saneamiento deberá ser de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas.
2. Se deberá garantizar la no superación de los límites de vertido establecidos según artículo 5.2.7.6 anterior, debiendo ser decantados y depurados en primera instancia por la propia industria en caso contrario, y disponiendo para su comprobación de arqueta de registro antes de la conexión a la red general en cualquier caso.
3. Las industrias que puedan superar los límites de vertido de la EDAR deberán implementar un tratamiento físico-químico previo al vertido. El cumplimiento de esta condición se deberá justificar en los proyectos de actividad de las industrias que pretendan implantarse.
4. Se deberá disponer de hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento de agua, conforme a la NTE-IFA, la NBE-CPI y demás normativa en la materia.

Capítulo IX. Normas particulares para el suelo no urbanizable.

Artículo 9.0. Zonas en suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable está compuesto por las siguientes áreas:
 - a) SNUPG De protección genérica
 - b) SNUPF De protección forestal
 - c) SNUPE De protección especial
 - d) SNUPA De protección agrícola
 - e) SNUPC De protección cultural
 - f) SNUPB De protección de cauces y barrancos
 - g) SNUPP De protección de pozos y fuentes
 - h) SNUPV De protección viaria
1. Cada una de ellas viene delimitada en los planos de clasificación de suelo.
2. Cada zona deberá cumplir las ordenanzas generales y las del sistema de ordenación por edificación aislada del artículo 6.4 anterior, además de las específicas para suelo no urbanizable y las particulares del presente capítulo.
3. El objeto de la regulación es establecer las medidas para evitar actuaciones propias de la urbanización, proteger los valores naturales, determinar los parámetros a los que debe ajustarse la edificación que con carácter de excepcionalidad se permita y definir las reservas de suelo necesarias conforme al artículo 1.4 de la LSNU.
4. Los usos señalados como admisibles en cualquier zona deberán desarrollarse con arreglo a lo establecido por la administración competente en la materia de que se trate.
5. Las obras, usos o aprovechamientos señalados en el artículo 8.1 de la LSNU requerirán, para el otorgamiento de licencia municipal, la autorización previa por la administración competente en materia

de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al citado artículo y al artículo 2 de la MLSNU.

6. Las obras, usos o aprovechamientos señalados en el artículo 8.2 de la LSNU requerirán, para el otorgamiento de licencia municipal, la declaración de interés comunitario conforme al título IIc capítulo IVc de la citada ley.

7. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuentan con la protección específica regulada en ese documento, además de las que resulten de aplicación en función de las zonas en que se ubiquen.

8. Las zonas en que se superpongan diversas zonas de protección deberán cumplir las limitaciones derivadas de todas ellas.

9. El suelo no urbanizable se deberá utilizar de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en él viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. No cabe reconocer expectativas urbanísticas en él.

Sección 1.ª Ordenanzas específicas para suelo no urbanizable.

Artículo 9.1.1. Parcelaciones.

1. Los actos de división o segregación de fincas deberán cumplir lo establecido en la disposición adicional 3.ª de la LSNU, artículo 3 de la MLSNU y artículo 20.2 de la LRSV.
2. No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo legalmente establecida, conforme al Decreto 217/99, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 9.1.2. Condiciones para los diferentes usos.

1. Para todos los usos.
 - a) Su sistema de ordenación será por edificación aislada, conforme al artículo 6.4 anterior.
 - b) Distancia mínima a cualquier linde de parcela, excepto para casetas de aperos o de riego: 5 m, sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.
 - c) Deberá tener resuelto el acceso vial.
 - d) Se exigirá suficiente previsión de abastecimiento de agua potable, evacuación, recogida y depuración de residuos, suministro de energía eléctrica y los demás servicios que sean estrictamente precisos. Se exime de esta condición a las casetas de aperos o de riego que no requieran estas instalaciones.
 - e) No se permitirán desmontes superiores a 3 m, debiendo adaptarse las construcciones a la orografía del terreno, salvo para actividades extractivas.

1. Para el uso de vivienda familiar.

a) No se admitirá la formación de núcleo urbano por implantación de nuevas viviendas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1.a de la LSNU y artículo 3, condición 4.ª, de la MLSNU. Se entenderá que se produce formación de núcleo urbano cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

1. Existan ya más de dos viviendas en la superficie ideal que formase un círculo de 100 m de radio a trazar con centro en la que se proyecta.
2. Se constate la presencia de viviendas agrupadas formando calles, plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana, o con instalaciones conjuntas.
3. Se pretenda localizar una nueva vivienda a menos de 500 m de suelo urbano o urbanizable.
 - a) Parcela mínima edificable: 10.000 m², conforme al artículo 10.1 de la LSNU.
 - b) Ocupación máxima de parcela: 2 por 100, conforme al artículo 1 de la MLSNU.
 - c) Número máximo de plantas: II.
 - d) Altura máxima reguladora: 6,50 m.
 - e) Distancia mínima a cualquier linde de parcela: 10 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.
 - f) Se exigirá el cumplimiento de lo indicado en el artículo 1 de la MLSNU, en particular lo referente a dotación de servicios y depuración de residuos.

1. Para el uso de almacén o las instalaciones necesarias para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Se autorizarán las instalaciones, construcciones u obras para estos usos en las zonas donde éstos se admiten, siempre que no desvirtúen las protecciones previstas.

Estas construcciones deberán limitarse a las estrictamente indispensables para su uso y cumplir las siguientes condiciones, salvo para casetas de riego o de aperos, reguladas en el apartado siguiente:

- a) Parcela mínima edificable: 5.000 m², excepto para granja agropecuaria, que requerirá un mínimo de 10.000 m² de parcela.
- b) Ocupación máxima de parcela: 5 por 100.
- c) Edificabilidad máxima de parcela: 0,05 m²/m²s.
- d) Número máximo de plantas: II.
- e) Altura máxima reguladora: 6,50 m.
- f) Distancia mínima a suelo urbano o urbanizable: 100 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

g) Para el uso de granja en particular, además de las condiciones anteriores:

1. Se deberá obtener informe favorable de la Conselleria de Agricultura, conforme al Real Decreto 324/2000, con anterioridad a cualquier otra autorización.

2. Distancia mínima a suelo urbano o urbanizable: 1.000 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3. Se deberá garantizar que no se generarán molestias para la población teniendo en cuenta los vientos dominantes de la zona.

4. Los residuos que generen deberán ser gestionados por empresa autorizada y depositados en vertedero controlado.

5. No se admitirá su implantación en terrenos permeables donde supongan un riesgo de contaminación considerable.

6. Para las granjas existentes que no cumplieran las condiciones anteriores el Ayuntamiento podrá establecer un plazo para su reubicación acorde a ellas mediante la correspondiente ordenanza.

a) Para las explotaciones cinegéticas o ganaderas, además de las condiciones anteriores:

1. Deberán garantizar la seguridad de sus instalaciones frente a fugas de las especies objeto de la explotación, evitando su asilvestramiento en el medio natural.

1. Para el uso de caseta de riego o de aperos.

Estas construcciones deberán estar al servicio de los usos pormenorizados agrícola, ganadero, forestal o cinegético, y cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima edificable: 2.000 m².
- b) Superficie máxima construida: 25 m².
- c) Número máximo de plantas: I.
- d) Altura máxima reguladora: 3,50 m.
- e) Distancia mínima a cualquier linde de parcela: 3 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.
- f) Distancia mínima a suelo urbano o urbanizable: 100 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

1. Para actividades extractivas.

a) Se denegará la licencia si los beneficios económicos y sociales de su implantación no compensan los perjuicios medio-ambientales que conllevaría a juicio del Ayuntamiento.

b) Se exigirá la restauración del espacio natural afectado, la recuperación de taludes, la revegetación con especies autóctonas y presentes en zonas adyacentes, y cuantas medidas para la protección del paisaje y los recursos de la zona se estimen convenientes en el Plan de Restauración Obligatorio, conforme al Real Decreto 2.994/82, de 15 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía.

c) El almacenamiento de residuos y su vertido se deberán localizar en atención a minimizar su impacto paisajístico, la alteración del medio natural y evitar escorrentías.

1. Para actividades agrícolas.

a) La transformación de cualquier zona de terreno forestal a uso agrícola deberá contar con autorización previa de los organismos competentes en la materia, previa declaración de impacto ambiental si así se considera.

b) El talud máximo por transformaciones agrícolas no deberá superar una altura de 2 m.

Artículo 9.1.3. Condiciones estéticas. (OP.)

1. La edificación y urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno.

2. No se admitirán construcciones en las zonas más elevadas de su entorno, interrumpiendo la línea del horizonte, salvo aquellas que por su uso requieran este emplazamiento.

3. Las construcciones se deberán adecuar a su entorno en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter y demás condiciones, empleando preferentemente materiales tradicionales y evitando impactos negativos. Para ello se deberán adaptar preferentemente a las siguientes condiciones:

a) Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja cerámica curva, de pendiente suave y de color ligeramente más oscuro que las fachadas. No se admitirán colores brillantes o reflectantes, tales como los acabados metalizados.

b) Los aleros deberán sobresalir en las fachadas, arrojando sombras sobre ellas.

c) Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, preferentemente piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o encalado.

d) Los colores de fachadas y demás elementos constructivos a exterior deberán ser de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basándose en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno.

e) Las carpinterías en huecos de fachada deberán ser de madera con su color natural o pintado de color más oscuro que las fachadas.

f) Los zócalos deberán ser de tonos marrones o grises, siempre más oscuros que las fachadas.

g) En la composición deberán predominar las líneas horizontales, y se deberán evitar los contrastes acentuados y las formas totalmente regulares y simples.

h) Se deberán evitar volúmenes de grandes dimensiones, subdividiéndolos o quebrándolos, siendo preferibles las composiciones en L.

i) Se deberán evitar muros lisos de grandes dimensiones, subdividiéndolos mediante huecos o líneas de composición.

j) Los materiales y huecos de fachadas deberán disponerse de forma que su lectura visual coincida con la del edificio en su conjunto.

k) Se deberán incluir en el diseño las instalaciones exteriores, tales como conductos de ventilación, chimeneas, canalones, bajantes, etc.

1. Cuando por las características particulares de la actividad se requieran materiales de acabado distintos a los anteriores se deberá realizar estudio de integración en el área justificando la opción escogida con criterios ambientales.

2. Para mejorar la integración de las construcciones en el paisaje se recomienda el empleo de vegetación, particularmente el arbolado con especies autóctonas presentes en la zona y de grandes dimensiones.

Artículo 9.1.4. Vallados y muros de contención. (OP.)

1. Los vallados de parcela se deberán separar como mínimo 3 m de los ejes de caminos, sin perjuicio de las distancias que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.

2. Deberán tener un carácter rural, adecuado al entorno donde se ubiquen.

3. El cerramiento de parcela sólo podrá ser macizo hasta 0,40 m de altura, a partir de la cual deberá ser diáfano o ajardinado (verjas, setos, etc.).

Artículo 9.1.5. Anuncios y carteles. (OP.)

1. Se prohíbe la instalación de carteles, anuncios (incluso los pintados sobre elementos naturales) o vallas publicitarias fuera del suelo urbano o urbanizable y de la zona de servidumbre de carreteras, salvo los estrictamente necesarios por obras o relacionados con la conservación y disfrute del medio natural.

Artículo 9.1.6. Vertederos. (OP.)

1. Se prohíbe el vertido de cualquier material fuera de los lugares habilitados para ello por licencia municipal. Los vertederos ilegales existentes deberán ser clausurados y restaurados con arreglo a la Ley de Residuos.

2. Los vertederos, basureros, cementerios de coches o depósitos de materiales inservibles deberán cumplir Ley de Residuos y demás normativa al respecto, incluso la de carácter recomendable.

3. Sólo podrán situarse en lugares poco visibles, protegidos de los vientos en dirección a núcleos de población o vías de comunicación y rodeados de pantallas de arbolado.

4. Los vertederos de materia orgánica deberán cubrirse periódicamente con tierras o escombros, y con cubierta vegetal una vez agotados.

5. Se deberá fomentar el reciclaje de materiales de deshecho, su aprovechamiento para abonos agrícolas o su incineración mediante las instalaciones adecuadas para ello.

6. Los vertederos de inertes deberán situarse en áreas de escasa incidencia visual, aprovechando socavones u hondonadas del terreno, con una superficie impermeable que evite la filtración de materiales solubles. Deberán ser cubiertos con tierra, regados y compactados periódicamente para evitar acumulaciones inestables y la formación de polvo y dotarlos de una red de drenaje adecuada. Su control formará parte del Programa de Vigilancia Ambiental, y el Ayuntamiento deberá propiciar su existencia y mantenimiento para cubrir las necesidades de la población.

Artículo 9.1.7. Carreteras. (OP.)

1. Para la realización de las obras de carreteras son de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 11.2.3.

2. En los tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se deberá levantar el firme y reponer la vegetación natural de la zona.

Artículo 9.1.8. Tendidos de instalaciones. (OP.)

1. El tendido de cualquier tipo de instalación deberá minimizar y corregir en lo posible los impactos a que pudiera dar lugar. Su cumplimiento se deberá justificar mediante estudio de impacto ambiental adaptado a la obra a realizar, analizando las diferentes alternativas, a adjuntar a la documentación requerida para la concesión de su licencia.

2. En el área del Monte la Sierra, los tendidos aéreos se deberán señalar con estructuras visibles por aves de gran tamaño (salvapájaros) para evitar colisiones.

Artículo 9.1.9. Protección de los recursos hidráulicos. (OP.)

1. Cualquier uso o actividad que se pretenda realizar en las zonas de servidumbre o de policía señaladas en el RDP Hidráulico, deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca correspondiente. En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente, el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, cualquier uso o actividad a una distancia menor de 100 m a partir de cualquiera de los límites de alveo de los cauces públicos precisará la citada autorización.

2. En el entorno los cauces públicos o embalses se prohíbe con carácter general:

- Toda edificación a menos de 20 m de la línea de máxima capacidad, al margen de las servidumbres legales al respecto.
- Levantar o sacar fuera de los cauces rocas, arenas o piedras existentes en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogénica del medio.
- Modificar la composición o vegetación de orillas o márgenes de aguas públicas.
- Almacenar residuos tóxicos o peligrosos, o ubicar equipamientos o instalaciones, en lugares accesibles a las aguas.

1. En las labores agrícolas se deberá evitar en lo posible el empleo de fertilizantes químicos que puedan contaminar los acuíferos, y procurar el empleo de fertilizantes orgánicos que enriquecen el sustrato de cultivo con una más amplia gama de nutrientes. A tal fin se deberán seguir las recomendaciones del Código Valenciano de Buenas Prácticas Agrarias en esta materia.

2. En un radio de 50 m de los pozos de abastecimiento de la población se prohíbe con carácter general cualquier actividad susceptible de contaminar las aguas subterráneas.

Artículo 9.1.10. Repoblaciones forestales. (OP.)

1. Las plantaciones o repoblaciones forestales deberán realizarse con especies consideradas autóctonas, previa solicitud al Ayuntamiento y a la autoridad competente del permiso y la información necesarias.

Artículo 9.1.11. Prevención de riesgos naturales. (OP.)

1. Los depósitos de agua que puedan servir a los servicios de extinción de incendios deberán estar acondicionados para este uso con tomas y accesos adecuados.

2. Se prohíbe realizar desmontes con pendiente superior al talud natural sin muros de contención adecuados.

Sección 2.^a Zona de protección genérica (SNUPG).

Artículo 9.2.1. Objeto.

1. Zona de carácter rústico que debe preservarse del proceso urbanizador en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.B de la LSNU, sin otras limitaciones que las derivadas del artículo 5 de la LSNU.

2. Está destinada básicamente a usos agrícolas y ocupa la mayor parte del municipio.

Artículo 9.2.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Rústico.

2. Usos compatibles:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme se señala en el artículo 7 de la LSNU.

b) Obras e instalaciones señaladas en el artículo 8 de la LSNU.

1. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular la formación de nuevos núcleos urbanos o industriales, vertederos o basureros no controlados, salvo mediante la aprobación de los planes y proyectos que los viabilicen.

Artículo 9.2.3. Parámetros de la edificación.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.^a anterior.

Sección 3.^a Zona de protección forestal (SNUPF).

Artículo 9.3.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida en virtud de su uso forestal en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende básicamente el enclave de Monte la Sierra, al sur del término, perteneciente a la Sierra de Benicadell y declarada monte de utilidad pública.

Artículo 9.3.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Forestal.

2. Usos compatibles:

a) Esparcimiento en el medio natural.

b) Conservación del medio natural.

c) Cinegético.

d) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, necesarias para la mejor conservación o para el disfrute público del área, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

e) Instalaciones para suministro de agua, energía o comunicaciones.

f) Vivienda de guardas forestales.

g) Usos agrícolas actuales, no permitiéndose nuevas transformaciones de suelo salvo las necesarias para los usos anteriores.

1. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular las actividades extractivas, el trazado de nuevos caminos (salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos), las talas de árboles no autorizadas por Conselleria de Medio Ambiente y Ayuntamiento, la introducción de especies no autóctonas y los que supongan movimientos de tierras o aumento del riesgo de incendio o erosión (como roturaciones, nivelaciones, eliminación de la cubierta vegetal, etc.), sin las medidas correctoras que la Administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado, además de los señalados en el artículo 9.2.2.3 anterior.

Se prohíbe con carácter general:

a) Realizar movimientos de tierras que eliminen la cobertura vegetal.

b) La transformación o abancalamiento de los terrenos.

Artículo 9.3.3. Parámetros de la edificación.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.^a anterior, añadiendo las siguientes limitaciones para cualquier uso, excepto para obras e instalaciones necesarias para conservación del medio natural:

a) Parcela mínima edificable: 20.000 m².

b) Superficie construida máxima: 200 m².

c) Número máximo de plantas: II.

d) Altura máxima reguladora: 6,50 m. Sobre ella podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

- e) Distancia mínima a cualquier linde de parcela: 20 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.
- f) Ocupación máxima de parcela: 1 por 100.
- g) Edificabilidad máxima de parcela: 0,02 m²/m²s.
- h) Se deberá garantizar mediante proyecto técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar en su entorno natural.
- i) No se admitirá sistema de iluminación alguno más allá de posibles alumbrados de vigilancia.

Sección 4.^a Zona de protección especial (SNUPE).

Artículo 9.4.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida en virtud de sus valores ambientales singulares, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.
2. Comprende las áreas con valores ambientales singulares: El área de La Font Freda en el enclave de Monte la Sierra, lindante con Bélgida y Carrícola, que cuenta con una superficie declarada microrreserva de flora; el entorno de las fuentes del Barranc y de la Palanca; y un área junto al río Clariano, al norte del término, que conserva arbolado de pino carrasco con aladierno.

Artículo 9.4.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Forestal.
2. Usos compatibles:
 - a) Esparcimiento en el medio natural.
 - b) Conservación del medio natural.
 - c) Cinegético.
 - d) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, necesarias para la mejor conservación o para el disfrute público del área, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.
 - e) Instalaciones para suministro de agua, energía o comunicaciones.
 - f) Usos agrícolas actuales, no permitiéndose nuevas transformaciones de suelo, salvo las necesarias para los usos anteriores.
3. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular el trazado de nuevos caminos (salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos), las talas de árboles no autorizadas por Conselleria de Medio Ambiente y Ayuntamiento, la introducción de especies no autóctonas y los que supongan movimientos de tierras o aumento del riesgo de incendio o erosión (como roturaciones, nivelaciones, eliminación de la cubierta vegetal, etc.), sin las medidas correctoras que la Administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado, además de los señalados en el artículo 9.2.2.3 anterior.

Se prohíbe con carácter general:

- b) Realizar movimientos de tierras que eliminen la cobertura vegetal.
- c) La transformación o abancalamiento de los terrenos.

Artículo 9.4.3. Parámetros de la edificación.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.^a anterior, añadiendo las siguientes limitaciones para cualquier uso, excepto para obras e instalaciones necesarias para conservación del medio natural:
 - a) Parcela mínima edificable: 50.000 m².
 - b) Superficie construida máxima: 50 m².
 - c) Número máximo de plantas: I.
 - d) Altura máxima reguladora: 3,50 m. Sobre ella podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.
- e) Distancia mínima a cualquier linde de parcela: 20 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.
- f) Ocupación máxima de parcela: 1 por 100.
- g) Edificabilidad máxima de parcela: 0,01 m²/m²s.
- h) Se deberá garantizar mediante proyecto técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar en su entorno natural.
- i) No se admitirá sistema de iluminación alguno más allá de posibles alumbrados de vigilancia.

Sección 5.^a Zona de protección agrícola (SNUPA).

Artículo 9.5.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida en virtud de su uso y paisaje agrícola característicos de la comarca, en coherencia con lo establecido en las áreas colindantes de otros municipios, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende el área junto al barranco del río Clariano, límite norte del término, que conserva cultivos de regadío.

Artículo 9.5.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Agrícola.
2. Usos compatibles:
 - a) Esparcimiento en el medio natural.
 - b) Conservación del medio natural.
 - c) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, necesarias para la mejor conservación o aprovechamiento del área, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.
 - d) Obras e instalaciones incluidas en el artículo 8 de la LSNU, excepto usos residenciales, industriales y actividades extractivas, vinculadas a la conservación del área o a los aprovechamientos tradicionales del medio rural, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.
 - e) Instalaciones para suministro de agua, energía o comunicaciones.
1. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular los señalados en el artículo 9.2.2.3 anterior.

Artículo 9.5.3. Parámetros de la edificación.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.^a anterior, añadiendo las siguientes limitaciones para cualquier uso, excepto para obras e instalaciones necesarias para conservación del medio natural, de interés público o utilidad social:
 - a) Número máximo de plantas: II.
 - b) Altura máxima reguladora: 6,50 m. Sobre ella podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.
 - c) Para los usos no vinculados directamente al aprovechamiento agrícola de la parcela se requerirá justificar debidamente la necesidad de ese emplazamiento y las medidas correctoras de su impacto en el paisaje.

Sección 6.^a Zona de protección cultural (SNUPC).

Artículo 9.6.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida por su valor histórico, artístico, arqueológico, paleontológico o etnológico, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende los elementos de patrimonio inmueble situados en suelo no urbanizable e incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con la delimitación señalada en él y en el plano de clasificación de suelo.

Artículo 9.6.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Conservación de los bienes a proteger.
2. Usos compatibles:
 - a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, necesarias para la mejor conservación o para el disfrute público del área, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.
 - b) Obras e instalaciones incluidas en el artículo 8 de la LSNU, excepto usos residenciales, industriales y actividades extractivas, vinculadas a la conservación del área o a los aprovechamientos tradicionales del medio rural, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.
 - c) Usos rústicos actuales, no permitiéndose nuevas transformaciones sin autorización del Ayuntamiento y de la Conselleria de Cultura.
1. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular los señalados en el artículo 9.2.2.3 anterior.

Artículo 9.6.3. Normas de protección.

1. En esta zona son de aplicación las condiciones señaladas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para cada elemento incluido en él.

2. Cualquier actuación, obra, instalación o actividad que se pretenda ubicar en sus ámbitos delimitados deberá contar con autorización del Ayuntamiento y de la Conselleria de Cultura.

Sección 7.ª Zona de protección de cauces y barrancos (SNUPB).

Artículo 9.7.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida por su importancia como medio natural de encauzamiento de las aguas de lluvia y por sus valores naturales y paisajísticos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende los ríos, ramblas, barrancos, cauces de agua principales y su entorno inmediato en el término municipal (el río Clariano, el río Albaida, el Barranquet y el Barranc de la Junda), con un ancho mínimo de 20 m a cada lado del cauce.

Artículo 9.7.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Rústico.

2. Usos compatibles:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

b) Los usos privados incluidos en el artículo 8 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

3. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular los señalados en el artículo 9.2.2.3 anterior.

Se prohíbe con carácter general:

a) Realizar obras de cualquier tipo que imposibiliten el paso del agua.

b) Almacenar residuos tóxicos peligrosos.

c) La construcción de sótanos.

Artículo 9.7.3. Parámetros de la edificación.

1. Las actuaciones en esta zona requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente y justificar la necesidad de emplazamiento en ella.

2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.ª anterior, en particular lo señalado en el artículo 9.1.9, añadiendo las siguientes limitaciones:

a) Se deberá garantizar mediante proyecto técnico la integración de las edificaciones, el vallado y las especies vegetales existentes o a replantar en su entorno natural.

b) No se admitirá sistema de iluminación alguno más allá de posibles alumbrados de vigilancia.

Sección 8.ª Zona de protección de pozos y fuentes (SNUPP).

Artículo 9.8.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida por su importancia para el abastecimiento de agua a la población y para los usos y costumbres locales, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende el área entorno a las fuentes del Barranc y de la Palanca, con un radio mínimo de 50 m, limitando las actuaciones en ellos a fin de evitar su contaminación y sobreexplotación.

3. Esta protección se superpone a la establecida para otras zonas en el plano de clasificación de suelo. Las actuaciones en este ámbito deberán cumplir las limitaciones derivadas de todas ellas.

Artículo 9.8.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Rústico, compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

2. Usos compatibles:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

b) Los usos privados incluidos en el artículo 8 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

3. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular los señalados en el artículo 9.2.2.3 anterior.

Artículo 9.8.3. Parámetros de la edificación.

1. Las actuaciones en esta zona requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente y justificar la necesidad de emplazamiento en ella.

2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.ª anterior, en particular lo señalado en el artículo 9.1.9, añadiendo las siguientes limitaciones:

a) Se deberá garantizar mediante proyecto técnico la integración de las edificaciones, el vallado y las especies vegetales existentes o a replantar en su entorno natural.

Sección 9.ª Zona de protección viaria (SNUPV).

Artículo 9.9.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida por constituir la red de comunicaciones del municipio con su entorno y el entramado interior del propio término municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende los siguientes terrenos en el término:

a) La red de carreteras y su zona de protección, conforme a la LCCV.

b) El línea de ferrocarril Xàtiva-Alcoi y su zona de protección, conforme a la LOTT.

c) La vía pecuaria de dominio público Cordel, camino de Ontinyent a Gandia, con su anchura legal señalada en el artículo 10.1.4 y su zona de protección conforme a la LVP.

d) Los accesos a las fuentes del Barranc y de la Palanca desde la población, con un ancho mínimo de 8 m, a fin de posibilitar su conversión en paseos ajardinados.

3. Esta protección se superpone a la establecida para otras zonas en el plano de clasificación de suelo. Las actuaciones en este ámbito deberán cumplir las limitaciones derivadas de todas ellas.

Artículo 9.9.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Viario.

2. Usos compatibles:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente.

b) Rústicos o incluidos en el artículo 8 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente.

1. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular los señalados en el artículo 9.2.2.3 anterior.

Artículo 9.9.3. Parámetros de la edificación.

1. Las actuaciones en esta zona requerirán autorización previa de la administración titular de la vía correspondiente y justificar la necesidad de emplazamiento en ella.

2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.ª, y en la legislación sectorial aplicable, en función del tipo de vía de que se trate.

Capítulo X. Dotaciones públicas.

Artículo 10.0. Clasificación de las dotaciones públicas.

1. El suelo destinado a dotaciones públicas está compuesto por las siguientes áreas, con arreglo al artículo 30 del RPCV:

a) Red viaria:

RV Viario de tránsito

AV Aparcamiento

b) Equipamientos:

ED Educativo-cultural

RD Deportivo-recreativo

TD Asistencial

ID Infraestructura-servicio urbano

AD Administrativo-institucional

c) Zonas verdes y espacios libres:

AL Area de juego

JL Jardines

QL Parques

2. El PGOU distingue las dotaciones pertenecientes a la red primaria (señaladas con el prefijo P en los planos de ordenación) de las de la red secundaria (señaladas con el prefijo S en los planos de ordenación), en cumplimiento del artículo 17.2. de la LRAU y artículo 27 del RPCV.

3. Cada dotación deberá cumplir las condiciones señaladas en el título 1.º capítulo III del RPCV, las particulares del presente capítulo según su uso y las que resulten de aplicación en la zona a la que pertenezca.

Sección 1.ª Red viaria.

Artículo 10.1.1. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Viario y aparcamientos, conforme a los criterios señalados en el artículo 31 del RPCV.

2. Usos compatibles:

- Infraestructuras.
- Servicios públicos urbanos y territoriales.
- Instalaciones desmontables o provisionales, con las condiciones que se establezcan para su licencia correspondiente.

1. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.1.2. Condiciones particulares para la red de carreteras.

1. Comprende las zonas de dominio público y de protección de carreteras, con independencia de la clase de suelo de que se trate, conforme a los artículos 32 y 33 de la LCCV.

2. Los usos en la zona de dominio público se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en el artículo 32.4 de la LCCV.

3. Los usos en la zona de protección se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en el artículo 33.4 de la LCCV.

4. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ellas deberá contar con informe favorable de la administración titular de la vía.

Artículo 10.1.3. Condiciones particulares para los caminos municipales.

1. Comprende la explanación que contiene a los caminos municipales, conforme al artículo 32.3 de la LCCV.

2. La edificación no podrá situarse a menos de 10 m del borde de los caminos municipales, con independencia de las limitaciones que pudieran resultar por aplicación de otras normativas.

3. El vallado de parcela no podrá situarse a menos de 5 m del borde de los caminos municipales, con independencia de las limitaciones que pudieran resultar por aplicación de otras normativas.

Artículo 10.1.4. Condiciones particulares para las vías pecuarias.

1. Comprende los terrenos ocupados por vías pecuarias en el término municipal, con su ancho de protección conforme a la 12 de mayo de 1988, de la Conselleria de Agricultura y Pesca («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 1 de junio de 1988), grafiadas en el plano de red primaria. Se señala únicamente el Cordel, camino de Ontinyent a Gandia, con una anchura legal de 37,61 m.

2. Forman parte de los bienes de dominio público de la Comunidad Valenciana conforme a la LVP.

3. Los usos en ellas se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en los artículos 16 y 17 de la citada ley.

4. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ellas deberá contar con informe favorable de la administración titular de la vía.

Artículo 10.1.5. Condiciones particulares para los aparcamientos.

1. En suelo urbanizable las reservas para aparcamiento en suelo dotacional público se han establecido conforme al anexo al RPCV, superando el 50 por 100 de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, esto es:

- En sectores de uso residencial: 1 plaza cada 2 viviendas.
- En sectores de uso industrial: 1 plaza cada 300 m² construidos.
- Para equipamientos privados o uso terciario: 1 plaza cada 200 m² construidos.

1. Las dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento en suelo dotacional serán 2,20 x 4,50 m.

2. Su pavimento deberá tener como mínimo la misma calidad superficial que la calzada que le da acceso.

3. La situación de las plazas de aparcamiento en el plano OP-3 es únicamente justificativa de la capacidad de cada sector para cumplir la reserva mínima establecida por la normativa al respecto, debiendo concretar su situación en el correspondiente proyecto de urbanización.

Sección 2.ª Equipamientos.

Artículo 10.2.1. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Equipamiento, conforme a los tipos señalados en los planos de ordenación y las definiciones del artículo 32 del RPCV.

2. Usos compatibles: Servicios e instalaciones requeridos por el equipamiento de que se trate y cualquier otro uso de los señalados en el artículo 32 del RPCV, en función de las necesidades de la población y previa aprobación por el Ayuntamiento y demás administración competente en la materia de que se trate.

3. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.2.2. Parámetros de la edificación.

1. Las condiciones de edificación serán las necesarias en función del tipo de equipamiento de que se trate, debidamente justificado en el proyecto técnico.

Sección 3.ª Zonas verdes y espacios libres.

Artículo 10.3.1. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Zona verde conforme a los tipos señalados en el artículo 34 del RPCV.

2. Usos compatibles:

- Servicios de uso público, como quioscos, aseos, casetas de mantenimiento, merenderos, etc.
- Instalaciones deportivas al aire libre.
- Instalaciones desmontables o provisionales, con las condiciones que se establezcan para su licencia correspondiente.

1. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.3.2. Parámetros de la edificación.

1. Superficie de parcela mínima edificable: 1.000 m².

2. Sistema de ordenación: Por edificación aislada.

3. Número máximo de plantas: I.

4. Altura máxima reguladora: 3 m, si bien ésta podrá ser superada cuando lo requieran instalaciones especiales, debidamente justificado.

5. Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 0,1 m²/m²s.

6. Coeficiente de ocupación máxima: 10 por 100.

7. Distancia mínima a lindes de parcela: 5 m.

Artículo 10.3.3. Condiciones de la urbanización. (OP.)

1. Deberán contar, siempre que las condiciones lo permitan, con pasos peatonales de ancho mínimo 2 m, zonas de descanso con bancos y fuentes, áreas de juegos infantiles e itinerarios practicables para personas con minusvalías.

2. El ajardinamiento se deberá realizar preferentemente con especies consideradas autóctonas, propias del clima en la zona y que requieran cuidados y consumos de agua moderados. Se procurará la presencia de especies con cualidades aromáticas y resistentes a la contaminación.

3. Deberá contar con instalaciones que permitan su riego y conservación, preferentemente con sistemas que contribuyan a economizar el consumo de agua, como el riego por goteo.

4. En zonas próximas a áreas de juegos infantiles se deberá evitar la presencia de plantas con pinchos o venenosas.

5. En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 m de ancho mínimo cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la normativa vigente de protección de incendios.

6. Las zonas verdes situadas entre zonas residenciales o equipamientos e industriales o terciarias deberán contar con arbolado de porte alto y hoja perenne (no coníferas) y terraplenes con pendientes entre el 25 y el 30 por 100 perpendiculares a los usos que separa para mejorar su atenuación acústica.

Capítulo XI. Ejecución de obras de edificación y urbanización.

Sección 1.ª Proyectos técnicos.

Artículo 11.1.1. Proyectos de obras.

1. Los proyectos de obras, según su objeto, se clasifican en las siguientes categorías:

- De edificación.
- De urbanización.
- De demolición.

1. El contenido de los proyectos de obras será el determinado por las disposiciones específicas, normas profesionales y cualesquiera otras que regulen cada una de las categorías a las que se refiere el párrafo anterior o, en su defecto, el constituido por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de lo que se proyecta, incluyendo ficha urbanística conforme a la disposición adicional primera de las NN.SS. Provinciales.

b) Memoria técnica que justifique los criterios técnicos adoptados, de acuerdo con la naturaleza del proyecto.

c) Representación gráfica de lo proyectado con los planos necesarios, generales y de detalle, para su definición completa, incluyendo un plano de situación a escala mínima 1:1.000. El plano de situación de los proyectos que afecten al suelo no urbanizable deberá contener la información que resulte necesaria para justificar el cumplimiento de los preceptos destinados en estas normas a impedir la formación de núcleo urbano.

d) Pliego, que recoja las condiciones administrativas, técnicas y de calidad que regirán en la obra.

e) Presupuesto, con expresa definición de unidades de obra, mediciones y precios aplicados.

1. Los proyectos de obras deberán incluir o adjuntar:

a) Estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, según corresponda, conforme a la LPRL y los reglamentos que la desarrollan, en particular el que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre).

b) Proyecto de instalación térmica, cuando sea preceptivo conforme al RITE.

c) Proyecto de instalación de telecomunicación, cuando sea preceptivo conforme a la LIT.

d) Estudio de impacto ambiental, cuando sea preceptivo conforme a la LIA o lo requieran las ordenanzas aplicables por el tipo de actividad o su situación.

1. Los proyectos de obras para industrias o instalaciones industriales se deberán ajustar a lo dispuesto en la Orden de 17 de julio de 1989, sobre contenido mínimo en proyectos de industrias e instalaciones industriales, y su modificación según Orden de 12 de febrero de 2001, de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo.

2. Los proyectos de urbanización deberán cumplir lo establecido en el artículo 34 de la LRAU y el título 3.º, capítulo V, sección C del RPCV.

Artículo 11.1.2. Memorias valoradas.

1. Las memorias valoradas deberán contar con los siguientes apartados:

a) Descripción de los actos que se pretenda realizar.

b) Presupuesto, con mediciones y precios aplicados de las diferentes partidas de obra.

c) Plano de situación, con las características a las que se refiere el artículo 11.1.1.2.c anterior.

Artículo 11.1.3. Proyectos de actividad.

1. Los proyectos de actividad deberán redactarse conforme a la Instrucción 2/83, de 7 de julio, de Conselleria de Gobernación.

Artículo 11.1.4. Proyectos de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación deberán contar con los siguientes apartados:

a) Plano de situación.

b) Plano de la finca original, con cotas y superficies.

c) Plano de las fincas resultantes, con cotas y superficies.

d) Memoria explicativa de la finalidad de la parcelación y justificación del cumplimiento de la normativa al respecto.

Sección 2.ª Condiciones para la ejecución de las obras.

Artículo 11.2.1. Replanteo. (OP)

1. El replanteo de alineaciones y rasantes deberá realizarse conforme a los planos de ordenación del presente plan y condiciones señaladas en la licencia de obras. A solicitud, por escrito, del promotor de las obras o del Ayuntamiento el técnico municipal deberá verificarlo, reflejándolo en un acta de alineaciones y rasantes firmada por el técnico municipal y el director de las obras.

Artículo 11.2.2. Normas de urbanización. (OP)

1. Condiciones generales.

a) Se deberá garantizar, como mínimo, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el capítulo III de las NN.SS. Provinciales, en las NTE y en la normativa sectorial correspondiente, además de las recomendaciones de la administración competente en la materia, en función de los usos previstos.

b) Las infraestructuras urbanas deberán discurrir por viales o caminos existentes siempre que sea posible, preferentemente bajo aceras (salvo instalaciones de saneamiento). Se procurará que sus conducciones se adapten a la topografía del terreno y sean regulares, evitando cruces de calzada innecesarios y trazados con mayor riesgo de avería.

c) En las áreas de nueva construcción no se admitirán líneas aéreas para ninguna clase de suministro o energía, salvo circunstancias que impidan cualquier otro tipo de soluciones.

d) En el perímetro de cualquier borde urbano, siempre que esté previsto un vial con una anchura mínima de 8 m, se deberá realizar encintado de acera y una hilera de arbolado, como mínimo, a fin de mejorar la imagen urbana y su integración en el paisaje, salvo afección a infraestructuras u otras circunstancias que lo impidan.

e) El Ayuntamiento podrá dictar ordenanza especial para regular las obras de urbanización en las diferentes zonas del término municipal aptas para ello.

1. Condiciones mínimas de diseño y calidad de las aceras.

Las parcelas o solares en suelo urbano deberán disponer de aceras a lo largo de todo el frente de fachada con las siguientes características, salvo en las calles pavimentadas con otras soluciones o que las normas particulares de zona o la licencia de obras correspondiente indique soluciones distintas:

a) Se deberán situar a distinto nivel que las calzadas y con una anchura mínima a cada lado de un 12 por 100 del ancho del vial.

b) Deberán disponer de pendientes adecuadas para evacuar y recoger las aguas pluviales.

c) Deberán contar con bordillo de altura entre 10 y 18 cm, y pavimento de textura y dimensiones adecuadas a la zona, a justificar en el proyecto de urbanización. En los acabados se procurará el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzadas, aceras, pistas de bicicletas, arcenes y aparcamientos.

d) En ningún caso se admitirán calidades equivalentes inferiores a las siguientes:

1. Bordillo de hormigón comprimido sobre cimentación de hormigón H-100.

2. Pavimento de baldosa hidráulica tomada con mortero de cemento 1:6, sobre 10 cm de solera de hormigón H-150 y 15 cm de base granular compactada.

En la calle principal del casco, pavimentada la calzada con hormigón impreso y las aceras con adoquín al mismo nivel, se exigirá el mantenimiento de las calidades y acabados existentes en las obras de urbanización que se pretendan en él.

En zonas residenciales fuera del casco urbano se podrán admitir soluciones de pavimentación diferentes por adecuación al entorno o conservación del suelo, tales como pasos de gravilla o piedra natural.

1. Redes de abastecimiento de agua.

a) El caudal y presión disponible de la red de abastecimiento de agua se deberá garantizar mediante certificado de la entidad suministradora. Esta red deberá permitir una dotación mínima de 200 l/hab y día para zonas de uso dominante residencial y de 200 l/puesto de trabajo y día para zonas de uso dominante industrial o terciario, con una presión mínima de 5 atmósferas en el punto más desfavorable de la red.

b) Todas las áreas ajardinadas y alcorques de arbolado nuevos que se realicen deberán contar con riego por goteo u otros sistemas que minimicen el consumo de agua y faciliten su mantenimiento.

c) Se deberán primar los sistemas para la reutilización de las aguas residuales depuradas o pluviales para riego, estanques, limpieza, protección contra incendios u otros usos admisibles, cumpliendo los mínimos de calidad de las aguas establecidos por la normativa.

d) Las aguas no potables deberán conducirse por redes independientes de las de abastecimiento de la población, pudiendo usarse para riego u otros usos compatibles.

1. Redes de saneamiento.

a) Deberán ser preferentemente de sistema separativo que permita un tratamiento diferenciado de aguas pluviales y fecales.

b) No podrán situarse sobre conducciones de abastecimiento de agua.

c) Las redes de aguas fecales no podrán situarse a menos de 1 m por debajo del pavimento acabado bajo el que discurran.

1. Redes de alumbrado público y de distribución de energía eléctrica.

a) Las instalaciones de alumbrado público y de distribución de energía eléctrica deberán contar con autorización por los Servicios Territoriales de Industria y boletín de instalador autorizado, previamente a la conexión a la red general.

b) Las redes de alumbrado público en las nuevas zonas residenciales o industriales deberán cumplir las siguientes condiciones, con objeto de evitar impactos negativos en su entorno rural:

1. Columnas o báculos de altura no mayor a 4 m.

2. Luminarias con carcasa superior, de manera que el flujo superior emitido sea inferior al 2 por 100 del total saliente, y con una inclinación máxima de 5° (10° para las de vidrio plano).

3. Luminarias con carcasa superior, preferentemente de vidrio plano, de manera que el flujo superior emitido sea inferior al 2 por 100 del total saliente, con una inclinación máxima de 5° (10° para las de vidrio plano) y viseras laterales para evitar la difusión de la luz fuera del ámbito a iluminar.

4. Lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) o vapor de sodio de baja presión (VSBP), excepto en los casos en los que se pretenda iluminar monumentos, edificaciones singulares o similares.

5. Los alumbrados de carácter ornamental, deportivo y de anuncios luminosos se apagarán tras la media noche, permaneciendo únicamente los de seguridad.

6. Cumplir las recomendaciones del Comité Español de Iluminación y del Comité Internacional de Iluminación para el diseño de los sistemas de alumbrado, iluminación, luminancia y uniformidad de la luz, evitando excesos de iluminación injustificados.

7. La iluminación en los bordes urbanos y construcciones aisladas en entorno rural deberá evitar deslumbramientos, proyectando la iluminación hacia el suelo.

1. Supresión de barreras arquitectónicas.

a) Las obras de urbanización deberán cumplir lo establecido en la LASBA y demás disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

b) Las calles o vías principales que comuniquen diferentes zonas de la población o que conduzcan a edificios o lugares de esparcimiento públicos deberán contar con itinerarios accesibles para minusválidos.

Artículo 11.2.3. Medidas durante la ejecución de obras. (OP)

1. Cercado de obras.

a) Todo frente de casa o solar donde se realicen obras de cualquier tipo se deberá cerrar con valla. Si fuera necesario invadir el vial público o interrumpir el tráfico se solicitará previamente licencia municipal, conforme a lo regulado en el artículo 12.1.8 de estas normas.

1. Medidas de seguridad.

a) En la ejecución de obras es de aplicación la normativa vigente en materia de seguridad laboral, y, en particular, la LPRL, el Real Decreto 1.627/1997, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción y la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo o norma que la sustituya.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa en materia de seguridad laboral el Ayuntamiento podrá dictar ordenanza especial para regular o corregir las afecciones sobre el dominio público producidas por la ejecución de obras generales de edificación, demolición o urbanización.

1. Protección ambiental.

a) Los residuos generados en obra deberán ser tratados con arreglo al plan zonal de residuos de construcciones y demoliciones que se establezca o, en su defecto, prevaleciendo la reutilización de materiales, la separación para su reciclaje y su transporte a vertedero autorizado, por este orden, conforme a la Ley de Residuos.

b) Se prohíbe el almacenamiento de materiales de obra en la vía pública fuera de los lugares autorizados para ello.

c) Se deberá ocupar la menor superficie posible de suelo edáfico, limitando las instalaciones en este suelo a las necesarias.

d) Cuando existan movimientos de tierra se deberán realizar riegos periódicos para evitar el polvo.

e) Cuando se realicen excavaciones, el suelo edáfico extraído se destinará a zonas verdes o, en su defecto, a terrenos que hayan

perdido su cobertura vegetal. Para ello se separará en obra del resto de tierras inertes y escombros y se notificará al Ayuntamiento para que determine su transporte y zona de vertido.

f) Los taludes se deberán realizar de forma que se eviten los procesos erosivos, procediendo a su fijación mediante plantación de especies autóctonas.

g) Se deberá evitar la compactación del suelo natural en las zonas de paso o almacenamiento de vehículos mediante laboreo sencillo de la tierra para facilitar la restitución de su estructura edáfica.

h) Los desplazamientos de maquinaria y los viales se deberán establecer siguiendo las curvas de nivel, evitando regueros y escorrentías.

i) Se deberá reponer el perfil del terreno acabadas las obras, preferentemente mediante tierras recogidas, acopiadas y seleccionadas de entre las extraídas en el sitio.

j) El mantenimiento y almacenamiento de la maquinaria susceptible de producir algún tipo de residuo peligroso se realizará en talleres o lugares adecuados.

k) La maquinaria a utilizar deberá cumplir las normas acústicas y de emisiones atmosféricas que resulten de aplicación. En particular, la maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada de silenciadores.

l) El promotor de las obras deberá reparar todos los desperfectos que éstas originen en la urbanización u otros elementos preexistentes, pudiendo exigir el Ayuntamiento para garantizarlo fianza previa en metálico en proporción al coste estimado de estas obras.

Artículo 11.2.4. Finalización de obras.

1. Para la primera utilización de cualquier edificación se deberá solicitar del Ayuntamiento la oportuna licencia, o cédula de habitabilidad para el caso de viviendas, conforme a lo regulado en el artículo 12.1.12 de estas normas.

2. Las obras de urbanización ubicadas en dominio público se entenderán aceptadas cuando se den las circunstancias señaladas en el artículo 79.2 de LRAU, conforme a lo regulado al respecto en el RGU.

3. Sin la licencia de primera utilización no se deberán conceder los servicios de agua potable, de electricidad ni de cualquier otro servicio urbano.

Capítulo XII. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

Sección 1.ª Licencias urbanísticas.

Artículo 12.1.1. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos relacionados en el artículo 5 de la LOE, en el artículo 242.1 de la LS, en el artículo 1 del RDU, en el apartado 1 de la disposición adicional 3.ª de la LSNU y en el artículo 82 de la LRAU.

Artículo 12.1.2. Procedimiento.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se deberá ajustar a lo previsto en el RSCL, LRSV, lo vigente de la LS y reglamentos que la desarrollan, LSNU y MLSNU, LRAU, en las demás disposiciones de ordenación sectorial aplicables y en estas normas.

Artículo 12.1.3. Transmisión de licencias. (OP)

1. Las licencias urbanísticas podrán ser objeto de transmisión, previa comunicación por escrito al Ayuntamiento, conforme al artículo 13 del RSCL.

2. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que ostentase el transmitente.

3. Si las obras se encontrasen en curso de ejecución la comunicación al Ayuntamiento deberá ir acompañada de acta en la que se especifique el estado en el que se encuentran aquéllas, suscrita de conformidad por las partes.

Artículo 12.1.4. Otorgamiento de licencias. (OP)

1. Los plazos y condiciones para el otorgamiento de licencias se deberán ajustar a lo establecido en la disposición adicional 4.ª de la LRAU.

2. Los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras serán los establecidos en el artículo 85.2 de la LRAU, salvo que los fije la propia licencia.

3. El Ayuntamiento podrá formular ordenanza municipal en la que, con arreglo a la naturaleza de las obras, métodos constructivos a

emplear, presupuesto o cualesquiera otros parámetros que se juzguen de interés se fijen las condiciones citadas en el párrafo anterior y la documentación que debe acompañar a la solicitud de licencia.

4. Cuando por razón de urgencia se deban acometer obras o actuaciones no incluidas en las licencias otorgadas sin poder esperar a los plazos anteriores se deberá notificar previamente al Ayuntamiento y asumir las responsabilidades que se deriven. Este procedimiento no exime de la obtención posterior de las licencias necesarias, con la documentación y tasas que procedan en función del tipo de obra.

5. El presupuesto de obra deberá ajustarse a los precios reales de la construcción, pudiendo establecer el Ayuntamiento mínimos de referencia a efectos de liquidación de licencias.

6. El Ayuntamiento podrá requerir los documentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo regulado en las presentes normas, o acreditativos de los agentes intervinientes en las obras, como condición para la concesión de la licencia.

Artículo 12.1.5. Licencias de obra mayor. (OP.)

1. Para la realización de obras mayores, definidas en el anexo I.1 de estas normas, la solicitud de licencia deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos en cada caso por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación:

- Identificación de cada uno de los agentes que intervienen en la edificación, conforme al capítulo III de la LOE, y, como mínimo, el promotor, el proyectista, el constructor, el director de obra y el director de la ejecución de obra.
- Proyecto de obras, acorde a la naturaleza técnica de las acciones que se pretendan, con el contenido señalado en el artículo 11.1.1. de estas normas y visado por el correspondiente Colegio Profesional, conforme al capítulo V del RDU, al RSCL y a la LOE.
- Estudio de seguridad y salud, o estudio básico de seguridad y salud, cuando sea preceptivo conforme a la LPRL y Real Decreto 1.627/1997.
- Proyecto de instalación térmica, cuando sea preceptivo conforme al RITE.
- Proyecto de instalación de telecomunicación, cuando sea preceptivo conforme a la LIT.
- Estudio de impacto ambiental, cuando sea preceptivo conforme a la LIA o lo requieran las ordenanzas aplicables por el tipo de actividad o su situación.
- Cuando la parcela no reúna la condición de solar con arreglo al artículo 6 de la LRAU, los compromisos y fianzas señalados en el artículo 73.2 de la LRAU.
- Cuando en el ámbito vial de la parcela exista suelo dotacional que no sea de titularidad pública, escritura de cesión gratuita al dominio público municipal del mismo, en la proporción que corresponda con arreglo a estas normas.
- Cuando las obras supongan la demolición de edificios el proyecto de derribo deberá incluir el vallado del solar resultante y fotografías de todas las fachadas del edificio a demoler.

1. Para la edificación de solares, además de lo anterior, se deberá verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en los artículos 73 y 75.2 de la LRAU.

Artículo 12.1.6. Licencias de obra menor. (OP.)

1. Para la realización de obras menores, definidas en el anexo I.1 de estas normas, la solicitud de licencia deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos en cada caso por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación:

- Identificación de promotor y constructor.
- Memoria valorada acorde a la naturaleza de las acciones que se pretendan, con el contenido señalado en el artículo 11.1.2 de estas normas.
- Para el caso de obras de nueva planta vinculadas a las explotaciones agrícolas, certificado de la Cámara Local Agraria que acredite la superficie y clase de cultivo.

Artículo 12.1.7. Licencias para obras de urbanización. (OP.)

1. La solicitud y documentación a presentar serán las señaladas en los artículos 12.1.5 o 12.1.6, según se trate de obras mayores o menores.

2. Cuando se trate de obras ordinarias de urbanización, vinculadas a obras generales de edificación al amparo de lo previsto en el artículo 40 del RGU, deberá tramitarse autorización conjunta con la de la edificación a la que sirvan.

3. En obras que impliquen apertura de zanjas, calicatas o demolición de pavimentos en vial público, para la obtención de la licencia municipal se deberá aportar la fianza que establezca el Ayuntamiento para responder de las reparaciones a que pudiera dar lugar su deficiente ejecución.

Artículo 12.1.8. Licencias para ocupación provisional de vía pública. (OP.)

1. La solicitud de licencia para ocupación provisional de la vía pública deberá ir acompañada por los siguientes documentos:

- Identificación de promotor y constructor.
- Esquemas del espacio público afectado, situación y características de los elementos a colocar provisionalmente en él, debidamente acotados.
- Plazo de tiempo para el que se solicita la licencia.
- Indicar si se requiere interrumpir el tráfico.
- Medidas de seguridad y señalización de las obras, conforme a la normativa en función de éstas y el espacio público afectado.

1. La ocupación provisional de la vía pública o interrupción del tráfico sólo se deberán autorizar por causas debidamente justificadas y para el plazo mínimo indispensable.

2. Estas autorizaciones podrán ser anuladas o suspendidas por el Ayuntamiento si éste lo requiere, debiendo el promotor retirar los materiales depositados en el vial en el plazo que se le indique, sin generar por ello indemnización alguna.

Artículo 12.1.9. Licencias de apertura para actividades inocuas. (OP.)

1. La solicitud de licencia de apertura deberá ir acompañada por los siguientes documentos:

- Fotocopia de la licencia fiscal de la actividad o demanda de la misma.
- Plano del local, en planta, alzado y sección, con indicación de cotas y superficies.
- Justificación del cumplimiento de las normas de seguridad, en particular de la normativa contra incendios.

Artículo 12.1.10. Licencias de apertura para actividades calificadas. (OP.)

1. La solicitud de licencia de apertura para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o para la ampliación o reforma de éstas, deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos en cada caso por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación:

- Fotocopia de la licencia fiscal de la actividad o demanda de la misma.
- Proyecto de actividad, con el contenido señalado en el artículo 11.1.3 de estas normas.

Artículo 12.1.11. Licencias para actividades extractivas. (OP.)

1. La solicitud de licencia para actividades relacionadas con explotaciones extractivas deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos en cada caso por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación y de los señalados en el apartado anterior como actividad calificada:

- Las autorizaciones preceptivas de los organismos competentes.
- Proyecto de actividad, con el contenido señalado en el artículo 11.1.3 de estas normas.
- Estudio de impacto ambiental.
- Plan de restauración del espacio natural afectado, indicando:

1. Información detallada sobre el lugar previsto para las labores extractivas y su entorno, con descripción del medio físico y referencia a su geología, hidrogeología, hidrología, climatología, vegetación, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.

2. Descripción de los usos y aprovechamientos previstos, obras de infraestructura, instalaciones, servicios y características de la actividad.

3. Medidas previstas para la restauración del espacio natural afectado, protección del paisaje, recuperación de taludes, impacto sobre los recursos de la zona, almacenamientos de residuos, calendario de ejecución, coste estimado de la restauración, etc.

1. La aprobación de este plan de restauración por el Ayuntamiento es requisito para la concesión de la licencia.

Artículo 12.1.12. Licencias de parcelación. (OP.)

1. La solicitud de licencia de parcelación, segregación o agrupación de fincas deberá ir acompañada por los siguientes documentos:

- a) Proyecto de parcelación, con el contenido señalado en el artículo 11.1.4 de estas normas.
- b) Copia de las escrituras, o documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

Artículo 12.1.13. Licencias de primera utilización. (OP.)

1. La solicitud de licencia de primera utilización de un edificio, local o vivienda deberá ir acompañada por los siguientes documentos:

- a) Certificado final de obra suscrito por el director de obra y director de la ejecución de obra, conforme a los artículos 12 y 13 de la LOE, y visado por el correspondiente colegio profesional.
- b) Cuando se trate de viviendas de protección pública, calificación definitiva por la administración competente.
- c) Demás requisitos señalados por la administración competente para la expedición del documento.

Artículo 12.1.14. Obras públicas.

1. Las obras públicas se deberán tramitar y ejecutar conforme a lo regulado en el artículo 81 de la LRAU.

2. En los supuestos en los que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan se podrá actuar con arreglo a lo dispuesto en artículo 244.2 de la LS y en el artículo 8 del RDU.

Artículo 12.1.15. Protección de la legalidad urbanística.

1. Las obras o actos sin licencia, o que no se ajusten a las mismas, se considerarán infracciones urbanísticas. El procedimiento sancionador correspondiente se establecerá con arreglo a la legislación urbanística y, en particular, al capítulo 1.º del título 2.º del RDU.

2. El incumplimiento de las ordenes de ejecución de obras para la restauración de la realidad alterada podrá ser objeto de multas coercitivas, con arreglo a la disposición adicional 9.ª de la LRAU.

3. Las multas por infracciones urbanísticas se deberán destinar preferentemente a:

- a) Restauración de áreas degradadas.
- b) Conservación de espacios naturales de interés.
- c) Conservación del patrimonio arquitectónico.

Artículo 12.1.16. Deber de edificar y plazos.

1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el plan, conforme al artículo 85.1 de la LRAU. El cumplimiento de este deber podrá ser exigido por el Ayuntamiento, con las condiciones y plazos fijados en el citado artículo.

2. Los plazos para edificar se determinarán con la licencia municipal, conforme al artículo 12.1.4 anterior.

3. Cuando no se cumplieran los plazos establecidos para edificar se declarará la caducidad de la licencia previa audiencia del interesado, conforme al artículo 85.2 de la LRAU, salvo que éste solicitara su prórroga. Esta tendrá como plazo máximo un período igual al de la primera licencia.

Sección 2.ª Conservación de la edificación y espacios naturales.

Artículo 12.2.1. Deber normal de conservación.

1. Los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conforme al artículo 86 de la LRAU, al artículo 21.1 de la LS y el artículo 5.B.2.º y 3.º de la LSNU.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover una inspección periódica de su estado de conservación por facultativo competente, al menos cada cinco años, conforme al artículo 87 de la LRAU.

3. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, siempre que éstas no excedan del límite del deber normal de conservación, conforme al artículo 88 de la LRAU.

Artículo 12.2.2. Ayudas para conservación del patrimonio. (OP.)

1. El Ayuntamiento podrá conceder bonificaciones a las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas, conforme al artículo 89.4 de la LRAU, en especial para las tendentes a conservar los edificios catalogados o preexistentes del núcleo histórico acordes con su ambiente, por interés público o motivos sociales.

2. Estas ayudas se deberán regular por ordenanza a tal efecto o por acuerdo de pleno del Ayuntamiento para casos particulares.

Artículo 12.2.3. Ordenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento podrá dictar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, órdenes individualizadas de ejecución de edificación conforme al artículo 85.3 de la LRAU, sin perjuicio de las acciones que acometiere cualquier otro organismo en el ejercicio de su competencia en la materia. Tales obras se deberán ejecutar a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber normal de conservación antes definido, salvo las ayudas a las que se refiere el artículo 5 de la LSNU y el artículo 12.2.2 anterior.

2. Por razones de ornato urbano o adaptación al ambiente el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora sobre edificaciones o espacios de importancia visual o estética, y requerir su cumplimiento a la propiedad de los inmuebles.

3. El Ayuntamiento, para el ejercicio de las competencias a las que se refiere este artículo, podrá dictar ordenanza municipal al respecto, en la que se detallen el procedimiento a seguir y, en su caso, las sanciones a imponer, de conformidad con el artículo 95 de la LRAU y la vigente legislación de procedimiento administrativo, urbanística y de régimen local.

Artículo 12.2.4. Programa de vigilancia ambiental.

1. El Ayuntamiento deberá encargar a personal cualificado el desarrollo del Programa de Vigilancia Ambiental señalado en el apartado 6 del estudio de impacto.

2. Su desarrollo se deberá efectuar mediante la elaboración de un plan de seguimiento y control, con los documentos señalados en el apartado 6.4 del citado estudio.

3. Referente a los elementos señalados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el programa de vigilancia ambiental deberá incluir, en su informe anual, análisis de su estado de conservación y propuestas de actuación recomendadas, sobre las que el Ayuntamiento deberá pronunciarse.

4. El programa de vigilancia ambiental deberá incluir la obtención y divulgación de la información necesaria para facilitar el cumplimiento de las ordenanzas sobre protección del medio natural y, en particular, para el empleo de técnicas productivas con el menor coste ambiental, de las especies vegetales autóctonas para repoblaciones y el mejor conocimiento de los espacios naturales de especial protección.

Artículo 12.2.5. Elementos de interés histórico o artístico.

1. Para los elementos de interés histórico o artístico que pudieran localizarse serán de aplicación los preceptos señalados en la LPCV y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Sección 3.ª Ruinas y solares.

Artículo 12.3.1. Estado ruinoso de la edificación.

1. Se entenderá que una construcción está en estado de ruina cuando se dé en ella alguno de los supuestos a los que se refiere el artículo 90 de la LRAU.

2. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado el Ayuntamiento podrá actuar conforme al artículo 93 de la LRAU.

Artículo 12.3.2. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.

1. El Ayuntamiento deberá crear un registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, en condiciones de pública consulta, en cumplimiento del artículo 96 de la LRAU.

2. Se deberán incluir en el mismo los solares o inmuebles cuyos propietarios lo soliciten, o incumplan alguna de las condiciones señaladas en el artículo 97 de la LRAU.

3. Las órdenes de inclusión en el mismo se deberán tramitar conforme a lo regulado en el artículo 96 de la LRAU.

Artículo 12.3.3. Patrimonio público de suelo.

1. El Ayuntamiento podrá reservar áreas para legitimar en ellas la expropiación de bienes inmuebles, en previsión de la ampliación del patrimonio público de suelo, conforme al artículo 99 de la LRAU.

Disposiciones transitorias

1. La resolución por la que se convoca el período de información pública del plan conlleva la suspensión de licencias, conforme al artículo 57.1.B de la LRAU y al artículo 152.2 del RPCV.

2. Las solicitudes de licencias anteriores a su suspensión se resolverán conforme al artículo 57.1.C de la LRAU y al artículo 152.6 del RPCV.

Disposición final

1. Quedan derogados los anteriores documentos de planeamiento de Bufali, que son sustituidos por el presente plan general.

Anexo I. Definiciones, abreviaturas y siglas.

1. Conceptos utilizados en la presente normativa, complementando las definiciones de parámetros urbanísticos contenidas en el título 2.º del Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana, y en las normativas urbanística y de edificación vigentes:

Actividad: Dentro de los diferentes usos, son actividades las definidas como tales en el documento oficial de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

Actuación aislada: Definido por artículo 6.5 de la LRAU.

Actuación integrada: Definido por artículo 6.3 de la LRAU.

Altura reguladora: Definido por artículo 42 del RZ, como la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la

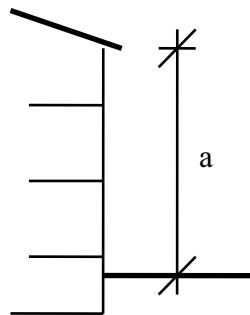


Fig. 1. SECCION.

Ancho oficial de calle: Anchura de vial señalada en los planos de ordenación a efectos de establecer alineaciones, retranqueos, etc. Cuando no esté acotada en los planos, a efectos de la limitación de vuelos, se medirá en el tramo de fachada donde se pretenda situar el vuelo, de forma que ningún punto de la alineación opuesta quede a menos de la distancia señalada para el vuelo a realizar.

Aprovechamiento objetivo: Definido por artículo 60.1 de la LRAU.

Aprovechamiento subjetivo: Definido por artículo 60.2 de la LRAU.

Aprovechamiento tipo: Definido por artículo 60.3 de la LRAU.

Area de reparto: Definido por artículo 61 de la LRAU.

Calle: Vía urbana de dominio y uso públicos destinada al tránsito de vehículos y/o viandantes.

Cambrá: Planta sin distribución situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, de uso no habitable.

Edificabilidad: Definida por artículo 39 del RZ. Su cómputo se realizará con arreglo a los artículos 35 y 36 del RZ. Además de lo indicado en ellos no computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad:

— Los espacios no cubiertos.

— Los elementos salientes.

Fachada: Paramento exterior de la edificación recayente a vial o espacio libre, público o privado.

Fachada exterior: Aquella que da frente a una vía o espacio libre público.

Fachada interior: Aquella que no da frente a vía o espacio libre público.

Frente de parcela: Definido por artículo 21 del RZ. El mínimo determinado por el plan deberá alcanzarse, al menos, en un linde frontal continuo.

Local: Conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Número de plantas: Definido por artículo 44 del RZ. No se consideran a efectos de este parámetro, además de los indicados en el citado

rasante oficial hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (Fig. 1). Cuando esta línea no sea horizontal se tomará la distancia vertical máxima entre ésta y la rasante (Fig. 2).

En las calles con pendiente se aplicará lo establecido en el citado artículo.

En los casos de edificación separada de los todos los lindes de parcela la dimensión anterior se medirá desde la rasante natural del terreno y en cada uno de los planos de fachada construida.

En caso de parcelas recayentes a calles a distinto nivel sin continuidad de fachada las condiciones de altura reguladora y número de plantas se deberán respetar en cada fachada. Todo volumen construido por encima de la altura reguladora máxima no deberá sobrepasar un plano que forme 45º hacia el interior de la parcela con la línea de cornisa y sin sobrepasar la altura máxima de cumbrera.

En las construcciones tipo nave industrial con cubiertas inclinadas ligeras, la altura reguladora se medirá hasta el arranque de las cerchas o vigas de cubierta en su cara superior.

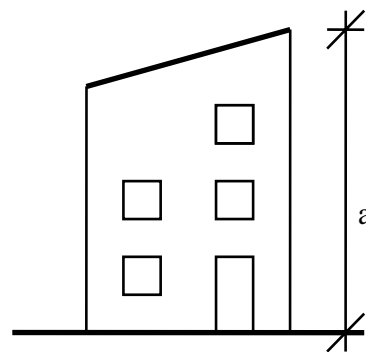


Fig. 2. ALZADO. a = altura reguladora.

artículo, los espacios bajo cubierta por encima de la altura reguladora y del último forjado horizontal en las zonas en que se permita su aprovechamiento.

Obras mayores: Las que no quepa incluir en la categoría de obras menores.

Obras menores: Obras no incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE que no superen las limitaciones técnicas y funcionales siguientes:

— No afectar a la composición y aspecto exteriores de la edificación de forma generalizada.

— No afectar a las particiones interiores de forma generalizada.

— No afectar a la estructura portante de la edificación, aun de forma aislada.

— No requerir entibaciones, medidas de seguridad ni constituir un peligro para la vía pública.

— No superar el límite de presupuesto para obras menores que pudiera establecer la Administración Municipal, con la periodicidad que ésta determine.

Se considerarán también obras menores, las que, aun sobrepasando las anteriores limitaciones funcionales y técnicas, se edifiquen exentas en suelo no urbanizable, de superficie construida inferior a 25 m² y se destinen a usos no habitables vinculados a las explotaciones agrícolas.

Parcelación: Nueva división de parcelas, bien por agregación o segregación.

Patio de luces: Espacio no construido que, englobado por la edificación y situado en el interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación.

Pieza habitable: Local en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Plano de fachada: Superficie vertical formada por la fachada antes definida sobre la intersección de la edificación con el terreno.

Rasante: Línea de perfil del terreno en sección.

Rasante oficial: Rasante legalmente establecida o aprobada por la Administración o entidad competente. Salvo especificación en contra, coincidirá con la acera del vial correspondiente.

Sector: Definido por artículo 20.1 de la LRAU y artículos 16 y 17 del RPCV.

Solar edificable: Es aquel que, además de cumplir las condiciones exigidas para su calificación como solar y de estar incluido en una área calificada como edificable, reúne las condiciones exigidas en las presentes normas en cuanto a gestión y dimensiones.

Unidad de ejecución: Definido por artículo 33.1 de la LRAU.

Uso: Objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.

Vía pública: Cada una de las calles, plazas, caminos o carreteras que son de uso y dominio públicos.

1. Abreviaturas y siglas utilizados en la presente normativa:

Art.	Artículo
B.I.C.	Bien de interés cultural, conforme al artículo 26 de la LPCV.
B.R.L.	Bien de relevancia local, conforme al artículo 46 de la LPCV.
Cap.	Capítulo
cm	Centímetro
COPUT	Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
C.T.U.	Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia
CVBPA	Código Valenciano de Buenas Prácticas Agrarias (Orden de 29-3-2000, de la Conselleria de Agricultura)
D	Decreto
D.A.	Disposición adicional
D.T.	Disposición transitoria
D.F.	Disposición final
G.V.	Generalitat Valenciana
hab.	Habitante.
HD-91	Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/1989, de 12 de junio, y Orden de 22 de abril de 1991, de la Generalitat Valenciana).
L	Ley
LAC	Ley de Actividades Calificadas (Ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana)
LASBA	Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación (Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana) y sus reglamentos y normas complementarias
LCCV	Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana)
L. de Aguas	Ley de Aguas (Ley 1/01, de 20 de julio)
L. de Espectáculos	Ley de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas (Ley 2/1991, de 18 de febrero, de la Generalitat Valenciana) y cuantas instrucciones y decretos la desarrollan
L. de Residuos	Ley de Residuos (Ley 10/98, de 21 de abril) y real decreto por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos (Real Decreto 1.481/2001, de 27 de diciembre)
LFCV	Ley Forestal de la Comunidad Valenciana (Ley 3/1993 de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana) y su reglamento (Decreto 98/1995, de 16 de mayo, de la Generalitat Valenciana)
LIA	Ley de Impacto Ambiental (Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana), y Reglamento para la Ejecución de la misma (Decreto 162/90, de 15 de Octubre, de la Generalitat Valenciana)

LIT	Ley sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación (Real Decreto Ley 1/1998) y reglamento que la desarrolla (Real Decreto 279/1999)
LMGAFO	Ley de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat (Ley 14/1997, de 26 de diciembre, de la Generalitat Valenciana)
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre)
LOTVCV	Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1989, de 7 de Julio, de la Generalitat Valenciana)
LOTT	Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Ley 16/1987, de 16 de julio) y su reglamento (Real Decreto 1.211/1990)
LPCA	Ley de Protección contra la Contaminación Acústica (Ley 7/2002, de 3 de diciembre)
LPCV	Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana)
LPHE	Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985)
LPRL	Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Ley 31/1995, de 8 de noviembre) y los reglamentos que la desarrollan, en particular el que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre)
LRAU	Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana)
LRSV	Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril) y su modificación (Ley 10/2003, de 13 de abril)
LS	Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Ley 1/1992, de 26 de junio)
L. Sector Eléctrico	Ley del Sector Eléctrico (Ley 54/1997, de 27 de noviembre) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria)
LSNU	Ley de Suelo No Urbanizable (Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana) y su modificación (Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana)
LVP	Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo, del Estado) y Reglamento de la Ley de Vías Pecuarias (Decreto 2.876/1978, del 3 de noviembre)
m	Metro
MOPT	Ministerio de Obras Públicas y Transportes
NBE-CA	Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (Orden de 29-9-1988, del Ministerio de la Vivienda) y normas a que hace referencia
NBE-CPI	Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (Real Decreto 2.177/1996, de 4 de octubre, del Ministerio de Fomento) y sus reglamentos. Para uso industrial el reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (Decreto 786/2001, de 6 de julio, del Ministerio de Ciencia y Tecnología)

NAMINP	Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana)	Anexo II. Normas de ordenación pormenorizada. 1. Forman parte de la ordenación pormenorizada los siguientes artículos de las presentes normas:
NN.SS. Provinciales	Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Ambito Provincial (Orden Ministerial de 24 de mayo de 1975)	Artículo 5.2.7. Condiciones de los diferentes usos. Artículo 6.2. Ordenanzas generales en cualquier sistema de ordenación.
NN.UU.	Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Bufali	Artículo 6.3. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por alineación de calle. Artículo 6.4. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por edificación aislada.
NTE	Normas Tecnológicas de la Edificación	Artículo 7.1.2. Volumen y forma de los edificios. Artículo 7.1.3. Condiciones estéticas.
PATRICOVA	Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (Acuerdo de 28 de enero de 2003, de la Generalitat Valenciana)	Artículo 7.1.4. Normas especiales de protección. Artículo 7.2.2. Posición de la edificación. Artículo 7.2.3. Subzonas de protección ambiental.
PDAI	Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas	Artículo 7.3.2. Posición de la edificación. Artículo 7.3.3. Volumen y forma de los edificios.
PECV	Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (Acuerdo de 26 de julio de 2001, de la Generalitat Valenciana)	Artículo 7.3.4. Condiciones estéticas. Artículo 7.3.5. Condiciones funcionales.
Plan o PGOU	Plan General de Ordenación Urbana de Bufali	Artículo 7.3.6. Servicios y dotaciones. Artículo 7.4.2. Posición de la edificación. Artículo 7.4.3. Volumen y forma de los edificios.
RAMINP	Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Real Decreto 2.414/1966, de 30 de noviembre) e Instrucción 1/83 para la aplicación del mismo (Orden de Conselleria de Gobernación de 10-1-1983)	Artículo 7.4.4. Condiciones estéticas. Artículo 7.4.5. Condiciones funcionales. Artículo 7.4.6. Servicios y dotaciones.
RD	Real Decreto	Artículo 8.1.2. Posición de la edificación. Artículo 8.2.2. Posición de la edificación.
RDL	Real Decreto Ley	Artículo 8.2.3. Volumen y forma de los edificios. Artículo 8.2.4. Condiciones estéticas.
R.D.P.Hidráulico	Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril)	Artículo 8.2.5. Condiciones funcionales. Artículo 8.2.6. Servicios y dotaciones.
RDU	Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio)	Artículo 9.1.3. Condiciones estéticas. Artículo 9.1.4. Vallados y muros de contención.
RITE	Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas complementarias. (Real Decreto 1.751/1998)	Artículo 9.1.5. Anuncios y carteles. Artículo 9.1.6. Vertederos. Artículo 9.1.7. Carreteras.
RGPEAR	Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto)	Artículo 9.1.8. Tendidos de instalaciones. Artículo 9.1.9. Protección de los recursos hidráulicos.
RGU	Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto)	Artículo 9.1.10. Repoblaciones forestales. Artículo 9.1.11. Prevención de riesgos naturales.
RP	Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio)	Artículo 10.3.3. Condiciones de la urbanización. Artículo 11.2.1. Replanteo.
RPCV	Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana)	Artículo 11.2.2. Normas de urbanización. Artículo 11.2.3. Medidas durante la ejecución de la obra.
RPS y Mortuoria	Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (Decreto 2.263/1974, de 20 de julio)	Artículo 12.1.3. Transmisión de licencias. Artículo 12.1.4. Otorgamiento de licencias.
RSCL	Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Real Decreto de 17 de junio de 1955)	Artículo 12.1.5. Licencias de obra mayor. Artículo 12.1.6. Licencias de obra menor. Artículo 12.1.7. Licencias para obras de urbanización.
RZ	Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26, de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de la Generalitat Valenciana)	Artículo 12.1.8. Licencias para ocupación provisional de vía pública. Artículo 12.1.9. Licencias de apertura para actividades inocuas. Artículo 12.1.10. Licencias de apertura para actividades calificadas. Artículo 12.1.11. Licencias para actividades extractivas. Artículo 12.1.12. Licencias de parcelación. Artículo 12.1.13. Licencias de primera utilización. Artículo 12.2.2. Ayudas para conservación del patrimonio.

FICHA RESUMEN DE ZONAS DE ORDENACION PGOU de BUFALI							
CLASIFICACION		SUELO URBANO				S. URBANIZABLE	
CALIFICACION		NUH	ACA	TER	INM	ADO	INA
Sistema de Ordenación		AC	AC	AC	AC	EA	EA
Tipología Edificatoria		MD	MD	MD	MD	BA	BE
Uso Global		R	R	T	I1-2	R	I*
Uso Dominante		R	R	T	I	RU	I
Usos Compatibles		T1,D	T1,I1,D	I1,D	T,D	RM,T1,D	T,D
Usos Incompatibles		T2-3,I2-3	T2-3,I2-3	R*, I2-3	R*,I3	T2-3,I	R*,I3*
PARCELA							
Parcela mínima	m ²	60	80	100	300	130	500
Frente mínimo de parcela	m	5	6	7	10	6	12
Círculo inscrito mínimo	m	5	6	7	10	6	12
Angulo medianero mínimo	°	80	80	80	80	80	80
POSICION de la edificación							
Retranqueo de alineación		NO	NO*	NO*	*		
Distancia mínima a lindes de parcela frontales		m				3*	5
Distancia mínima a lindes de parcela laterales		m					3
Cerramiento de parcela						*	
INTENSIDAD							
Coeficiente de edificabilidad neta máxima		m ² /m ² s				1	1'60
Coeficiente de ocupación máxima		%				75	80
VOLUMEN y FORMA							
Número máximo de plantas		3	3	1	2	2	2
Altura máxima reguladora		m	9'50	9'50	3'50	6'50	10*
Chafalanes						*	*
Cubiertas		*					
Cuerpos volados sobre viales		*		*	No		
Construcciones sobre altura reguladora				*	*		*
OTRAS CONDICIONES							
Condiciones estéticas		*		*	*		*
Condiciones funcionales				*	*		*
Servicios y dotaciones				*	*		*
Normas especiales de protección		*					
Condiciones para varias viviendas por parcela							
* Regulado en las NN.UU. particulares y Ficha de Zona							
SISTEMA DE ORDENACION		AC	ALINEACION DE CALLE				
		EA	EDIFICACION AISLADA				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		MD	MANZANA DENSA				
		MC	MANZANA CERRADA				
		BA	BLOQUE ADOSADO				
USO		BE	BLOQUE EXENTO				
		R	RESIDENCIAL				
		RU	RESIDENCIAL UNITARIO				
		RP	RESIDENCIAL MULTIPLE				
		T	TERCIARIO				
		I	INDUSTRIAL				
D	DOTACIONAL						

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO: BUFALI		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

<i>USOS PORMENORIZADOS</i>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
- RESIDENCIAL.	- TERCIARIO 1. - INDUSTRIAL 1. - DOTACIONAL.	- TERCIARIO 2 y 3. - INDUSTRIAL 2 y 3.

<i>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</i>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m ²	Retranqueo de alineación	NO
Frente mínimo de parcela	5 m		
Círculo inscrito mínimo	5 m		
Ángulo medianero mínimo	80 ⁰		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	9'50 m
		Cubiertas	Según Art. 7.1.2.1
		Cuerpos volados sobre viales	Según Art. 7.1.2.2

<i>OTRAS CONDICIONES</i>
Ordenanzas Generales en cualquier Sistema de Ordenación: Según Art. 6.2.
Ordenanzas Generales para el Sistema de Ordenación por Alineación de calle: Según Art. 6.3.
Condiciones estéticas: Según Art. 7.1.3.
Normas especiales de protección: Según Art. 7.1.4.

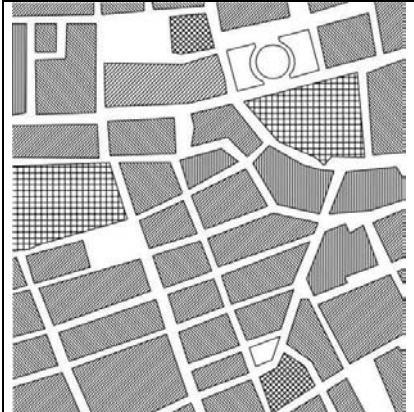
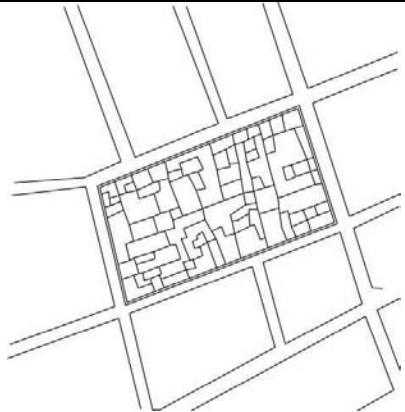
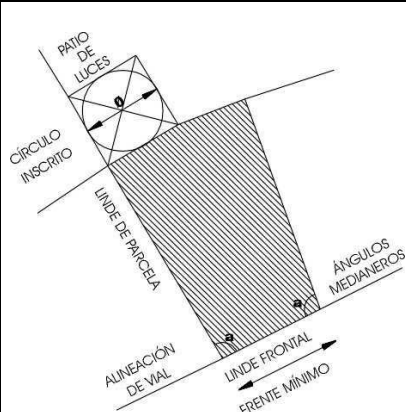
<i>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</i>		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO: BUFALI		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
- RESIDENCIAL.	- Terciario 1. - Industrial 1. - Dotacional.	- Terciario 2 y 3. - Industrial 2 y 3.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	80 m ²	Retranqueo de alineación	Según Art. 7.2.2.1
Frente mínimo de parcela	6 m	Profundidad edificable sobre planta baja	12 m
Círculo inscrito mínimo	6 m		
Ángulo medianero mínimo	80 ⁰		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	3 1
		Altura máxima reguladora	9'50 m 3'50 m

OTRAS CONDICIONES
Ordenanzas Generales en cualquier Sistema de Ordenación: Según Art. 6.2.
Ordenanzas Generales para el Sistema de Ordenación por Alineación de calle: Según Art. 6.3.
En el área señalada con número máximo de plantas 1 no se admiten nuevas viviendas independientes, debiendo las construcciones en ella formar parte de las existentes.

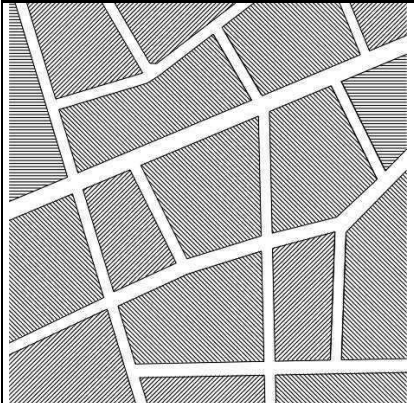
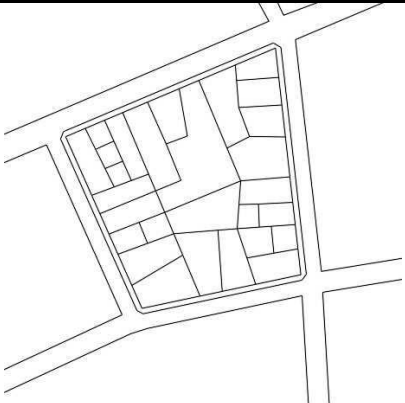
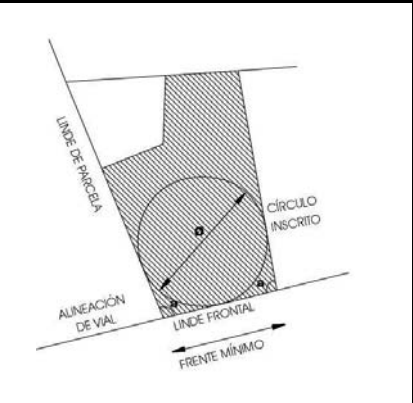
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO		CÓDIGO: TER
MUNICIPIO: BUFALI		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA	USO GLOBAL TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
- TERCARIO.	- INDUSTRIAL 1. - DOTACIONAL.	- RESIDENCIAL, excepto vivienda para el personal de vigilancia (una por parcela). - INDUSTRIAL 2 y 3.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m ²	Retranqueo de alineación	Según Art. 7.3.2.1
Frente mínimo de parcela	7 m		
Círculo inscrito mínimo	7 m		
Ángulo medianero mínimo	80°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	2
		Altura máxima reguladora	6'50 m
		Construcciones sobre altura reguladora	Según Art. 7.3.3.1

OTRAS CONDICIONES
Ordenanzas Generales en cualquier Sistema de Ordenación: Según Art. 6.2.
Ordenanzas Generales para el Sistema de Ordenación por Alineación de calle: Según Art. 6.3.
Condiciones estéticas: Según Art. 7.3.4.
Condiciones funcionales: Según Art. 7.3.5.
Servicios y dotaciones: Según Art. 7.3.6.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL EN MANZANA		CÓDIGO: INM
MUNICIPIO: BUFALI		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
- INDUSTRIAL 1 y 2.	- Terciario. - DOTACIONAL.	- RESIDENCIAL, excepto vivienda para el personal de vigilancia (una por parcela). - INDUSTRIAL 3.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m ²	Retranqueo de alineación	Según Art. 7.4.2.1
Frente mínimo de parcela	10 m		
Círculo inscrito mínimo	10 m		
Ángulo medianero mínimo	80°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	2
		Altura máxima reguladora	10 m, salvo Art. 7.4.3.1
		Construcciones sobre altura reguladora	Según Art. 7.4.3.2
		Chaflanes	Según Art. 7.4.3.3
		Cuerpos volados sobre viales	No

OTRAS CONDICIONES
Ordenanzas Generales en cualquier Sistema de Ordenación: Según Art. 6.2.
Ordenanzas Generales para el Sistema de Ordenación por Alineación de calle: Según Art. 6.3.
Condiciones estéticas: Según Art. 7.4.4.
Condiciones funcionales: Según Art. 7.4.5.
Servicios y dotaciones: Según Art. 7.4.6.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO: BUFALI		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
- RESIDENCIAL UNITARIO.	- RESIDENCIAL MÚLTIPLE. - TERCARIO 1. - DOTACIONAL.	- TERCARIO 2 y 3. - INDUSTRIAL.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	130 m ²	Distancia mínima a lindes de parcela frontales	3 m, según Art. 8.1.2.1
Frente mínimo de parcela	6 m	Cerramiento de parcela	Según Art. 8.1.2.2
Círculo inscrito mínimo	6 m		
Ángulo medianero mínimo	80 ⁰		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta máxima	1 m ² t / m ² s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación máxima	75 %	Altura máxima reguladora	6'50 m

OTRAS CONDICIONES	
Ordenanzas Generales en cualquier Sistema de Ordenación: Según Art. 6.2.	
Ordenanzas Generales para el Sistema de Ordenación por Edificación Aislada: Según Art. 6.4.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA		CÓDIGO: INA
MUNICIPIO: BUFALI		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
- INDUSTRIAL, excepto INDUSTRIAL 3 en la UE-2a.	- Terciario. - DOTACIONAL.	- RESIDENCIAL, excepto vivienda para el personal de vigilancia (una por parcela). - INDUSTRIAL 3 en la UE-2a.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m ²	Distancia mínima a lindes de parcela frontales	5 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima a lindes de parcela laterales	3 m
Círculo inscrito mínimo	12 m	Cerramiento de parcela	Según Art. 8.2.2.1
Ángulo medianero mínimo	80°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta máxima	1,60 m ² t / m ² s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación máxima	80 %	Altura máxima reguladora	10 m, salvo Art. 8.2.3.1
		Construcciones sobre altura reguladora	Según Art. 8.2.3.2
		Chaflanes	Según Art. 8.2.3.3

OTRAS CONDICIONES
Ordenanzas Generales en cualquier Sistema de Ordenación: Según Art. 6.2.
Ordenanzas Generales para el Sistema de Ordenación por Edificación Aislada: Según Art. 6.4.
Condiciones estéticas: Según Art. 8.2.4.
Condiciones funcionales: Según Art. 8.2.5.
Servicios y dotaciones: Según Art. 8.2.6.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO PARA TODAS LAS ÁREAS**Reajustes de Aprovechamiento:**

El Aprovechamiento del Área podrá ser reajustado conforme al Art. 5.3.3 de las NN.UU.

Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados, previa aprobación del Ayuntamiento, conforme al Art. 5.3.3.1 de las NN.UU.

Programas para el desarrollo de Actuaciones y Unidades de Ejecución:

Los Programas deberán cumplir las condiciones establecidas en el Art. 4.9 de las NN.UU., en particular justificar la disponibilidad de agua para las necesidades previstas y realizar una prospección arqueológica previa por técnico competente.

Los Programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las NN.UU. Las Unidades redelimitadas deberán abarcar como mínimo una manzana y el suelo dotacional necesario para cumplir la condición de solar.

Las nuevas Unidades deberán delimitarse de acuerdo a las reglas señaladas en el Art. 115 del R.P.C.V.

El desarrollo de las Unidades deberá atender las reglas señaladas en el Art. 4.8.4 de las NN.UU.

Reserva para Viviendas de Protección Pública (V.P.P.):

En cada Unidad de Ejecución de uso dominante Residencial (Sector S-1), se ha destinado a V.P.P. el 15% del Suelo Privado.

El aprovechamiento de cesión obligatoria a la administración (10% del Aprovechamiento Tipo), se materializará preferentemente en las parcelas destinadas por el Plan a V.P.P.

En los Proyectos de Reparcelación de estas Unidades se establecerá un coeficiente corrector minusvalorando las parcelas destinadas a V.P.P. en función de su diferencia de valor urbanístico respecto al suelo residencial libre. En ausencia de otros valores debidamente justificados, se aplicará el obtenido en este Plan, de 0'63 para las parcelas destinadas a V.P.P.

Condiciones de integración y conexión:

Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente su capacidad para dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso. El coste de estas conexiones correrá a cargo del área a urbanizar correspondiente, incluyendo la ampliación de la EDAR de Bufali en la proporción que establezca el Ayuntamiento, si fuera necesaria según Informe de la entidad gestora de dicha EDAR.

Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura, conforme a las reglas establecidas en el Art. 4.8.4 de las NN.UU.

El borde del área lindante con Suelo No Urbanizable deberá ajardinarse, como mínimo con una hilera de arbolado, para integración en el entorno.

Condiciones de urbanización:

Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 4.10 de las NN.UU.

La calidad material de la urbanización no podrá ser inferior a la de las actuaciones municipales similares recientes ni a lo señalado en el Art. 11.2.2 de las NN.UU., con las condiciones que determine el Ayuntamiento previamente a la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Plazas de aparcamiento:

Deberán cumplir lo establecido en el Art. 10.1.5 de las NN.UU.

Área de Reparto	AR-1
Situación	Entorno al casco urbano de BUFALI.
Clasificación del Suelo	URBANIZABLE con Ordenación Pormenorizada
Sector	S-1
Unidades de Ejecución	UE-1a, 1b, 1c y 1d
Zona de ordenación	Viviendas Adosadas (ADO)
Uso Global	RESIDENCIAL
Sistema de Ordenación	EDIFICACIÓN AISLADA
Tipología Edificatoria	BLOQUE ADOSADO

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		* 3.719,15	m ² s
Equipamiento Público	EQ		2.291,73	m ² s
Red Viaria	RV+AV		13.572,90	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	19.583,78	m ² s
Suelo Privado	SP		16.026,04	m ² s
Suelo Residencial	SR		16.026,04	m ² s
Suelo Total	ST	SD + SP	35.609,82	m ² s
Edificabilidad Total	ET		16.026,04	m ² t
Edificabilidad Residencial	ER		16.026,04	m ² t
Índice de Edif. Bruta	IEB	ET / ST	0,45	m ² t/m ² s
Índice de Edif. Residencial	IER	ER / ST	0,45	m ² t/m ² s
Coef. por uso y tipología	K		1,00	
Aprovechamiento Tipo	AT	K x IEB	0,45	u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	AS	90% AT	0,41	u.a.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

Ordenanzas particulares:

Ficha de Zona ADO.

Capítulo VII Sección 1ª de las NN.UU.

Número máximo de viviendas: 127

Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional: 64 plazas.

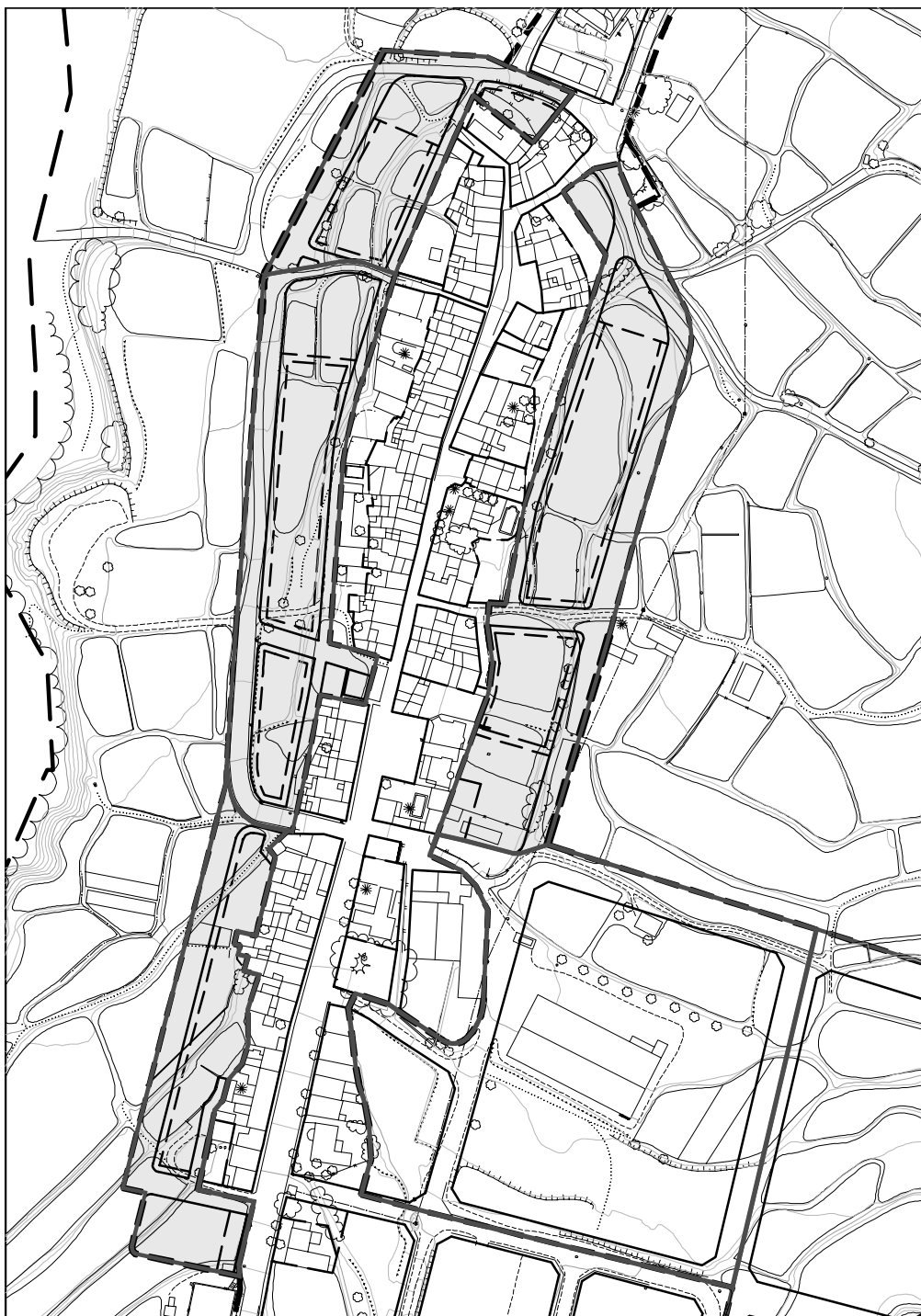
Unidades de Ejecución:

Se divide en cuatro Unidades, que corresponden a las áreas diferenciadas al Norte y Sur del casco urbano.

Su desarrollo previsto coincide con el orden de numeración, si bien este orden podría alterarse por causa justificada, dado que por sus características son susceptibles de desarrollo independiente.

* computables 3.590,38 m², lo que supone un 10,1% del Sector S-1, cumpliendo el R.P.C.V.

Área de Reparto	AR-1
-----------------	------



AR-1

Escala 1/3000

Unidad de Ejecución	UE-1a
Situación	Lindando con el casco urbano por el Sur.
Clasificación del Suelo	URBANIZABLE con Ordenación Pormenorizada
Sector	S-1
Área de Reparto	AR-1
Zona de ordenación	Viviendas Adosadas (ADO)
Uso Global	RESIDENCIAL
Sistema de Ordenación	EDIFICACIÓN AISLADA
Tipología Edificatoria	BLOQUE ADOSADO

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		* 1.399,99	m ² s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m ² s
Red Viaria	RV+AV		4.338,66	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	5.738,65	m ² s
Suelo Privado	SP		4.693,62	m ² s
Suelo Residencial	SR		4.693,62	m ² s
Suelo Total	ST	SD + SP	10.432,27	m ² s
Edificabilidad Total	ET		4.693,62	m ² t
Edificabilidad Residencial	ER		4.693,62	m ² t
Índice de Edif. Bruta	IEB	ET / ST	0,45	m ² t/m ² s
Índice de Edif. Residencial	IER	ER / ST	0,45	m ² t/m ² s
Coef. por uso y tipología	K		1,00	
Aprovechamiento Tipo	AT	K x IEB	0,45	u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	AS	90% AT	0,41	u.a.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

Ordenanzas particulares:

Ficha de Zona ADO.

Capítulo VII Sección 1ª de las NN.UU.

Número máximo de viviendas: 36

Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional: 18 plazas.

* computables como Zona Verde 1271,22 m².

Unidad de Ejecución	UE-1a
----------------------------	--------------



UE-1a

Escala 1/1500

Unidad de Ejecución	UE-1b
Situación	Lindando con el casco urbano por el Sur-Este.
Clasificación del Suelo	URBANIZABLE con Ordenación Pormenorizada
Sector	S-1
Área de Reparto	AR-1
Zona de ordenación	Viviendas Adosadas (ADO)
Uso Global	RESIDENCIAL
Sistema de Ordenación	EDIFICACIÓN AISLADA
Tipología Edificatoria	BLOQUE ADOSADO

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		1.000,48	m ² s
Equipamiento Público	EQ		201,00	m ² s
Red Viaria	RV+AV		2.431,67	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	3.633,15	m ² s
Suelo Privado	SP		2.968,41	m ² s
Suelo Residencial	SR		2.968,41	m ² s
Suelo Total	ST	SD + SP	6.601,56	m ² s
Edificabilidad Total	ET		2.968,41	m ² t
Edificabilidad Residencial	ER		2.968,41	m ² t
Índice de Edif. Bruta	IEB	ET / ST	0,45	m ² t/m ² s
Índice de Edif. Residencial	IER	ER / ST	0,45	m ² t/m ² s
Coef. por uso y tipología	K		1,00	
Aprovechamiento Tipo	AT	K x IEB	0,45	u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	AS	90% AT	0,41	u.a.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

Ordenanzas particulares:

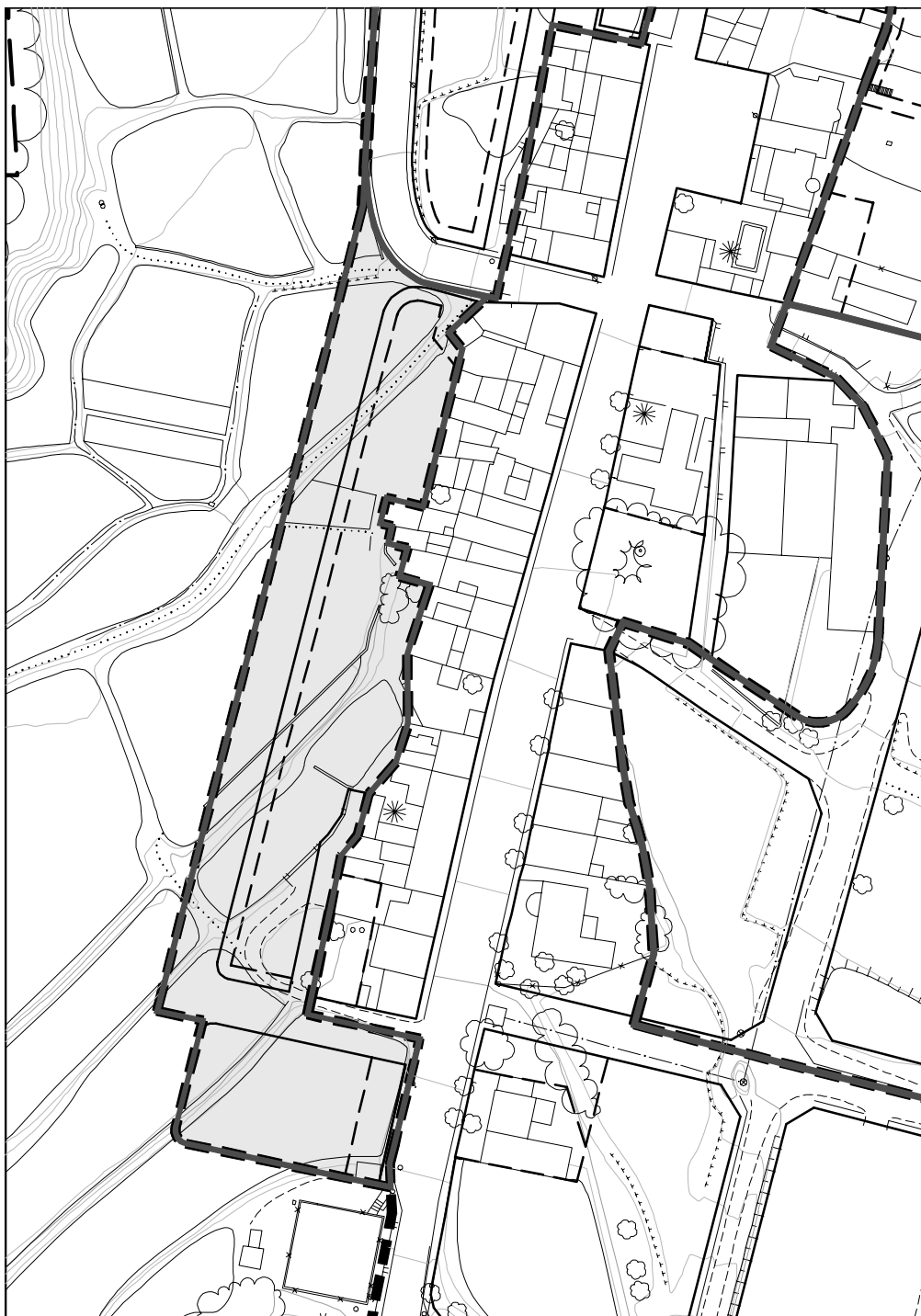
Ficha de Zona ADO.

Capítulo VII Sección 1ª de las NN.UU.

Número máximo de viviendas: 26

Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional: 13 plazas.

Unidad de Ejecución	UE-1b
---------------------	-------



UE-1b

Escala 1/1500

Unidad de Ejecución	UE-1c
Situación	Lindando con el casco urbano por el Sur-Oeste.
Clasificación del Suelo	URBANIZABLE con Ordenación Pormenorizada
Sector	S-1
Área de Reparto	AR-1
Zona de ordenación	Viviendas Adosadas (ADO)
Uso Global	RESIDENCIAL
Sistema de Ordenación	EDIFICACIÓN AISLADA
Tipología Edificatoria	BLOQUE ADOSADO

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		0,00	m ² s
Equipamiento Público	EQ		770,08	m ² s
Red Viaria	RV+AV		2.278,94	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	3.049,02	m ² s
Suelo Privado	SP		2.493,66	m ² s
Suelo Residencial	SR		2.493,66	m ² s
Suelo Total	ST	SD + SP	5.542,68	m ² s
Edificabilidad Total	ET		2.493,66	m ² t
Edificabilidad Residencial	ER		2.493,66	m ² t
Índice de Edif. Bruta	IEB	ET / ST	0,45	m ² t/m ² s
Índice de Edif. Residencial	IER	ER / ST	0,45	m ² t/m ² s
Coef. por uso y tipología	K		1,00	
Aprovechamiento Tipo	AT	K x IEB	0,45	u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	AS	90% AT	0,41	u.a.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

Ordenanzas particulares:

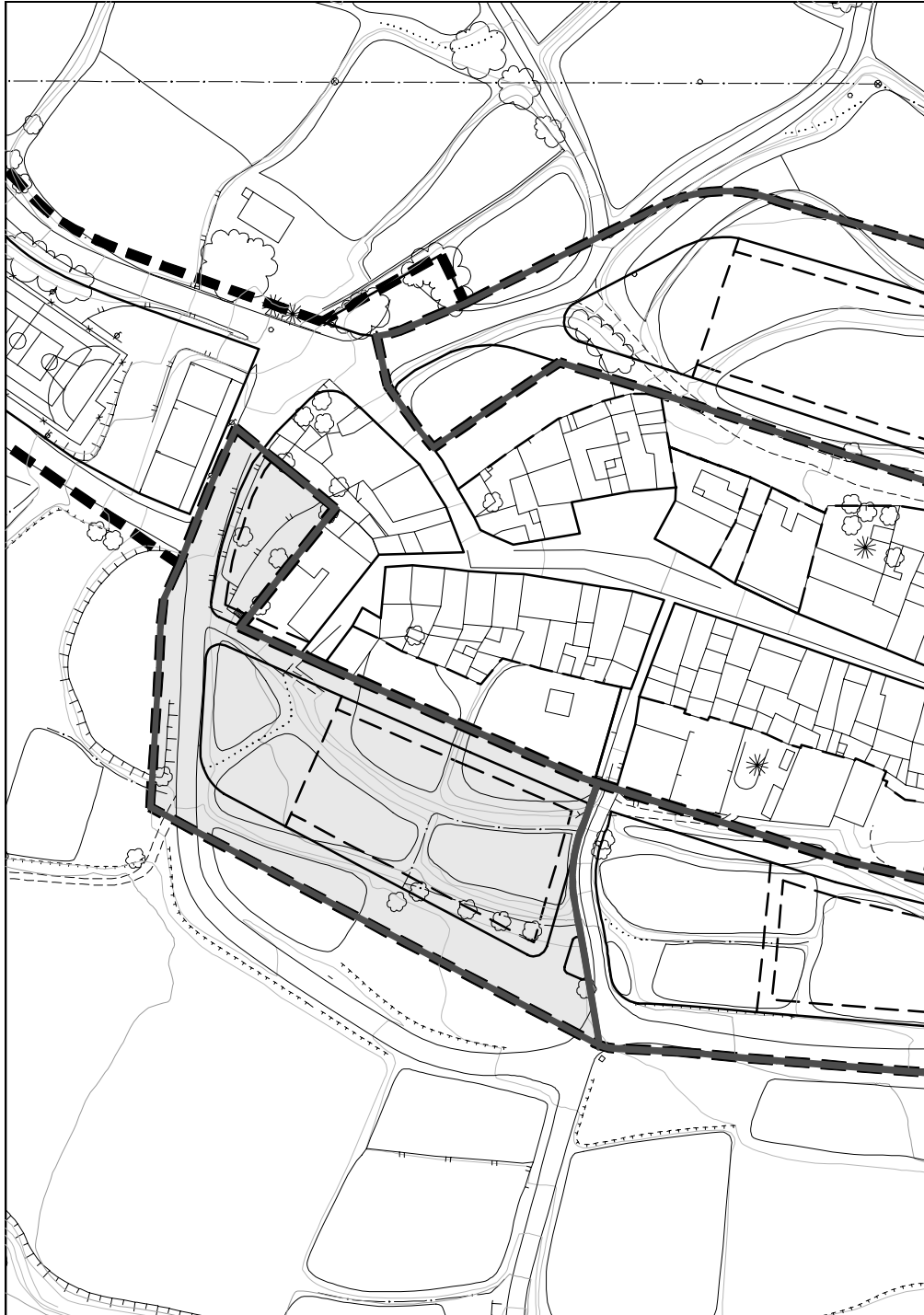
Ficha de Zona ADO.

Capítulo VII Sección 1ª de las NN.UU.

Número máximo de viviendas: 21

Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional: 11 plazas.

Unidad de Ejecución	UE-1c
----------------------------	--------------

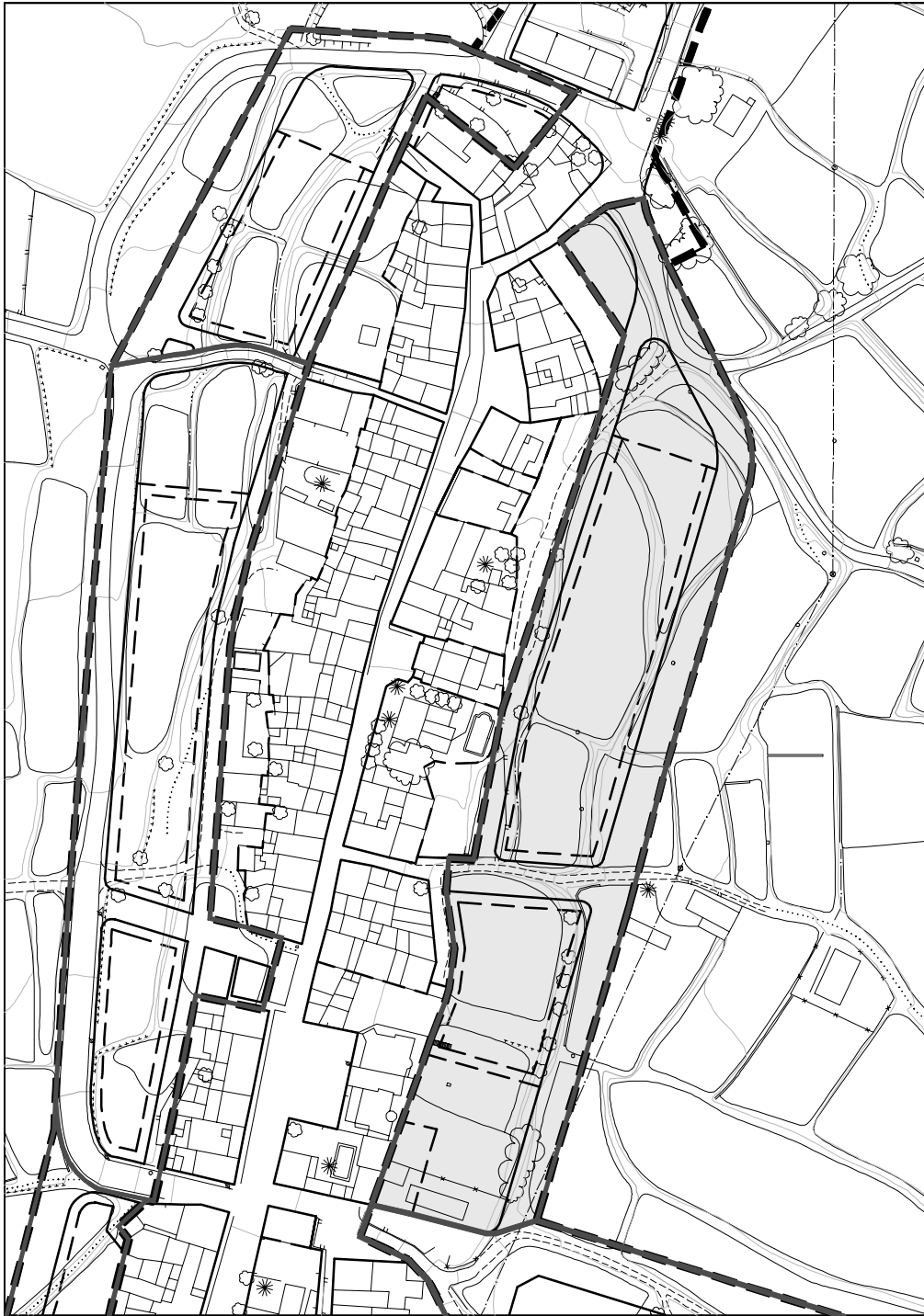


UE-1c

Escala 1/1500

Unidad de Ejecución	UE-1d			
Situación	Lindando con el casco urbano por el Norte.			
Clasificación del Suelo	URBANIZABLE con Ordenación Pormenorizada			
Sector	S-1			
Área de Reparto	AR-1			
Zona de ordenación	Viviendas Adosadas (ADO)			
Uso Global	RESIDENCIAL			
Sistema de Ordenación	EDIFICACIÓN AISLADA			
Tipología Edificatoria	BLOQUE ADOSADO			
DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		1.318,68	m ² s
Equipamiento Público	EQ		1.320,65	m ² s
Red Viaria	RV+AV		4.523,63	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	7.162,96	m ² s
Suelo Privado	SP		5.870,35	m ² s
Suelo Residencial	SR		5.870,35	m ² s
Suelo Total	ST	SD + SP	13.033,31	m ² s
Edificabilidad Total	ET		5.870,35	m ² t
Edificabilidad Residencial	ER		5.870,35	m ² t
Índice de Edif. Bruta	IEB	ET / ST	0,45	m ² t/m ² s
Índice de Edif. Residencial	IER	ER / ST	0,45	m ² t/m ² s
Coef. por uso y tipología	K		1,00	
Aprovechamiento Tipo	AT	K x IEB	0,45	u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	AS	90% AT	0,41	u.a.
CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO				
Ordenanzas particulares: Ficha de Zona ADO. Capítulo VII Sección 1ª de las NN.UU.				
Número máximo de viviendas: 44				
Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional: 22 plazas.				

Unidad de Ejecución	UE-1d
----------------------------	--------------



UE-1d

Escala 1/2000

Área de Reparto	AR-2
Situación	Al Nor-Este del casco urbano de BUFALI, junto a la Zona INM.
Clasificación del Suelo	URBANIZABLE con Ordenación Pormenorizada
Sector	S-2
Unidades de Ejecución	UE-2a y 2b
Zona de ordenación	Industrial Aislada (INA)
Uso Global	INDUSTRIAL
Sistema de Ordenación	EDIFICACIÓN AISLADA
Tipología Edificatoria	BLOQUE EXENTO

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		8.364,08	m ² s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m ² s
Red Viaria	RV+AV		23.674,82	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	32.038,90	m ² s
Suelo Privado	SP		48.127,46	m ² s
Suelo Residencial	SR		0,00	m ² s
Suelo Total	ST	SD + SP	80.166,36	m ² s
Edificabilidad Total	ET		77.003,94	m ² t
Edificabilidad Residencial	ER		0,00	m ² t
Índice de Edif. Bruta	IEB	ET / ST	0,96	m ² t/m ² s
Índice de Edif. Residencial	IER	ER / ST	0,00	m ² t/m ² s
Coef. por uso y tipología	K		0,50	
Aprovechamiento Tipo	AT	K x IEB	0,48	u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	AS	90% AT	0,43	u.a.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

Ordenanzas particulares:

Ficha de Zona INA.

Capítulo VII Sección 2ª de las NN.UU.

Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional: 260 plazas.

Unidades de Ejecución:

Se divide en dos Unidades, que corresponden a las áreas diferenciadas al Norte y Sur del Sector.

Su desarrollo previsto coincide con el orden de numeración, debiendo ejecutarse en primer lugar o simultáneamente la UE-2a para garantizar la conexión de las redes e infraestructuras a las del núcleo urbano.

Área de Reparto

AR-2



AR-2

Escala 1/3000

Unidad de Ejecución	UE-2a			
Situación	Lindando con el polígono industrial actual por el Este y con el casco urbano por el Sur.			
Clasificación del Suelo	URBANIZABLE con Ordenación Pormenorizada			
Sector	S-2			
Área de Reparto	AR-2			
Zona de ordenación	Industrial Aislada (INA)			
Uso Global	INDUSTRIAL			
Sistema de Ordenación	EDIFICACIÓN AISLADA			
Tipología Edificatoria	BLOQUE EXENTO			
DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		2.155,14	m ² s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m ² s
Red Viaria	RV+AV		7.120,57	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	9.275,71	m ² s
Suelo Privado	SP		16.384,72	m ² s
Suelo Residencial	SR		0,00	m ² s
Suelo Total	ST	SD + SP	25.660,43	m ² s
Edificabilidad Total	ET		26.215,55	m ² t
Edificabilidad Residencial	ER		0,00	m ² t
Índice de Edif. Bruta	IEB	ET / ST	1,02	m ² t/m ² s
Índice de Edif. Residencial	IER	ER / ST	0,00	m ² t/m ² s
Coef. por uso y tipología	K		0,50	
Aprovechamiento Tipo	AT	K x IEB	0,48	u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	AS	90% AT	0,43	u.a.
CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO				
Ordenanzas particulares: Ficha de Zona INA. Capítulo VII Sección 2ª de las NN.UU.				
Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional: 88 plazas.				

Unidad de Ejecución	UE-2a
----------------------------	--------------



UE-2a

Escala 1/2000

Unidad de Ejecución	UE-2b
Situación	Lindando con el polígono industrial actual por el Norte.
Clasificación del Suelo	URBANIZABLE con Ordenación Pormenorizada
Sector	S-2
Área de Reparto	AR-2
Zona de ordenación	Industrial Aislada (INA)
Uso Global	INDUSTRIAL
Sistema de Ordenación	EDIFICACIÓN AISLADA
Tipología Edificatoria	BLOQUE EXENTO

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		6.208,94	m ² s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m ² s
Red Viaria	RV+AV		16.554,25	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	22.763,19	m ² s
Suelo Privado	SP		31.742,74	m ² s
Suelo Residencial	SR		0,00	m ² s
Suelo Total	ST	SD + SP	54.505,93	m ² s
Edificabilidad Total	ET		50.788,38	m ² t
Edificabilidad Residencial	ER		0,00	m ² t
Índice de Edif. Bruta	IEB	ET / ST	0,93	m ² t/m ² s
Índice de Edif. Residencial	IER	ER / ST	0,00	m ² t/m ² s
Coef. por uso y tipología	K		0,50	
Aprovechamiento Tipo	AT	K x IEB	0,48	u.a.
Aprovechamiento Subjetivo	AS	90% AT	0,43	u.a.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

Ordenanzas particulares:

Ficha de Zona INA.

Capítulo VII Sección 2ª de las NN.UU.

Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional: 172 plazas.

Condiciones de urbanización:

Deberá incluir el vallado de la infraestructura ferroviaria, con la partida correspondiente en el Presupuesto, de acuerdo con las determinaciones que RENFE establezca al respecto.

Unidad de Ejecución	UE-2b
----------------------------	--------------



UE-2b

Escala 1/2000