

**Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**  
**Dirección Territorial de Valencia**  
**Servicio Territorial de Urbanismo**  
**Sección de Planeamiento Urbanístico**

*Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de Catarroja.*

ANUNCIO

EXPTE.: 2010.0163.- JC/SGP/pc

CATARROJA

PLAN GENERAL

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de enero de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

“En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Catarroja referido al Plan General de dicho municipio, se destaca los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El proyecto, que tuvo entrada en la Comisión Territorial de Urbanismo el 26.03.2010, se sometió a información pública mediante el procedimiento previsto en el artículo 83.2.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), (anuncio en el D.O.C.V. núm. 5.948, de 5 de febrero de 2009 y diario Levante de 8.08.2010) junto con el informe de sostenibilidad ambiental, durante el plazo de 45 días hábiles, a tenor de lo dispuesto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, para la Evaluación Ambiental Estratégica. Se presentaron 5 escritos de alegaciones que constan resueltas en el expediente y con posterioridad 2 alegaciones más. Por acuerdo plenario de 15.03.10 se acordó la aprobación provisional del documento de Plan General, remitiéndolo en fecha 26.03.10 a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Con posterioridad, en fecha 09.11.10 se remite Texto Refundido II del Plan General y acuerdo plenario de aprobación municipal de 05.11.10.

SEGUNDO. DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto de Plan General está compuesto de:

- Memoria Informativa
- Planos de Información
- Memoria Justificativa y 6 Anejos (Informe del Concierto Previo, Anejo Estadístico, Estudio de Tráfico y Movilidad, Estudio de Vivienda, Fichas de Planeamiento y Gestión, Avance de Mediciones Acústicas para la elaboración del Plan Acústico Municipal en suelo urbano residencial); Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana e Informe de sostenibilidad económica
- Normas Urbanísticas y Fichas de Planeamiento y Gestión.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Planos de Ordenación
- Resumen Ejecutivo
- Informe de Sostenibilidad Ambiental y Anejos (Masas vegetales de interés, Estudio Acústico, Estudio de patrimonio; Fichas de planeamiento y gestión, Estudio hídrico; Informes emitidos por los organismos competentes y consultas realizadas; Estudio de inundabilidad).
- Estudio de Paisaje
- Propuesta de Memoria Ambiental.

TERCERO. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL TEXTO REFUNDIDO II DEL PG.

El objeto del Proyecto es la revisión del Plan General aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 29 de marzo de 1988 (BOP de 10 de mayo de 1988). Del contenido del Plan, cabe destacar los siguientes aspectos:

A. Aspectos territoriales.

El municipio de Catarroja se encuentra en el Área Metropolitana de la ciudad de Valencia situado en la Comarca de L'Horta Sud lindando con 6 municipios (Païporta, Massanassa, Valencia, Albal, Torrent, Picanya, Alcàsser). Cuenta con una extensión aproximada de 13,16 km<sup>2</sup>, de los cuales el 6,25 km<sup>2</sup> están integrados en el Parque Natural de la Albufera. Su economía se diversifica en el siglo XVIII y XIX con la actividad agraria y la industrial. La población actual

asciende a 26.552 habitantes y la población potencial prevista por el plan resultante es de 53.983 habitantes.

La estructura urbana de Catarroja se incardina en un continuo urbano que prácticamente no cesa desde Valencia a Silla, conectada con Massanassa al norte y Albal al sur. Su núcleo se origina en una situación periférica de l'Albufera y en la orilla izquierda del Barranco, agrupado en el Barrio de “Les Barraques”, donde se aprecia la peculiaridad del foco antiguo, irregular y reducido, y otro núcleo independiente “el Raval”, donde la “Plaça Nova” y el ensanchamiento sobre el Camí Reial, permitieron la conexión entre los dos núcleos, y después las expansiones cuadrículadas a ambos lados del Camí Reial o Nou.

Se caracteriza por ser soporte de un gran número de infraestructuras y servicios de carácter supramunicipal que mejoran su accesibilidad y a la vez fragmentan su territorio generando una serie de afecciones territoriales que condicionan su crecimiento. En cuanto a estas infraestructuras nos remitimos a los apartados siguientes.

El término municipal se encuentra afectado entre otros por la siguiente planificación territorial: Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana (en adelante PATRICOVA) riesgo 1, 3 y 6 que con las obras del proyecto “Restitución y adaptación de los cauces naturales de los barrancos Poyo, Torrent, Chiva y Pozalet”. Reestructuración Fase I” se clasifican como Riesgo 4 o superior, que se puede traducir en un nivel de protección de entre 50 y 100 años de periodo de retorno (según informe de la CHJ de 24.11.08) ; Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de L'Albufera (Decreto 96/1995), Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia en tramitación, Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana en tramitación, afecciones derivadas de riesgos ocasionados por accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas y riesgo sísmico.

En la actualidad el suelo urbano y urbanizable que preveía el Plan General de 1988 se encuentra totalmente consolidado y agotado.

B. Nuevo modelo territorial.

El modelo que se proyecta plantea la necesidad de mantener el importante patrimonio cultural de la población, la conservación, recuperación y mejora del Parque Natural de la Albufera, la remodelación de elementos deteriorados en el casco urbano consolidado; y un crecimiento urbano acorde con las necesidades del municipio, pero especialmente dirigido a su condición del área metropolitana de Valencia y de L'Horta Sud.

El Plan General no propone nuevos sectores de suelo urbanizable, sino que incorpora como tal el planeamiento de la Homologación y Plan Parcial del sector Nou Mil.leni aprobado por acuerdo de la CTU en sesión de 20.04.2007 que quedó supeditada su publicación a la subsanación de una serie de deficiencias objeto de resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de fecha 14.02.08 por la que se declaró definitivamente aprobado el proyecto con una única unidad de ejecución, conforme el artículo 83.2.5) del Decreto 201/98. El Plan Parcial cuenta con Declaración de Impacto Ambiental de 18.04.07 (B.O.P. 09.07.2008).

Asimismo, se propone la desclasificación de una zona de suelo urbano industrial situado junto a la CV-33, motivado por el hecho de que no resulta compatible con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial en materia de carreteras.

Por otra parte, en el Texto Refundido no se recalifica de industrial a terciario el suelo urbano junto a la V-31, tal y como se preveía en la versión inicial del Plan General.

En el suelo urbano consolidado se definen una serie de Programas de Paisaje incidentes en la mejora de la imagen urbana, condiciones de accesibilidad y de la calidad de las dotaciones.

Se establecen a través del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, medidas en todo el término municipal para la puesta en valor, conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico del municipio.

C. Las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. De entre las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (en adelante DEUT), se resaltan las siguientes:

“3.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS(ART.46LUV)

### 3.1. LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS(ART.46.1 LUV)

En el Estudio de Paisaje integrante del Plan General se establecen las Unidades de Paisaje, con los correspondientes objetivos de calidad y las medidas a adoptar para su consecución:

• Paisaje urbano:

- Mejora del carácter existente:

-- Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y los paisajes de alto valor.

-- Ordenar los espacios de transición entre los usos urbanos y la huerta así como los espacios intersticiales entre núcleos urbanos.

-- Velar por la integración paisajística de las infraestructuras existentes y previstas.

-- Mantenimiento adecuado de las zonas verdes para garantizar su valor paisajístico.

- Restauración del carácter:

Cuidar los bordes urbanos, ya que con ello se revaloriza la calidad perceptual de la unidad.

- Creación de nuevos paisajes:

-- Crear nuevas zonas verdes

-- Fomentar un crecimiento que busque la consolidación de los espacios urbanos existentes, con el fin de homogeneizar la forma del casco urbano (desarrollos próximos al actual casco urbano)

• Paisaje industrial:

- Creación de nuevos paisajes:

Introducción de elementos paisajístico que rompan la homogeneidad del paisaje industrial y actúen como nexos de conexión con las otras unidades de paisaje (pequeñas zonas verdes, carril bici, mobiliario urbano, etc.)

- Mejora del carácter existente:

Eliminación de las áreas degradadas o con elementos negativos derivados de un mal uso de las infraestructuras o un mal mantenimiento de las mismas, como zonas de basura, aceras en mal estado, etc.

• Paisaje Agrícola:

- Mejora del carácter existente:

-- Rehabilitar los recursos con alto valor paisajístico (arquitectura rural, sistemas de riego tradicional...) buscando fórmulas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales.

-- Definir una nueva relación entre la huerta y la población no rural, fomentando los usos públicos y recreativos compatibles con la protección de la huerta.

- Creación de nuevos paisajes:

Introducir elementos que conecten las zonas agrícolas con el casco urbano como carril bici, paseos peatonales, áreas verdes, etc. para mejorar el paisaje periurbano o de transición entre ambos.

- Conservación y mantenimiento del carácter existente

Preservar la bolsa de huerta de Catarroja según el plan de Acción Territorial de Protección de la huerta de Valencia

• Paisaje huerta y Puerto de Catarroja (Parque Natural de La Albufera)

- Conservación y mantenimiento

Preservar el paisaje, manteniendo y rehabilitando, cuando sea necesario, la estructura del puerto así como las edificaciones tradicionales asociadas a éste con un valor paisajístico y cultural.

- Mejora del carácter existente

-- Fomentar las actividades socioeconómicas existentes o alternativas, compatibles con la protección de los valores culturales y paisajísticos, que puedan contribuir al mantenimiento de este paisaje.

-- Potenciar un uso público que permita a la población conocer y valorar el paisaje, mediante la creación de recorridos paisajísticos, áreas de recreo y miradores coincidiendo con puntos desde lo que se puedan observar recursos o vistas con alto valor paisajístico.

• Paisaje arrozales:

- Conservación y mantenimiento del carácter existente:

-- Mantener el patrimonio arquitectónico tradicional mediante la restauración y rehabilitación de las estructuras de mayor valor cultural y paisajístico.

-- Potenciar las actividades socioeconómicas relacionadas con este paisaje para garantizar así su mantenimiento.

- Mejora del carácter existente:

Crear itinerarios y rutas de paisaje, miradores y áreas de recreo aprovechando la estructura agrícola existente, caminos, acequias de riego, pozos y motores, etc.

### 3.2.- TRANSPORTE PÚBLICO Y MOVILIDAD (ART. 46.2 LUV):

3.2.1. El Plan General establece la reserva de suelo específico para albergar la implantación de la red de transporte metropolitano de tranvía y metro, en coherencia con el Plan de Infraestructuras Estratégicas promovido por la CIT. Además se prevé la implantación de un aparcamiento disuasorio vinculado a la Estación de Ferrocarril.

3.2.2.- Asimismo, el Plan General establece los criterios de la red viaria primaria y secundaria, que deberá contemplar la evaluación de la implantación de carriles específicos para el transporte público rodado.

3.2.3.- El Plan prevé, asimismo, la implantación de corredores peatonales y bici para la conexión entre sí de las principales dotaciones, públicas y privadas, y en cualquier caso con el casco urbano.

3.2.4.- La promoción, diseño y ejecución de cualesquiera infraestructuras de comunicación garantizará la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

### 3.3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS (ART.46.3 LUV):

3.3.1.- Educativo: En el ámbito del Sector "Catarroja Nou Mil.lenni" se concreta la localización y proyección de reservas educativas en las líneas de educación infantil, primaria y secundaria, en la proporción adecuada para atender las necesidades de la futura población del Sector. Por otra parte, se reserva suelo en el Plan General para posibilitar la ampliación de las dotaciones existentes y afectos a uso docente, en la proporción adecuada para atender el potencial crecimiento de usuarios.

3.3.2.- Sanitario: Se establece en el Plan General la posibilidad de implantar a futuro, en el suelo no urbanizable de protección agrícola y en el suelo no urbanizable común, y a través de un Plan Especial, un equipamiento de entidad suficiente para albergar instalaciones sanitarias de rango comarcal para atender la población local de Catarroja y su entorno comarcal inmediato.

3.3.3.- Asistencial: Se establece una reserva dotacional-residencial dedicada a residencial habitual en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, sujeto dicho alquiler a algún régimen de protección pública. Dicha reserva se localiza en el edificio de propiedad municipal situado en la Calle de la Iglesia. Asimismo se estimulará la implantación de instalaciones y complejos de atención residencial a personas mayores, dependientes o no, y personas con minusvalías físicas o psíquicas. Se entienden recogidos en este tipo de uso las viviendas tuteladas y equipamientos similares a los previstos en la política asistencial de la Generalitat. Estos centros, privados o públicos, se localizarán bien en dotaciones públicas pertenecientes a la red secundaria, bien en suelos residenciales en cualquiera de las zonas previstas por el Plan General. En este caso, se contemplará como uso compatible este tipo de instalaciones y edificaciones.

3.3.4.- Deportivo-Recreativo: Se promueve a través del Plan General la implantación de usos recreativos-deportivos de rango comarcal para atender las necesidades locales de la nueva población de Catarroja. Su localización se prioriza a través de la reserva de suelo específico de esta naturaleza en el nuevo suelo urbanizable residencial "Catarroja Nou Mil.lenni".

3.3.5.- Servicio Urbano-Infraestructuras: Se contempla la ampliación del actual cementerio, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 del Decreto 39/2005, de 25 de Febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, relativo a la capacidad de los cementerios. No obstante, y con objeto de posibilitar futuras ampliaciones de la superficie destinada a cementerio, se propone no computar dentro

del estándar global de zonas verdes y parques públicos del municipio, la superficie de zona verde comprendida entre la superficie destinada a cementerio (PID-1) y el aparcamiento situado al sur del mismo. Además, el citado aparcamiento deberá mantener su carácter dotacional y libre de toda clase de construcciones.

3.3.6.- Dotaciones privadas: Se contempla la promoción y construcción de una importante superficie de usos terciarios en el entorno de la actuación "Catarroja Nou Mil.lenni", con dimensión suficiente para atender la demanda de usos de esta naturaleza por la nueva población de Catarroja y su entorno comarcal. Además se potenciará la promoción y construcción de usos dotacionales de servicios turísticos de interés local y general relacionados con las actividades tradicionales en el ámbito del PORN de L'Albufera, todo ello de conformidad con las previsiones del PRUG.

3.3.7.- La promoción, diseño y ejecución de cualquier tipología de dotación y equipamiento, público o privado, garantizará la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

#### 3.4.- ACCESO A LA VIVIENDA (ART.46.4 LUV):

En el ámbito del Sector "Catarroja Nou Mil.lenni" se establece que al menos el 51,5% de la edificabilidad bruta se destine a la previsión, promoción y construcción de viviendas de protección oficial (VPP). Esta previsión es más suficiente para atender la reserva mínima legalmente establecida en el art. 7 del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, en relación con la Orden de 28 de julio de 2008 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua y Vivienda, que implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda de protección pública. El cumplimiento de dicha reserva se justifica en el Estudio de Necesidades de Vivienda Protegida que se incorpora a la Memoria Justificativa del Plan General.

#### 3.5.- INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

3.5.1.- Se contemplará por parte del Ayuntamiento la página web municipal con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad a la información urbanística municipal, tanto aprobada definitivamente como en trámite. Asimismo, se potenciarán las fórmulas de comunicación virtual con el ciudadano, a fin de facilitar las gestiones "on Line" sin desplazamiento físico.

3.5.2.- Se potenciará el acceso a la información con soportes informáticos tipo SIG, que garantice la obtención de información plena en soporte cartográfico y normativo.

3.5.3.- Se potenciará la creación de foros con amplia representación ciudadana de forma previa a la adopción de decisiones territoriales y urbanísticas de trascendencia local. En este sentido, se procederá a la promoción de la plataforma creada con ocasión del Plan Estratégico Local de Catarroja para crear un Observatorio Local en materia de infraestructuras y equipamientos urbanísticos.

#### 4.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN (ART.47 LUV)

##### 4.1.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO (ART.47.1 LUV)

Los criterios de clasificación y los fines perseguidos con dicha clasificación han quedado indicado en la Directriz 1.1, relativa al uso racional del suelo, a la que se efectúa remisión.

No obstante, se podrá plantear un cambio de calificación de uso industrial a uso terciario en la zona del Polígono Industrial anexa a la carretera V-31, de modo que se restrinjan aquellas actividades de carácter industrial a terciario que no contribuyen a la creación de un borde urbano de calidad.

##### 4.2.- ACCIONES DE SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA (ART.47.3 LUV)

El Plan General contempla las siguientes actuaciones:

###### 4.2.1.- Acciones de Calidad de Vida:

- a) Mejora del entorno urbano:
- b) Rehabilitación de entornos degradados: Programas de subvención para restauración paisajística y rehabilitación funcional de viviendas y espacios públicos.
- c) Promoción de Programas de Restauración Paisajística y Programas de Imagen Urbana en zonas de borde, accesos a la ciudad y entorno de la Acequia del Puerto de Catarroja.

d) Promoción de red de riego de zonas verdes procedentes de aguas residuales o pluviales previamente tratadas, siempre que sea técnicamente viable, minimizando así el consumo de agua potable.

e) Plan de construcción de equipamientos públicos de carácter social y fomento de la participación ciudadana en su disfrute.

f) Conexión de la ciudad con el entorno del PORN La Albufera mediante corredores peatonales y no rodados.

g) Plan para la eliminación de las barreras arquitectónicas limitativas de la accesibilidad a personas con movilidad reducida en el entorno urbano y sus dotaciones y equipamientos públicos y privados.

###### 4.2.2.- Acciones de Sostenibilidad:

a) Programas dirigidos a preservar los recursos naturales sitios en el PORN de La Albufera y, cuando sea compatible, su disfrute por la comunidad.

b) Plan dinamizador de la recogida selectiva de residuos en el entorno urbano de Catarroja.

4.2.3.- Criterios sobre la financiación: La promoción de los anteriores objetivos y otros de análogo contenido se financiará con los ingresos procedentes de la gestión urbanística, en particular de la enajenación del excedente de aprovechamiento urbanístico municipal en el ámbito del Sector "Catarroja Nou Mil.lenni", en cuanto no quede directamente vinculado al destino de construcción de vivienda de protección legalmente establecido, cuya reserva legal para todo el municipio queda sobradamente cumplida con la establecida en el ámbito del referido Sector (a ser del 51,5 % de la edificabilidad bruta del mismo), tal como se justifica en el Estudio de Necesidades de Vivienda que se incorpora al Plan General.

También podrán financiarse los objetivos anteriormente indicados con los ingresos procedentes de la compensación establecida en el Programa de Actuación Integrada del referido ámbito en aplicación de lo dispuesto en el art. 55.2 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística -bajo cuya vigencia se inicia-

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de financiar dichas líneas de acción a través del Fondo de Equidad Territorial gestionado por la Generalitat Valenciana y otras fuentes de financiación municipal y supramunicipal."

#### D. Clasificación del Suelo.

##### D.1 Suelo urbano.

Se clasifica como suelo urbano:

- El suelo que tenía esta consideración en el planeamiento vigente, con excepción del núcleo aislado industrial situado al este de la CV-33, dado que no resulta compatible con las limitaciones establecidas por parte de la legislación de carreteras de la Comunidad Valenciana. Esta zona pasa a ser clasificada como suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable de Protección de Infraestructuras, quedando en régimen de fuera de ordenación.

- El suelo urbanizable del Plan General vigente en la actualidad que cuenta con el correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y con las obras de urbanización ejecutadas.

Como consecuencia de lo anterior, el casco urbano existente se clasifica como suelo urbano con urbanización consolidada.

El único ámbito de suelo urbano no consolidado se corresponde a la zona delimitada por el Plan de Reforma Interior Plaça de L'Hort (expte. 2006/0328 aprobado por la CTU de 15/05/07 publicado en BOP 15/09/08), con una superficie del sector 2.356,30 m<sup>2</sup> y un IEB de 2,1012 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Existen en el suelo urbano diferentes suelos dotacionales pendiente de obtención o de ejecución (grafitados en plano Gestión O-7.2).

##### D.2 Suelo urbanizable.

Se delimita un único sector de suelo urbanizable residencial denominado "Catarroja Nou Mil.leni" supone la expansión del casco urbano de Catarroja hacia el oeste, apoyándose sobre dos grandes ejes vertebradores de la Comarca Horta-Sud: CV-400 (Avda. del Sud, Albal-Valencia) y la CV-33 (distribuidor sud de Valencia).

No se ordena pormenorizadamente; sino que asume las dimensiones, límites y determinaciones que figuran en la ficha de planeamiento y gestión del instrumento de planeamiento Homologación y Plan Parcial Sector "Catarroja Nou Mil.lenni", de conformidad con su Declaración de Impacto Ambiental (con condicionantes) de fecha 18.04.2007, y la aprobación supeditada por la CTU en sesión de

20.04.2007 y con Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de fecha 14.02.2008 por la que se declaran subsanadas las deficiencias indicadas en el acuerdo de la CTU por la que se declara definitivamente aprobado el proyecto, incorporando a su vez las consideraciones efectuadas por los diferentes organismos sectoriales durante la tramitación del Plan General. Comprende una única área de reparto y unidad de ejecución también única, con una extensión de 1.701.021,54 m<sup>2</sup>, en la que se incluyen 162.484,96 m<sup>2</sup> de red primaria adscrita, con una superficie computable de 1.696.780,09 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (en adelante IEB) es de 0,943 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y el aprovechamiento tipo (en adelante AT) 0,855459 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. El tipo que se pretende en el sector es de Residencial unitario en bloque adosada (ADO) y Residencial múltiple exento (EDA). Está previsto como máximo 11.539 viviendas donde el 51,5% de la edificabilidad bruta se encuentra vinculado a la promoción de viviendas de protección pública.

#### D.3 Suelo no urbanizable.

Se delimita el suelo no urbanizable común (SNUC) en el extremo oeste del municipio donde se podrán formular Declaraciones de Interés Comunitario exclusivamente para las siguientes actividades: instalaciones deportivas, picadero, establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados según lo previsto en el art. 27.2.a de la Ley 10/2004, del Suelo No urbanizable (art. 37 de las Normas Urbanísticas) así como la posibilidad de la futura implantación de reserva de suelo dotacional asistencial equipamiento supramunicipal.

Se delimita el suelo no urbanizable protegido:

- Protección Ecológica distinguiendo entre el SNUPE-1 donde se permite en la zona del Puerto de Catarroja usos culturales, de recreo u hosteleros (art. 41 NNUU) y el SNUPE2 donde se permite la escuela de capataces agrícolas (PED-3) y el club deportivo hípico (PRD-3\*) ambos usos previstos en el PRUG del Parque Natural de la Albufera (art.42 NNUU).

- Protección de Infraestructuras (SNUPI)

- Protección de Cauces (SNUPC)

- Protección de Vías Pecuarias (SNUVP)

- Protección Agrícola (SNUPA). Zona calificada por el Plan de Acción Territorial de la Huerta, actualmente en tramitación, como Huerta de Protección Agrícola Grado 3 (H3).

#### D.4 Cuadro comparativo resumen de superficies comparativo de clasificación y calificación del suelo según Texto Refundido.

Clasificación	Calificación	PG 1988 (ha.)	PG 1988 y modificaciones posteriores (ha.)	Proyecto Plan General (ha.)
Urbano	Residencial	113,88	110,21	152,12
	Industrial	66,25	72,44	90,58
	Terciario/SG	2,71	0	3,32
Urbanizable	Residencial	19,47	214,62	169,67
	Industrial	0	29,14	0
	Terciario	0		0
No urbanizable	Común	37,97	---	82,92
	Protegido	1.048,70	889,52	818,23
Total término municipal de Catarroja		1.288,98		1.315,92

#### E. Zonas de ordenación urbanística.

##### E.1 Uso dominante residencial:

En suelo urbano se definen las siguientes zonas primarias:

- Zona de Núcleo histórico tradicional: comprende los barrios de Plaça Vella y Barracas
- Ampliación Casco (ACA)
- Viviendas Adosadas (ADO)
- Edificación Abierta (EDA)
- Ensanche (ENS)

En suelo urbanizable son compatibles las siguientes subzonas: Viviendas Adosadas (ADO), Edificación Abierta (EDA) y Terciario (TER)

##### E.2 Uso dominante Industrial: Industrial en manzana (INM)

E.3 Uso dominante Terciario: Terciario Bony (IN-TER): Se localiza en una única manzana en el ámbito del polígono industrial, anexa a la Ronda Norte, con un sistema de ordenación por edificación aisla-

da, con tipología edificatoria de bloque exento y uso global terciario.

#### F. Red primaria de reserva de suelo dotacional.

##### F.1 Red primaria viaria

1. viario de tránsito o carreteras (PRV)
  - Red de interés general del Estado (RIGE): V-31
  - Red Básica: CV-33 Distribuidor Sud de Valencia
  - Red local CV-400 Avinguda del Sud (Albal a Valencia)

##### 2. Viario Urbano (PRV)

###### a) En el casco urbano residencial:

- Camí Real
- Avenida Diputación
- Avenida Generalitat Valenciana
- Ronda Nord
- Ronda Est

###### b) En el Polígono Industrial

- Camí del Port
- Calle nº 29
- Calle nº 32, tramo norte

##### 3. Áreas Peatonales (PPV)

- Área Peatonal paralela a la CV-400
- Área Peatonal proyectada en el Sector Nou Mil.leni

##### 4. Aparcamiento (PAV)

a) Aparcamientos disuasorios derivados de las paradas del Metro Ligerero previstas en el Sector "Catarroja Nou Mil.lenni": PAV-1, PAV-2, PAV-3, PAV-4.

b) Aparcamiento disuasorio vinculado a la Estación de Ferrocarril de Catarroja: PAV-5, PAV-6.

##### F.2 Red primaria de equipamientos comunitarios

1. Administrativo-Institucional (PAD): PAD-1 Ayuntamiento de Catarroja

2. Educativo-Cultural (PED):

PED-1 Instituto Berenguer Dalmau

PED-2 Universidad La Florida

PED-3 Escuela de Capataces

3. Recreativo-Deportivo (PRD)

PRD-1 Estadio de Fútbol "Mundial 82"

PRD-2 Polideportivo municipal

PRD-3\* Club Deportivo Hípico

4. Asistencial (PTD)

PTD-1 Centro de Salud

PTD-2 Centro Ocupacional 9 de Octubre

5. Infraestructura-Servicio Urbano (PID)

PID-1 Cementerio

PID-2 Depósito de Agua

PID-3 Estación de ferrocarril

PID-4 Ecomarque

PID-5 Tanatorio

PID-6 Reserva de suelo para tanatorio municipal

PID-7 Parque de Bomberos

PID-8 Tren de Alta Velocidad

PID-9 Ferrocarril

PID-10 Línea de Metro L'Horta Sud (en proyecto)

PID-11 Vías pecuarias:

- Cordel del Camino Viejo de Ruzafa (37,5m)

- Vereda del Cementerio de Valencia (20,0 m)

- Vereda del Barranco de Chiva (20,0 m)

- Colada-Azagador del Puerto (4,5 m)

- Colada-Azagador del Camino de Alter (4,5 m)

PID-12 Saneamiento Colector Oeste

PID-13 Abastecimiento de Agua Potable: red de agua potable, pozos y cauces públicos

PID-14 Energía Eléctrica: Línea de Alta Tensión

6. Dotacional-Residencial (PDR)

PDR-1 viviendas municipales en régimen de alquiler personas mayores, discapacitados y menores de 35 años.

La reserva de suelo para instalaciones o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica se compatibiliza su uso en normas con el resto de equipamientos o dotaciones de la red primaria, de conformidad con el art. 52 del ROGTU.

Se prevé la posibilidad de dotacional sanitario supramunicipal en suelo no urbanizable común.

F.3 Red Primaria de Espacios Libres y Zonas Verdes

Jardines Urbanos(PJL)

PJL-1 entre la línea del ferrocarril, el término de Albal y la calle Músico Gimeno Puchalt.

PJL-2 en el sector Nou Mil.leni

PJL-3 Parque Paluzie

Parques Urbanos (PQL):

PQL-1 Parque del Puerto

PQL-2, PQL3 y PQL-4 adscrito al sector Nou Mil.leni

La reserva mínima de 5 m2 por habitante, se cumple teniendo en cuenta la superficie total de parque público urbano que asciende a 304.135,11 m2 lo cual significa que supera la reserva mínima requerida, obteniéndose así un estándar de 5,63 m2/habitante.

La reserva de zonas verdes y jardines públicos tanto de la red primaria como de la red secundaria (PJL, PQL, SAL, SJL) asciende a 690.601,21m2, lo que supone una relación de 12,79 m2/habitante superior a los 10 m2/hab, previsto en el art. 8 de la LOTPP y art. 206 del ROGTU.

G. Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

Los aparcamientos disuasorios derivados de las paradas del Metro Ligerero previstas en el Sector "Catarroja Nou Mil.lenni": PAV-1, PAV-2, PAV-3, PAV-4., así como los vinculados al aparcamiento disuasorio vinculado a la Estación de Ferrocarril de Catarroja: PAV-5, PAV-6.

H. Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

Se definen las siguientes áreas de reparto:

Resumen áreas de reparto		aprovechamiento tipo (*)	Red primaria
	Solares del suelo urbano consolidado		8.500
AR1	PRI Plaça de L'Hort	2,1012	0
AR2	NOU Mil.leni	0,855459	162.484,96

I. Patrimonio Cultural.

Forman parte de la ordenación estructural, de conformidad con el art. 188 del ROGTU los siguientes:

1. Delimitación del núcleo histórico tradicional sin considerarse Bien de Relevancia Local.

2. Bien de Interés Cultural el Palacio de Vivanco

3. Bienes de Relevancia Local con protección integral:

- ET1 Panel de cerámica
- ET4 Chimenea (Plza. Fumeral)
- ET5 Chimenea (Camino del Puerto)
- ET6 Chimenea (Hortera)
- ET8 Chimenea (Escuela de Capataces)
- ET14 Chimenea (Pou Nou)
- ET29 Caño de Catarroja
- ET31 Chimenea de Villa Carmen
- ET32 Chimenea (Motor del Dorado)
- ET 33 Chimenea (Santa Ana)
- ET34 Panel de cerámica
- AT13 Antigua Fábrica de Conservas
- AT20 Iglesia San Miguel
- AQ5 Vía Augusta

K. Paisaje.

Se delimita un sistema de espacios abiertos que, de conformidad con el art. 61.c y 45.1e de la LUV en concordancia con el art.41 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, forma parte de

la ordenación estructural. Propone los siguientes programas de Paisaje:

- Programa 1 de movilidad y transporte: Programa de Interconexión de los elementos del sistema de espacios abiertos en el municipio de Catarroja.

- Programa 2 de movilidad y transporte: Integración urbana del Metro Ligerero.

- Programa 3 de movilidad y transporte: Diseño de itinerarios ambientales y paisajísticos dentro del Parque Natural de La Albufera.

- Programa 4 de movilidad y transporte: Carril bici.

- Programa 5 de movilidad y transporte: Creación de itinerarios peatonales/áreas peatonales.

- Programa 6 de imagen urbana: Programa para la mejora del paisaje periurbano de Catarroja.

- Programa 7 de imagen urbana: Integración del frente ferroviario.

- Programa 8 de imagen urbana: Creación de puntos verdes.

- Programa 9 de imagen urbana: Rehabilitación de las masías que se integran en las zonas verdes del Nou Mil.lenni.

- Programa 10 de imagen urbana: Limpieza de vertidos y recogida selectiva de residuos sólidos urbanos y residuos especiales.

- Programa 11 de preservación de espacios naturales: Limpieza de vertidos dentro del Parque Natural de La Albufera.

Programas que ascienden a 5,5 millones de euros y se financiarán a cargo del programa de actuación integrada "Nou Mil.leni".

CUARTO. INFORMES SECTORIALES.

Durante la tramitación del expediente, se han solicitado informes a los Organismos sectoriales y Ayuntamiento colindantes (Paiporta, Massanassa, Valencia, Albal, Torrent, Picanya, Alcàsser).

Antes de la Comisión Informativa de Urbanismo de 23.07.2010 se emitieron los siguientes informes:

1.- Informe del Servicio Territorial de Vivienda de fecha 26.04.2010 al Estudio de Vivienda, considerando suficiente la reserva de vivienda protegida del Plan General.

2.- Informe de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana de fecha 30.04.2010 indicando que no posee terrenos afectos, ni explota línea férrea alguna en el término municipal.

3.- Informe desfavorable del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje de fecha 14.05.2010 para la emisión de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Catarroja.

4.- Escrito de Iberdrola de fecha 12.05.2010 donde en síntesis se requiere que las infraestructuras de energía eléctrica como servicio público que son, aunque de titularidad privada estén suficientemente dimensionadas y planificadas, incorporando las infraestructuras en el Plan que garanticen el suministro de energía eléctrica con potencia y caudal suficientes para abastecer el desarrollo urbanístico que el Plan General prevé, dotando de suelo necesario tanto para subestación eléctrica como los transformadores, afecciones sectoriales, desvíos, ejecución de las mismas, todo ello de conformidad con el art. 47 y 154 del RD 1955/2000.

5.- Informe genérico de la Dirección General de Energía de 6.05.2010.

6.- Informe de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento de fecha 12.05.2010 donde se reitera la necesidad de subsanar las deficiencias que presenta el documento en relación al cumplimiento de la legislación vigente.

7.- Informe de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de la Conselleria de Gobernación de fecha 8.07.2010 al proyecto de Plan General, con determinadas observaciones a contemplar sobre riesgo de inundación, riesgo de deslizamientos, riesgo forestal, riesgo ocasionado por accidente en el transporte de mercancías peligrosas, riesgo químico y riesgo sísmico.

8.- Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 13.05.2010.

9.- Informe favorable del Director-Conservador del Parque Natural de la Albufera de fecha 26.04.2010 con una vigencia de dos años naturales.

10.- Informe favorable condicionado del Servicio Territorial de Industria de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación de fecha 20.05.2010.

11.- Informe del Servicio de Panificación de la Diputación de Valencia de fecha 05.05.2010 indicando que no afecta a carreteras pertinentes al sistema viario de la Diputación.

12.- Informe del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de fecha 10.07.09 donde se realizan observaciones, a los efectos de subsanar el Estudio acústico.

13.- Informe favorable condicionado de la Dirección General de Régimen Económico de fecha 07.05.2010 condicionado a que, en caso sea de aplicación el "Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana", el organismo competente, autorice la implantación del centro 9I+18P y del centro 12SO+4B en la parcela Educativa SED-10 dado su emplazamiento respecto a la Ampliación del Cementerio."

14.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de 28.04.2010 indicando que la actuación proyectada deberá ajustarse a lo dispuesto por los mencionados PRUG (publicado en DOGV num. 4890 de 24.11.04) y PORN (publicados en DOGV num. 2516 de 26.05.95), especialmente en cuanto a las normas y directrices de aplicación directa expresadas en el art. 5 y siguientes.

15.- Informe genérico del Jefe del Servicio de Infraestructuras Turísticas de fecha 28.05.2010.

16.- Informe favorable de la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente en materia de vías pecuarias de fecha 23.07.2010, tras un primer informe desfavorable de fecha 21.06.2010 a la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento.

17.- Informe favorable de la Dirección General de Ferrocarriles de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes de fecha 8.07.2010 tras un primer informe desfavorable en base a la documentación aportada en fecha 10.06.2010 por el equipo redactor y posterioridad por el Ayuntamiento.

18.- Informe favorable de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes de fecha 5.5.2010.

19.- Informe de la Dirección General de Consumo y Comercio de fecha 3.5.2010 que contiene diferentes consideraciones y recomendaciones que inciden en los usos comerciales.

20.- Informe favorable del técnico municipal del Ayuntamiento de Albal de fecha 01.06.2010.

21.- Informe favorable condicionado de la Dirección Territorial de Agricultura de fecha 24.06.2010.

#### QUINTO. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

- En fecha 10.01.2008 se emite informe ambiental por la Directora General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, con efectos de documento de referencia.

- El 26.03.2010 el Ayuntamiento de Catarroja remite la solicitud de emisión de la Memoria Ambiental del Plan General de Catarroja. Esta solicitud viene acompañada de un borrador de la Memoria Ambiental, la versión preliminar del Plan General, el Informe de Sostenibilidad Ambiental y estudios complementarios.

- En fecha 23.06.2010 la Directora General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente, resuelve: "1.- Dar la conformidad a la propuesta de la Memoria Ambiental, presentada por el Ayuntamiento de Catarroja en la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, relativa al documento de Plan General de Catarroja, realizando las siguientes precisiones:

1.a) Respecto a los objetivos del Plan que se plasman fundamentalmente en tres actuaciones:

1.a.1) Los nuevos sectores urbanísticos: Únicamente se plantea el Sector Nou Mil·lenni. Deberán cumplirse los condicionantes establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental del sector, en particular:

- Las medidas de protección acústica deben incluirse en las fichas de planeamiento del sector con el fin de llevarlas a cabo, en su caso, durante la urbanización.

- Se considerarán los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, con la finalidad de mantener los niveles de escorrentía e infiltración similares a los del estado natural, proteger la calidad del agua mediante procesos naturales, reducir la demanda de agua potable con la captación y reutilización de aguas pluviales, mejorar el paisaje urbano y recuperar hábitats naturales y cumplir las exigencias de la Directiva Marco del Agua.

- En cuanto a la gestión de las aguas residuales, está prevista la construcción de una nueva Estación Depuradora en el sector. El Ayuntamiento comprobará, antes de la recepción de la urbanización del nuevo sector, que la Estación Depuradora de Aguas Residuales prevista se encuentra totalmente ejecutada, dimensionada con capacidad suficiente para tratar la totalidad de las aguas residuales que se generen, y preparada para entrar en servicio. La construcción de la citada Depuradora será, por tanto, anterior al final de obra de la urbanización. La gestión municipal de las instalaciones de depuración de aguas residuales garantizará el correcto funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones, a través del Programa de Vigilancia Ambiental. Asimismo, el Ayuntamiento comprobará que se verifican los parámetros más restrictivos que se establezcan en la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar para el vertido de las aguas residuales depuradas a un cauce tributario de una zona sensible, como es el Barranco del Poyo. Se intentará minimizar los vertidos al cauce, de modo que se reutilice el agua depurada para riego de zona verde y baldeo y limpieza de viarios. Para ello, el excedente depurado se empleará en otras zonas del núcleo urbano del municipio o del área metropolitana. Para los vertidos imprescindibles se obtendrá la autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- En cuanto a la gestión de las aguas pluviales, se valorará la reutilización de las mismas y se obtendrá la autorización de vertido a cauce público por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- Respecto a la afección del cementerio de Paiporta, la distribución en planta de las viviendas tipo EDA 1 en la manzana RES-1, atenderá a lo dispuesto en el Decreto 39/2.005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria de la Comunidad Valenciana, en particular al artículo 42, apartado 2.2, en el que se establece una zona de 225 metros de anchura (alrededor del perímetro de protección de 25 metros de ancho libre de todas construcciones), en la que no se pueden autorizar ese tipo de viviendas, (esta era la normativa vigente en el momento de su aprobación, si bien las distancias de protección han sido modificadas posteriormente por el Decreto del Consell 195/2009 de 30 de octubre).

1.a.2) Adaptación al PORN y PRUG de la Albufera.

El territorio ubicado al este de la V-31 está incluido en el Parque Natural, más concretamente en las denominadas áreas de uso agrícola (arrozal y huerta, respectivamente) e incluye un enclave destinado a equipamientos y uso público: el puerto de Catarroja. Es el ámbito de la ordenación de usos establecida por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de l'Albufera de Valencia, aprobado por Decreto 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat. Dicho suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica. El resto del territorio de Catarroja está incluido en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

Respecto al puerto de Catarroja, se está tramitando un Plan Especial para ordenar el mismo. Dado que su tramitación se ha iniciado posteriormente a la del Plan General, su evaluación ambiental se producirá de manera independiente.

1.a.3) Plan de Reforma Interior de Plaça L'Hort. El objeto de este Plan de Reforma Interior es ordenar pormenorizadamente un ámbito de actuación previsto en el Plan General de 1988 y que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en fecha 8 de julio de 2008, por lo que al respecto no cabe realizar puntualizaciones de carácter ambiental.

1.b) El nuevo Plan General recoge un nuevo sector de suelo urbanizable (Nou Mil·lenni) que ya se encuentra aprobado definitivamente

y delimita el suelo no urbanizable protegido adaptándose a la normativa PORN y PRUG, del Parque de la Albufera, por lo que queda justificado que en la evaluación ambiental no se hayan estudiado otras alternativas.

1.c) En el momento de la aprobación definitiva, se deberá justificar ante el órgano sustantivo la suficiencia de recursos hídricos.

1.d) Los suelos urbanos están afectados por riesgo de inundación según la cartografía del PATRICOVA. Esta afección ha sido mitigada por las obras de encauzamiento del barranco del Poyo. No obstante, sigue existiendo cierto riesgo sobre la zona sur del casco urbano, coincidente con la parte norte del suelo urbano de Albal, que no consta en la mencionada cartografía.

Dado que los suelos afectados ya son suelos clasificados como urbanos, las nuevas edificaciones que se realicen deberán atender a las normas constructivas contenidas en el PATRICOVA.

1.e) Se ha aportado informe de la EPSAR, de 14 de abril de 2010, en el que se aclara que los colectores de aguas residuales del término municipal son titularidad de la EMSHI, por lo que no corresponde a la EPSAR establecer limitaciones a los usos del suelo en el que se implantan, tal como se había realizado en informes anteriores (en especial referentes a la EBAR).

A continuación, establece las condiciones necesarias para el caso en que los urbanizadores decidan no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales mediante la realización de las obras públicas propias y opten por conectarse a la EDAR de Pinedo. Estas condiciones deberán ser atendidas en el caso que se adopte dicha solución, pero por el momento en la propuesta presentada esto no es así.

1.f) En el expediente consta informe favorable, de 20 de octubre de 2009, relativo a las vías pecuarias del municipio. La documentación estudiada para realizar este informe es la aportada con motivo de la solicitud de la emisión del Documento de Referencia, se estará a lo que determine el informe solicitado a la Unidad de Vías Pecuarias en base a la nueva documentación presentada.

1.g) Se ha emitido informe desfavorable, de 19 de abril de 2010, por la Dirección General de Transportes y Logística relativo a las limitaciones de uso en los terrenos próximos al ferrocarril y a que no se han grafiado los aparcamientos disuasorios junto a las estaciones con el fin de fomentar el uso del transporte público.

Se deberá obtener informe favorable del mencionado organismo y, en especial, localizar las zonas de aparcamiento ya que el uso del transporte público frente al privado disminuye la producción de gases de efecto invernadero.

2.- La Memoria Ambiental contiene las determinaciones finales que deben incorporarse al plan, siendo preceptiva y debiéndose tener en cuenta en el Plan antes de su aprobación definitiva. La Memoria Ambiental del Plan General de Catarroja debe figurar como documento integrante de la documentación definitiva de dicho Plan.

3.- Conforme al art. 14 de la Ley 9/2006, una vez aprobado definitivamente el Plan Especial evaluado, el órgano promotor pondrá a disposición de esta Dirección General, de las Administraciones Públicas afectadas y del público la siguiente documentación:

“a) El plan o programa aprobado.

b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:

1.º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.

2.º Cómo se han tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, los resultados de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas, la memoria ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3.º Las razones de la elección del plan o programa aprobados, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los puntos b) y c).”

4.- Comunicar esta Resolución al Ayuntamiento de Catarroja y a la Comisión Territorial de Urbanismo, indicándose que este procedimiento es un acto de trámite que se integra en el procedimiento sustantivo de aprobación del instrumento de planeamiento y, por

tanto, no es susceptible de impugnación independiente. La impugnación de su contenido se puede efectuar a través de los recursos que sean procedentes contra el acto que pone fin al procedimiento administrativo.

5.- La presente Resolución de Memoria Ambiental del Plan General de Catarroja constará en la página web de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.”

SEXTO. AGUA Y SANEAMIENTO.

1.- Agua.- En el expediente administrativo municipal consta informe emitido por EMSHI el 7.05.2009, por medio del cual se informa favorablemente la disponibilidad de agua necesaria para ejecutar la urbanización del sector Nou Mil.lenni de Catarroja, considerando que la EMSHI garantiza una dotación de agua potable de 150 litros por habitante de derecho y día, advirtiendo que este es el consumo de agua potable que se va a suministrar. Según información de la empresa suministradora este suministro se realizará a la totalidad del municipio de Catarroja, incluyendo la actuación Nou Mil.lenni. Para ello, se consideran las dotaciones de agua a favor del Área Metropolitana, tanto las existentes a precario como las pedidas, en base a la reserva establecida en el Plan de Cuenca. Por tanto, la población actual en el municipio de Catarroja, cifrada en 26.552 habitantes actuales, más 36.669 habitantes que aportaría la referida actuación, sumaría una población de derecho estimada de 63.221 habitantes, a los que se suministrará un total de 3,46 Hm<sup>3</sup>/año.

La disponibilidad de recursos hídricos en el municipio de Catarroja ya ha sido inicialmente valorada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1, en el procedimiento de Medidas Cautelares nº 1/000615/2007-G (recurso interpuesto por la Delegación de Gobierno en Valencia contra el acuerdo de aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector Nou Mil.lenni, al considerar que no consta justificada la disponibilidad de recursos hídricos). En efecto, el informe emitido por EMSHI el 7.05.2009 sirvió de base a la Sala para dictar el auto de 23.09.2009 por el cual se estima el recurso de súplica interpuesto por la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Catarroja contra el auto de 21 de abril de 2009, y en su lugar no dar lugar a la suspensión de la actividad impugnada. Los fundamentos jurídicos cuarto y quinto del citado auto de 23.09.2009 dicen lo siguiente:

“CUARTO.- Partiendo de esta interpretación, reiterada posteriormente en numerosas resoluciones de esta Sala, debe examinarse el recurso de súplica a la vista de las alegaciones de las partes y de la documentación aportada.

En este punto, el Ayuntamiento aporta un informe de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos de fecha 7 de mayo de 2009, en el cual se complementan los anteriores en el sentido que la EMSHI garantiza una dotación de agua potable de 150 litros por habitante de derecho, incluyendo la actuación urbanística impugnada.

Entendemos que este informe desvirtúa los fundamentos de la resolución recurrida en cuanto a la aparente insuficiencia de recursos hídricos. En este punto, debe tenerse en cuenta que la EMSHI es una Entidad Metropolitana creada por el Disposición Adicional Primera de la Ley Valenciana 2/2001, a quien le corresponde la competencia del servicio de agua en alta, la producción y suministro hasta el punto de distribución municipal de los municipios que componen el Área Metropolitana de Valencia, entre los que se incluye Catarroja. Por tanto, la disponibilidad de recursos hídricos del municipio de Catarroja está en función principalmente del suministro de agua potable, la cual se encuentra dentro de la reserva establecida en el Plan Hidrológico de Cuenca.

Frente a esta afirmación, en el informe aportado por el Abogado del Estado, emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, se indica que comparando la reserva del Plan Hidrológico (3 metros cúbicos por segundo) con el volumen solicitado por la EMSHI se deduce que dicha demanda no es compatible con la planificación hidrológica y además supone afectación al resto de los 49 municipios que integran el área metropolitana. No obstante, el mismo informe no rebate la afirmación del EMSHI sobre que actualmente está haciendo uso de 1,77 metros cúbicos por segundo para el conjunto de las poblaciones, por lo que es indudable que el incremento de consumo derivado de la actuación urbanística podría estar en el diferencial disponible de acuerdo a la reserva establecida en el Plan; por

otra parte, no hay ningún elemento que permita afirmar que la dotación garantizada para Catarroja afecte o menoscabe la de los demás municipios.

Junto a este dato fáctico, de la prueba practicada se acredita inicialmente que se han llevado a cabo medidas efectivas de la reducción del consumo de agua por el Ayuntamiento de Catarroja, cifrando la EMSHI y EGEVASA un ahorro de 515Dm<sup>3</sup>/año en el año 2008; asimismo, consta en la pieza la existencia de dicho plan municipal para reducir el consumo, el cual en principio aparece como efectivo.

QUINTO.- Atendidos los datos fácticos anteriores, entendemos que debe estimarse el recurso de súplica interpuesto, puesto que estos datos, adicionales a los manejados en los fundamentos quinto y sexto de la resolución recurrida, ponen de manifiesto en principio la suficiencia de los recursos hídricos, con independencia de que la disponibilidad de los mismos pueda estar condicionada a la obtención del título concesional correspondiente por parte de la actividad impugnada, en tanto que existe una reserva expresamente contemplada en el Plan Hidrológico que apunta la suficiencia de agua para llevar a cabo el instrumento de planeamiento.

Todo lo anterior nos lleva a estimar los recursos interpuestos, dejando sin efecto la suspensión del acto impugnado.”

A mayor abundamiento, en el trámite de evaluación ambiental estratégica, la Confederación Hidrográfica del Júcar emitió informe en fecha 21.12.2009 en el que respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, indica que el plan hidrológico vigente establece un caudal para la ciudad de Valencia y su área metropolitana de 4 m<sup>3</sup>/s (3 m<sup>3</sup>/s del Júcar y 1 m<sup>3</sup>/s del Túria) y una reserva de 3 m<sup>3</sup>/s del Júcar. Por lo tanto, el caudal total de aguas superficiales para el abastecimiento actual y futuro de Valencia y su área metropolitana es de 7 m<sup>3</sup>/s (220,75 Hm<sup>3</sup>/año). Según los estudios realizados en la CHJ y en base a la proyección de población total equivalente y a la dotación de suministro, la demanda futura estimada para el año 2027 tanto para la ciudad de Valencia como su área metropolitana es de 175,5Hm<sup>3</sup>/año. Por ello, con el volumen de 220,75 Hm<sup>3</sup>/año se cubrirían las necesidades actuales y futuras de la población hasta un horizonte más amplio al año 2027 incluyendo los comercios, industrias y riego de jardines que se abastezcan de la red municipal. A la vista de lo anterior, tanto la ciudad de Valencia como los municipios que conforman su área metropolitana (entre ellos el municipio de Catarroja) podrán plantearse crecimientos urbanísticos futuros, si bien el volumen máximo de aguas superficiales para el abastecimiento conjunto no podrá superar los 220,75 Hm<sup>3</sup>/año. No obstante lo anterior, si a pesar de esto el municipio de Catarroja prevé un crecimiento urbanístico que implique unas necesidades hídricas por encima de este volumen (220,75 Hm<sup>3</sup>/año), el incremento de volumen solicitado deberá provenir de origen subterráneo. A este respecto, dado que la masa de agua subterránea 080.141.- Plana de Valencia Norte presenta buen estado cuantitativo, se considera que un incremento de las extracciones para crecimientos urbanísticos por encima de las previsiones realizadas en la planificación hidrológica seguiría siendo compatible con ésta, si bien debería tratarse o mezclarse el agua debido a la contaminación por nitratos. Además de lo ya indicado, el Ayuntamiento de Catarroja posee inscrito en la Sección C del Registro de Aguas, Tomo 7, Folios 37 y 38, expediente 1988IP3816, un aprovechamiento compuesto por dos captaciones situadas en las Partidas “Polideportivo” y “Secanet” del término municipal de Catarroja, con destino a abastecimiento de 22.000 habitantes, con un volumen máximo anual de 757.200 m<sup>3</sup>/año.

En conclusión, tanto del informe de EMSHI, como del auto del TSJ, como del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, se desprende que existe agua suficiente para abastecer el futuro crecimiento del municipio de Catarroja.

2.- Saneamiento.- El 8.09.2010 la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas (EPSAR) emite informe de adecuación del PG de Catarroja a la planificación y gestión en materia de saneamiento, conforme a lo previsto en el art. 12 de la Ley 2/92, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, con las siguientes conclusiones:

“Por lo señalado anteriormente, y para el caso en que los Urbanizadores decidan no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales mediante la realización de las obras públicas necesarias para complementar las infraestructuras existentes, esta Entidad de Saneamiento de Aguas INFORMA favorablemente la adecuación del

PGOU de Catarroja a la planificación y gestión en materia de saneamiento, conforme a la previsto en el art. 12 de la Ley 2/92, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de saneamiento de las aguas residuales siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

1.- Se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito afectado a las infraestructuras de saneamiento necesarias para el desarrollo planificado. A estos efectos, y atendiendo a las condiciones técnicas de la instalación que se establezcan en el proyecto, se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta infraestructura de red primaria: un área de reserva continua a las instalaciones para futuras ampliaciones y mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 apartado 4 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

2.- En su día, los Urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el documento objeto del presente informe deberán realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

3.- A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que este supone un coste de urbanización, por lo que el responsable del desarrollo debe computarlo como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios (artículos 119 y 157 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en relación con el art. 349 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 67/2006).

4.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, al adjudicar un programa de actuación integrada se deberá exigir al urbanizador un depósito de la garantía a la que se refiere el artículo 140.3 de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras, o que asimismo, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de infraestructuras, el Ayuntamiento establecerá mediante Ordenanza municipal un canon de urbanización según lo dispuesto en el artículo 189, en relación con el 157, de la citada Ley 16/2005.

5.- En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el instrumento de planeamiento urbanístico que se informa 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 de Agua al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad de 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 de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

6.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado. Este importe deberá hacerse efectivo cuando se requiera expresamente para ello, en el expediente que en su caso se tramite para la autorización de conexión.

7.- En aras del principio de colaboración administrativa, el Consistorio local deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, solicitándoles la autorización de conexión efectuada por la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias.

8.- Antes de realizar la conexión efectiva de los distintos desarrollos, deberán ejecutarse las actuaciones necesarias en la EDAR Pinedo 2

para dar adecuado tratamiento al agua residual que se vaya a producir en los mismos.

9.- Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el instrumento de planeamiento urbanístico que se informa la comprobación de la suficiencia de Saneamiento y depuración de la EDAR Pinedo 2.

10.- En todo caso, las futuras conexiones que se informen no deberán impedir que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente y, en particular, la autorización de vertido a dominio público hidráulico de la EDAR Pinedo 2.”

SEPTIMO.- COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 23.07.2010.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de 23.07.2010 acordó: EMITIR INFORME del Plan General de Catarroja Y DAR TRASLADO AL AYUNTAMIENTO para su conocimiento, a partir del cual se deberá recoger en un único documento de Plan General los aspectos puestos de manifiesto en el presente informe de conformidad con lo señalado en el fundamento jurídico tercero y en la Memoria Ambiental del proyecto de Plan General y la obtención de los respectivos informes sectoriales previo a su aprobación; con la presentación del certificado del acuerdo plenario de aprobación y tres copias en papel del Texto Refundido diligenciado y en soporte informático (texto en formato word y planos en formato pdf y shp).”

El Fundamento Jurídico Tercero “Valoración Global” establecía lo siguiente:

“Visto el Proyecto de Plan General de Catarroja y como consecuencia de los informes sectoriales recibidos hasta el momento, se considera necesario realizar las siguientes observaciones:

- Deberá subsanarse e integrar las observaciones efectuadas en los respectivos informes sectoriales que se contemplan en el Antecedente IV y en la Memoria Ambiental al Proyecto de Plan General.

- Obtener los siguientes informes sectoriales favorables en el ámbito de sus respectivas competencias: informe del Servicio de Ordenación del Territorio en materia de inundabilidad; informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales; informe de la Conselleria de Cultura y Deporte.

- Aportar la publicación de la información pública del Plan General en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, de conformidad con el art. 83.2.a) de la LUV.

- Clarificar en el documento los criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General en relación con la zona del Puerto, el dotacional sanitario de carácter supramunicipal previsto en la DEUT, así como la zona que se recalifica de industrial a terciario; de conformidad con el art. 36.1.h de la LUV.

- Se deberán analizar las consideraciones efectuadas en el informe de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de la Conselleria de Gobernación de fecha 08.07.2010 respecto de los diferentes riesgos a considerar en relación con los usos previstos en el Plan e incluir las determinaciones necesarias tantas en la parte escrita (memoria, normas y fichas de planeamiento y gestión) como gráfica (grafiar afecciones correspondientes). En particular, esta afección respecto del suelo urbanizable Nou Mil.leni, el suelo urbano que se recalifica a terciario junto a la V-31 y el suelo no urbanizable del oeste del municipio. Así como justificar la secuencia de desarrollo del Sector Nou Mil.lenni con el régimen transitorio previsto de 15 años para el cese de la actividad en las Normas Urbanísticas (art. 13.4 y 34) para la industria existente Española de Poliester, S.L. todo ello de conformidad con el Real Decreto 1254/1999 y normativa vigente.

- Respecto del suelo no urbanizable:

- Se deberá modificar el suelo no urbanizable de común a protegido previsto entre la CV-33 y el sector Nou Mil.leni, de conformidad con el informe del Servicio de Paisaje de 14.05.2010. Así pues, se deberá analizar la compatibilidad con el suelo dotacional sanitario que se prevé en la DEUT 3.3.1 en relación con el Real Decreto 1254/1999 e informe de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias; así como el régimen transitorio de la industria existente Así como, en su caso, diferir a un Plan Especial la planificación y gestión de este suelo dotacional.

- En el suelo no urbanizable común deberán ajustarse los parámetros urbanísticos para las obras permitidas (art. 33 y ss de las normas), motivando los usos permitidos y prohibidos en relación con los contemplados en la LSNU; en el PAT de la Huerta, en el informe del Servicio de Paisaje, en el informe del Servicio Territorial de Industrial y en el informe de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

- Respecto del suelo urbano que se recalifica de industrial a terciario junto a la Pista de Silla, el Plan lo delimita en planos y establece únicamente la edificabilidad neta para la nueva zona manteniendo la anterior edificabilidad neta de 1.15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y las edificabilidades existentes y un régimen transitorio para las industrias actuales (el art. 13 de las NNUU prevé un plazo de 15 años para cese de la actividad). Por tanto, se considera que no están suficientemente justificadas las determinaciones urbanísticas previstas en el art. 63.2 de la LUV en concordancia con el art. 141.f y art. 209 del ROGTU y se considera necesario delimitar un área de reparto para el sector, definir su aprovechamiento tipo e índice de edificabilidad bruta y diferir su ordenación a un Plan de Reforma Interior en aras a mejorar los estándares de calidad urbana y justificar el cumplimiento de estándares urbanísticos previstos en la legislación vigente, así como la inclusión en la ficha de planeamiento y gestión del dictamen en materia de riesgos de transportes de mercancías peligrosas de conformidad con el informe de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de la Conselleria de Gobernación de fecha 8.07.2010 y las afecciones en materia de carreteras y las derivadas de la línea eléctrica de alta tensión que lo atraviesa en relación con la legislación sectorial vigente.

Además, se deberá grafiar en planos de ordenación el suelo urbano distinguiendo el suelo urbano sin urbanización consolidada (PRI Plaça de L'Hort; PRI Terciario recalificado, el suelo dotacional pendiente de obtención Plano O-7.2) del resto de suelo urbano con urbanización consolidada, en aplicación del art. 10.2 y 3 de la LUV.

- Se deberá especificar la modalidad de obtención de todos los terrenos dotacionales pendientes de adquisición (según consta grafiado en el plano de gestión O-7.2) y garantizar su ejecución, mediante expropiación o adscripción al desarrollo de las diferentes actuaciones urbanísticas.

- Respecto de la Red primaria de la reserva de suelo dotacional se deberá:

- Grafiar el dotacional Múltiple (PDM) previsto en el art. 47 de las Normas Urbanísticas.

- Justificar y garantizar los dotacionales asistenciales existentes y previstos tanto en la parte escrita como gráfica, así como valorar la posibilidad de la futura implantación de reserva de suelo asistencial de carácter supramunicipal prevista en la DEUT 3.3.1 del Plan derivando su desarrollo a un Plan Especial en coordinación con el informe de Paisaje de fecha 14.05.2010, donde se indica que esa parte del término municipal debe adaptarse a la protección de especial de la huerta H3, así como con las conexiones futuras con la línea tranvía y su posterior evaluación ambiental.

- Contener reservas de suelo para la prevención y extinción de incendios, al ser un servicio mínimo obligatorio que debe prestar el municipio de conformidad con el art. 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (actual art. 34 de la Ley 8/2010) al ser un municipio con una población superior a 20.000 habitantes.

- Deberá justificar y garantizar la reserva de terreno suficiente para la ampliación del cementerio de Catarroja (PID-1) que cubra las necesidades de la población prevista en el Plan General y los mecanismos de gestión; así como grafiar en todos los planos las afecciones atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 36/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria de la Comunidad Valenciana.

- Deberá ajustar en la memoria informativa el cumplimiento de estándares urbanísticos para zonas verdes en relación computables respeto de las modificaciones derivadas del nuevo trazado del tranvía, reserva ampliación del cementerio y red pormenorizada del sector urbanizable.

- En relación con las infraestructuras eléctricas se considera necesario estudiar, analizar y contemplar en el Plan General las consideraciones efectuadas en el escrito de Iberdrola de fecha 12.05.2010 y

en el informe de la Dirección General de Energía de 6.05.2010 y que, a priori, no quedan suficientemente justificadas en el documento. Se anexan ambos informes.

- Subsanar el informe Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento de fecha 12.05.2010.

- Pormenorizar los aparcamientos de la red primaria derivados de las infraestructuras de transporte público e incluir como centro cívico, de conformidad con el art. 36.g de la LUV y 102 del ROGTU.

- Graficar las edificaciones que quedan fuera de ordenación.

- Incluir en los planos de ordenación las superficies.

- Deberán corregirse los errores materiales detectados en la terminología de la CV-33 en la Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas.

- Respecto de los Programas de Paisaje que se contemplan en el Estudio de Paisaje, a priori y sin perjuicio de un pronunciamiento por el órgano competente debería reconsiderarse aquellos que por su contenido se ajustan a Programas para la Sostenibilidad y Calidad de Vida de los previstos en el Título IV Capítulo II de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje frente a los previstos en el Título II Capítulo VI del Decreto 120/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.”

OCTAVO.- INFORMES Y DOCUMENTACIÓN RECIBIDA CON POSTERIORIDAD AL INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 23.07.2010.

1.- Tras la Comisión Informativa de Urbanismo se han recibido los siguientes informes a la versión inicial del Plan General:

1.1.- Dictamen desfavorable del Ayuntamiento de Silla de 29.06.10. El 4.08.2010 se requiere al Ayuntamiento de Silla para que aporte los informes técnico y jurídico municipal en el que basa el informe desfavorable. Esta documentación es aportada el 19.08.2010

1.2.- Informe de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y la Sociedad de la Información de fecha 21.07.10.

1.3.- Informe favorable de la Dirección General de Transportes y Logística de 20.07.10.

1.4.- Informe desfavorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de 27.09.10 donde se informa que “deberá procederse a la corrección del Plan General de Ordenación Urbana de Catarroja y su Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos en el sentido expreso, debiendo presentarse el documento corregido para su informe a los efectos patrimoniales.” Este informe fue trasladado al Ayuntamiento el 22.10.2010.

1.5.- Informe favorable condicionado de la EPSAR de 8 de septiembre de 2010.

1.6.- Dictamen favorable del Ayuntamiento de Picanya de 13.09.2010.

2.- El 6.10.2010 el Ayuntamiento de Catarroja aporta un escrito en el que comunica que el 30.09.2010 ha procedido a solicitar de nuevo informe a los siguientes organismos sectoriales, adjuntando una adenda-informe respuesta, en el que se indica el modo en que se subsana cada uno de los informes sectoriales previamente emitidos:

- Servicio Territorial de Energía de la Conselleria de Infraestructuras.

- Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

- Iberdrola Distribución Eléctrica.

- Servicio Territorial de Industria de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación.

- Área de Planificación de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.

- Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

- Servicio de Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

- Servicio de Planificación, Control y Equipamientos comerciales de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación.

- Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de la Conselleria de Medio Ambiente.

- Dirección General de Régimen Económico la Conselleria de Educación.

- Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias.

3.- De los informes solicitados por el Ayuntamiento, a los efectos de subsanar los informes previamente emitidos se han recibido los siguientes:

3.1.- Informe favorable del Servicio de Paisaje de fecha 15.10.10 donde se indica que debe incorporarse la nueva documentación aportada al Estudio de Paisaje, en concreto a la documentación normativa del mismo –Sistema de Espacios Abiertos, Catálogo de Paisaje, Normas de Integración Paisajística y propuesta de Programas de Paisaje.

3.2.- Informe favorable condicionado de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento de fecha 27.10.2010, que considera subsanado en el anterior informe, si bien deben incorporarse en los planos las modificaciones en la leyenda y en la líneas que delimitan las zonas de protección ferroviaria que descritas en el cuerpo del informe, debiendo concretarse mejor las posición de las líneas que delimitan las zonas ferroviarias en los instrumentos de desarrollo del Plan General. Se requerirá el informe de ADIF en los casos establecidos en la ley para aquellas actividades a desarrollar en las zonas inmediatas a la infraestructura ferroviaria, que gozan de protección según la legislación ferroviaria vigente.

3.3.- Informe favorable condicionado de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de fecha 19.10.10.

3.4.- Informe favorable de la Unidad de Espacios Naturales del Servicio Territorial de Medio Ambiente de 4 de noviembre de 2010.

3.5.- Informe favorable de Iberdrola de 21.10.10, considerando adecuada la infraestructura eléctrica contemplada en el plan a la vista de la nueva documentación remitida.

3.6.- Informe favorable del Jefe de Área de Calidad Ambiental de la Dirección General de Cambio Climático sobre el Estudio acústico de fecha 13.10.10.

3.7.- Informe favorable de la Dirección General de Comercio y Consumo de 14.10.2010, considerando que han sido observadas las recomendaciones efectuadas en el anterior informe.

3.8.- Informe favorable de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura de 11.11.2010 indicando que las modificaciones introducidas como consecuencia de su anterior informe de 24.06.2010 se observan correctas.

3.9.- Informe favorable de la Dirección General de Régimen Económico de 18.10.2010 pues la nueva documentación aportada cumple satisfactoriamente el anterior informe de 7.05.2010.

4.- En fecha 09.11.10 el Ayuntamiento presenta justificación de haber publicado el plan en el diario Levante de 8.08.10, así como tres copias en papel y una en formato digital de un nuevo texto refundido (II) aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 05.11.10. En este documento se refunden las adendas remitidas a los organismos sectoriales para subsanar las observaciones de los informes emitidos, según consta en el informe municipal.

5. El 15.11.2010, el Servicio Territorial de Urbanismo ha remitido el Texto Refundido II, en formato digital a los siguientes organismos, a los efectos de su conocimiento y de que emitan, en su caso, un informe definitivo al mismo, ratificando, en su caso, los informes emitidos a las adendas remitidas por el Ayuntamiento a cada organismo sectorial:

- Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias

- Confederación Hidrográfica del Júcar

- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento

- Dirección General del Comercio y Consumo. Área de Comercio.

- Servicio de Paisaje

- Dirección Territorial de Cultura.

- Dirección General de Prevención, Extinción de incendios y Emergencias

- Dirección General de Gestión del Medio Natural, adjuntando también los últimos informes emitidos.

6.- En fecha 17.11.2010 el Ayuntamiento aporta copia completa del expediente administrativo municipal referente al Texto Refundido II, escritos de alegaciones, informe emitido por el equipo redactor del proyecto e informe de la arquitecta municipal con relación al mismo.

En relación con la disponibilidad de recursos hídricos, el Ayuntamiento aporta el 17.11.2010 copia del auto dictado por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1 de fecha 23.09.2009, copia del informe de EMSHI de 5.09.2009 e informe de Confederación Hidrográfica del Júcar de 21.12.2009 emitido en el trámite de la evaluación ambiental estratégica.

**NOVENO.- VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA CON POSTERIORIDAD AL INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 23.07.2010.**

En el informe de la arquitecta municipal y en el "Informe de justificación del cumplimiento de las determinaciones del acuerdo de la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en relación con el PGOU de Catarroja", elaborado por el equipo redactor del Plan General, se indica de forma pormenorizada las modificaciones incorporadas en el documento de planeamiento a los efectos de subsanar las observaciones puestas de manifiesto.

Por tanto, el Texto Refundido II aportado incorpora en síntesis las consideraciones efectuadas por la Comisión Informativa de Urbanismo y las observaciones de los informes emitidos hasta la fecha de su aprobación municipal, incluidas las consideraciones formuladas en los últimos informes emitidos del Servicio de Paisaje de 15.10.2010 y de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento de fecha 27.10.2010.

No obstante, respecto de la ordenación del Puerto mediante Plan Especial y del cambio de calificación del suelo de industrial a terciario junto a la V-31 previsto en su Directriz 4.1, dado que su tramitación es posterior a la del Plan General su evaluación ambiental se producirá de manera independiente.

**DÉCIMO.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

El municipio de Catarroja cuenta, como instrumento de planeamiento, con el documento de Plan General, cuya revisión fue aprobada por la CTU el 29.03.1988 (BOP de 10 de mayo de 1988). En desarrollo de dicho Plan se han tramitado 14 modificaciones y aprobados 8 planes parciales y planes de reforma interior. En fecha 13 de febrero de 2008 la Directora General de Ordenación del Territorio dio por superada la fase de Concierto Previo del Plan General.

**UNDÉCIMO.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 19.11.2010.**

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 19 de noviembre de 2010, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

**DUODÉCIMO.- INFORME RECIBIDO CON POSTERIORIDAD DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO 19.11.2010.**

La Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe en fecha 12.11.2010 recibido en el Servicio Territorial de Urbanismo el 22.11.2010, con carácter desfavorable donde se contempla lo siguiente:

- Respecto a la afección a cauces, el término municipal se encuentra el Barranco de Torrent o del Poyo, de acuerdo con la documentación presentada todos los tramos de cauces se encuentran dentro del ámbito del Plan han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- Respecto de la incidencia en el régimen de corrientes el único sector de suelo urbanizable del municipio no presenta riesgo de inundación y se presume que la ejecución del mismo no supondrá incidencia en el régimen de corrientes. Por otro lado, en lo que respecta al resto del municipio con las obras previstas en el proyecto "Adecuación ambiental drenaje de la cuenca del Poyo vertiente a la

Albufera", se eliminará el riesgo de inundación en el término municipal de Catarroja hasta los 500 años de periodo de retorno.

- Respecto de la disponibilidad de recursos hídricos "En la documentación presentada no se establece la demanda total generada por el Plan General de Catarroja, pues si bien se hace un análisis de los datos de consumo real facilitados por la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento, no se calcula la demanda total para el abastecimiento humano ni se incluyen, por lo tanto, los usos industriales ni el riego de zonas verdes del nuevo suelo urbanizable.

No obstante se estima que dicha demanda, considerando el potencial de población total de 53.983 habitantes y aplicando una dotación de 230 l/hab-día, asciende a 4.571.873 m<sup>3</sup>/año.

El origen del que se pretende atender la demanda es mediante la conexión al sistema de distribución de agua potable de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI).

A este respecto se comprueba que la EMSHI se encuentra actualmente tramitando una concesión con referencia de expediente 2007CA0010. Dicho expediente dispone de informe favorable de compatibilidad hidrológica (en el que se limita el volumen inicialmente solicitado), pero no se establece un reparto de caudales por municipios ni ha sido sometido a información pública, por lo que a los efectos previstos en el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje no queda acreditada la disponibilidad de recursos hídricos desde dicho origen.

Por otro lado se ha comprobado que el Ayuntamiento de Catarroja posee inscrito en la Sección C del Registro de Aguas, Tomo 7, Folios 37 y 38, (expediente 1988IP3816), un aprovechamiento compuesto por dos captaciones situadas en las Partidas "Polideportivo" y "Se-canet" del Término Municipal de Catarroja (Valencia), con un Volumen Máximo Anual de 757.200 m<sup>3</sup>/año.

De todo lo anterior se deduce que los derechos al uso privativo de las aguas que posee el Ayuntamiento de Catarroja (757.200 m<sup>3</sup>/año), son inferiores a la demanda que supone el Plan General del municipio, por lo que no queda acreditada la disponibilidad de recursos hídricos.

Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, esta Confederación Hidrográfica INFORMA DESFAVORABLEMENTE, el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA en el término municipal de CATARROJA (VALENCIA) por no acreditar la disponibilidad de recursos hídricos."

**DÉCIMOTERCERO. COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 26.11.2010.**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2010, adoptó el siguiente ACUERDO:

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

SUSPENDER el Plan General de Catarroja hasta la emisión de los informes de Conselleria de Cultura y Deporte y del Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Territorio y Paisaje."

**DÉCIMOCUARTO. INFORMES RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO 26.11.2010.**

1.- Tras la Comisión Territorial de Urbanismo se han recibido los siguientes informes al Plan General:

1. Informe de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de fecha 03.12.2010 en el que se indica que la documentación incluida en el escrito de respuesta del Ayuntamiento, respecto al riesgo en el transporte de mercancías peligrosas y el riesgo de accidentes mayor de una empresa afectada por el RD 1254/1999, no se ha visto incorporado al Texto Refundido II de la revisión del Plan General de Catarroja. Traslado al Ayuntamiento en fecha 21.12.10.

2. Informe favorable de la Dirección General de Comercio y Consumo de fecha 14 de octubre de 2010, respecto de la nueva redacción dada al art. 158 y ahora artículo 165 incorporada en el Texto Refundido II de la revisión del Plan General de Catarroja.

3. Resolución de la Directora General de Territorio y Paisaje de fecha 22.12.2010 en la que se acuerda "APROBAR el Estudio de Inundabilidad correspondiente al PLAN GENERAL DE CATARROJA, al considerarse suficientemente cumplidas las previsiones contenidas en el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA)." Contemplando en su Fundamento Jurídico Cuarto lo siguiente "Una vez asumida la cartografía de riesgos emitida por la dirección técnica del organismo de cuenca, se establece como medida el mantenimiento del actual cauce que atraviesa la población debiendo ser estudiado mediante plan especial o similar, potenciando la facilidad de drenaje de la población."

4. Informe favorable del los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Torrent de fechas 26.10.2010 y 30.09.2010.

5. Dictamen favorable del Ayuntamiento de Picanya de 10.09.2010.

DÉCIMOQUINTO. COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 19.01.2011.

La Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de 19 de enero de 2011, emitió informe con propuesta de: SUSPENDER el Plan General de Catarroja, a partir del cual se deberá obtener informe favorable de la Consellería de Cultura y Deporte y elaborar un nuevo Texto Refundido que integre los condicionantes del Fundamento Jurídico Tercero Valoración Global, con la presentación del certificado del acuerdo plenario de aprobación y tres copias en papel del Texto Refundido diligenciado y en soporte informático (texto en formato word y planos en formato pdf y shp.).

DÉCIMOSEXTO. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA E INFORMES EMITIDOS CON POSTERIORIDAD A LA SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 19.01.2011.

En fecha 19 de enero de 2011 y con posterioridad a la sesión de la Comisión Informativa, el Ayuntamiento de Catarroja presenta la siguiente documentación:

- Copia de la instancia de presentación ante la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de nueva documentación en sustitución de la presentada en 26.10.10, incluyendo una copia de Tomo V Normas Urbanísticas, Tomo VI y Tomo VII Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Anexo de Planos de Ordenación Estructural "Calificación del Suelo: Zonas Primarias" nº O-2.1, O-2.2.1; O-2.2.2; "Ordenación Estructural. Red primaria" nº O-3.1, O 3.2.1 y O3-2.2.

- Informe sobre la documentación anterior, elaborado por el equipo redactor, señalando el objeto de las modificaciones como consecuencia de las reuniones establecidas con la Consellería de Cultura y Deporte.

- Copia de la instancia de presentación ante el Servicio de Ordenación Territorial de 23.11.10, de nuevo estudio de inundabilidad por triplicado en que se incorporan las modificaciones derivadas de diversas reuniones mantenidas con la CHJ, incluyendo una copia en papel del mismo. A este respecto hay que señalar que la resolución de aprobación del estudio de inundabilidad señalaba que "Una vez asumida la cartografía de riesgos emitida por la dirección técnica del organismo de cuenca, se establece como medida el mantenimiento del actual cauce que atraviesa la población debiendo ser estudiado mediante plan especial o similar, potenciando la facilidad de drenaje de la población".

Además, en fecha 19.01.2011 se presentan dos alegaciones: una por Dña. Susana Guillen Selma respecto de la parcela ubicada en polígono 3, parcela 9, carretera de Torrent-Albal km.1, y la otra por D. Enric Bertrand en nombre y representación de RECTICEL IBERICA, S.L. mercantil propietaria de la parcela sita en la carretera Albal-Torrent, km. 4.4 sobre la que se emplaza una industria destinada a la fabricación de espumas flexibles de poliuretano. Procediéndose a su remisión desde el Servicio Territorial de Urbanismo al Ayuntamiento el 24.01.2011.

En fecha 19.01.2011 la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano emite informe favorable a los efectos patrimoniales el Plan General de Ordenación Urbana de Catarroja, al documento presentado por el Ayuntamiento el 15 de diciembre de 2010 como subsanación y verificación del cumplimiento de los condicionantes establecidos en el informe patrimonial de 27.09.2010; a la vista de los antecedentes expuestos y vistos los preceptos indicados.

Donde se indica que "Se advierte un error en la calificación de la parcela recayente a la Plaza Llotgeta en el Plano CO-1.1, que figura como espacio libre en el plano de ordenación. Esta parcela se encuentra calificada como residencial en el Plano O-6.1 del Plan General y en la ficha de catálogo de la Iglesia de San Miguel se insta su edificación. Por ello, debe corregirse esta errata en el texto refundido que se presente para la publicación del Plan."

Como antecedentes expuestos se destaca la observación que se hace respecto del Refundido del Catálogo del Plan General con el del Plan Parcial "Nou Mil.leni" o delimitación del ámbito de aplicación de los mismos que se solicitaba anteriormente, indicando lo siguiente "En el informe que se adjunta a la documentación de octubre de 2010, se justifican los antecedentes del Catálogo de Nou Mil.lenni en virtud de los cuales se ha optado por continuar con los trámites independientes. Con el fin de clarificar el ámbito de aplicación de los mismos, se ha excluido de los planos CO-1.1 y 1.2 de Elementos Catalogados, el ámbito de Catálogo de Nou Mil.leni, dando así cumplimiento al informe de esta consellería."

Respecto del patrimonio etnológico se indica que "Se observa que siguen sin constar elementos etnológicos referentes al P.P "Nou Mil.leni,, debido a que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondientes al sector "Catarroja Nou Mil.leni" se encuentra actualmente en tramitación."

De conformidad con el art. 64.b y art. 77 de la LUV todo Plan General debe contener un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, éste puede aprobarse como documento independiente. No obstante, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Catarroja presentado el 15.12.10 afecta al ámbito de todo el término municipal excepto a la parte del Plan Parcial del Sector Nou Mil.leni, que llevará una tramitación independiente como estableció el acuerdo de aprobación del Plan Parcial.

DECIMOSEPTIMO. VOTO PARTICULAR DEL VOCAL REPRESENTANTE DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO.

Durante la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, el vocal representante del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino, manifiesta que presentará voto particular en contra de la propuesta de aprobación del instrumento urbanístico de referencia, solicitando que conste en el Acta de la Sesión, y que se incorpore a la misma y al expediente el escrito que lo fundamenta.

El 28 de enero de 2011 tiene entrada el escrito que fundamenta el citado voto particular de fecha 26 de enero de 2011, que se transcribe:

"El artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio) exige que los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias sobre ordenación del territorio y urbanismo deben contar con el informe previo preceptivo de las Confederaciones Hidrográficas. Dicho informe debe versar sobre la posible afección de la actuación al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, sobre la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas planteadas, así como sobre la posible incidencia de la actuación en el régimen de corrientes. El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Por su parte, el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje - LO-TPP - (modificada por Ley 16/2005), determina que la implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe del Organismo de cuenca competente, sobre su disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados; lo cual requiere título habilitante mediante resolución adoptada en expediente administrativo, con audiencia a terceros afectados y análisis de compatibilidad con la planificación hidrológica. La conjunción de los tres extremos sobre los que debe manifestarse el informe, supone necesariamente la existencia de derechos de agua, no pudiendo identificarse disponibilidad con la simple existencia de recursos hídricos.

Del mismo modo, hay que señalar que la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, de 23 de mayo, en relación con el artículo 83.3 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, establece que la Administración General del Estado emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales y que dicho informe tiene carácter vinculante.

Asimismo, el Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Medidas Cautelares nº 1/001003/2006-PSM), de 15 de enero de 2007, en el seno del proceso instruido por Recurso 1003/2006 interpuesto por la Administración del Estado contra Acuerdo de 30 de junio de 2006 dictado por esa Comisión Territorial de Urbanismo, de Aprobación de la Homologación Modificativa y Plan Parcial Sector "Pinaret", en término municipal de Ador, establece tres cuestiones esenciales:

1. Que el informe del Organismo de cuenca es preceptivo, no pudiendo la Comunidad Autónoma legislar sobre la forma, modo y manera en que el Estado debe ejercer sus competencias, ni puede sustituir su intervención mediante norma autonómica.
2. Que el informe que pueda emitir una presunta Entidad Colaboradora autorizada para el suministro – tal como alude el art. 19.2 de la LOTPP – no puede sustituir al informe del Organismo de cuenca.
3. Que el informe previo del Organismo de cuenca es requisito necesario para que pueda aprobarse por la Generalitat Valenciana (incluso por el Ayuntamiento) un instrumento de planeamiento, cuando se den las condiciones del art. 25 TRLA.

A mayor abundamiento de lo anterior, la legitimación de las Entidades Colaboradoras debe venir avalada por una inscripción en un Registro al efecto, cuya llevanza corresponde a la propia Generalitat Valenciana; todo ello, amparado por normativa específica sobre su regulación. A este respecto, el Decreto 229/2004, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, que regula las funciones de las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental y crea y regula su Registro – aprobado por cierto con posterioridad a la LOTPP – no parece amparar las funciones a que alude el precepto del art. 19.2 LOTPP. No se tiene constancia de la existencia de otra norma reguladora de tales entidades. Se desconoce también si las condiciones de la posible concesión para el suministro de abastecimiento o el objeto social de la mercantil posibilitan a la misma para emitir los informes en cuestión.

En consecuencia, debe concluirse necesariamente que las empresas suministradoras carecen de legitimidad, idoneidad y capacidad para informar sobre derechos de agua, competencia originaria, exclusiva y por tanto insustituible de los Organismos de cuenca; derechos, por otra parte, cuyos titulares legítimos han debido o bien declarar – en los plazos establecidos en la legislación de aguas – para su inscripción en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aguas Privadas, o bien acceder al uso privativo mediante la preceptiva concesión administrativa que finalmente debe ser inscrita asimismo en el Registro de Aguas. Ni que decir tiene que la llevanza de dicho Registro de Aguas o Catálogo de Aguas Privadas corresponde al Organismo de cuenca, en virtud del TRLA.

Por otra parte, dada la complejidad de los expedientes sometidos a la Comisión, la no disposición de la documentación necesaria para emitir el informe, con la antelación suficiente para poder ser estudiada, analizada y valorada, imposibilitaría que este miembro de la Comisión pudiera ejercer de manera adecuada la función para la que ha sido designado, lo cual podría suponer infracción del art. 24 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, así como contravenir la doctrina jurisprudencial al respecto; pudiendo incluso constituir una vulneración del art. 23.2 de la Constitución Española. Los requisitos al respecto, para las distintas componentes del informe, están publicados en la página web del Organismo de cuenca ([www.chj.es](http://www.chj.es)).

Por lo anteriormente expuesto, y tenidos en cuenta todos los argumentos anteriores, deben hacerse adicionalmente las siguientes PRECISIONES y CONSIDERACIONES sobre el instrumento de referencia, que se somete a la Comisión Territorial:

• Con fecha 12 de noviembre de 2010 (Registro de Salida nº 33.909 de 16 de noviembre de 2010), esta Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ) ha emitido INFORME DESFAVORABLE de acuerdo con el artículo 25.4 TRLA y artículo 19.2 LOTPP, cuyos fundamentos detallados se contienen en dicho informe – copia del cual se adjunta para mejor comprensión, a pesar de que ya es conocido por esa Comisión y ha sido evaluado para la adopción del Acuerdo que se impugna – y de los cuales se pueden extraer las siguientes consideraciones que le confieren su carácter:

1. La demanda adicional de recursos hídricos prevista para el instrumento de planeamiento de referencia supone en la práctica el valor equivalente a la demanda del sector "Nou Mil.leni", que ya fue aprobado por la Comisión (con Voto Particular en contra por parte del Vocal que suscribe), y se encuentra recurrido en contencioso-administrativo por parte de la Delegación de Gobierno en la Comunidad Valenciana. Sobre dicho recurso no ha recaído Sentencia.
2. La asignación de los recursos hídricos necesarios para las demandas adicionales del Plan General coincide con la que se hizo finalmente para el sector Nou Mil.leni; esto es, a cargo del suministro a través de la Red en Alta por parte de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), a la cual pertenece Catarroja.
3. En consecuencia, cabe concluir que el origen de los recursos hídricos necesarios adicionales para las nuevas demandas generadas está en aguas superficiales procedentes del Canal Júcar-Turía, con cargo a la Reserva establecida en el Plan Hidrológico del Júcar de 3 m3/seg.
4. Para la materialización del derecho de aprovechamiento de aguas públicas sobre dicha Reserva, La EMSHI se encuentra tramitando un expediente concesional, de referencia 2007.CA.0010; expediente iniciado casi diez años después de la aprobación del Plan Hidrológico. Dicho procedimiento no se inició hasta el año 2007 por causas únicamente imputables a la propia EMSHI, teniendo deficiencias documentales que no han sido todavía subsanadas.
5. La solicitud finalmente formulada por la EMSHI supuso una demanda sensiblemente superior al volumen asignable por parte de la Oficina de Planificación Hidrológica (OPH) de este Organismo de cuenca, lo que dio lugar a un dilatado proceso de negociación y concertación entre ambos. En este momento, y dado que no ha habido una aceptación expresa de las limitaciones propuestas por este Organismo sobre la demanda de la EMSHI, no puede considerarse superada la compatibilidad con el Plan Hidrológico.

En concreto, para el municipio de Catarroja, EMSHI demanda caudales para 53.983 habitantes. En cambio, la OPH calcula un valor de 32.018 habitantes, para el horizonte 2015, teniendo en cuenta las previsiones y tendencias de crecimiento poblacional.

6. En consecuencia, esta CHJ se ha visto imposibilitada para impulsar el procedimiento concesional, no habiéndose siquiera podido culminar el análisis de compatibilidad con el Plan Hidrológico del Júcar. Al no haberse podido efectuar tampoco una información pública de la solicitud concesional (conjuntamente para todos los municipios de la EMSHI) por las causas citadas, tampoco ha sido posible efectuar una valoración sobre las posibles afecciones sobre otros usos legalmente implantados.

En consecuencia, no se puede verificar el cumplimiento de los requisitos que preceptúan los dos preceptos legales que concurren al caso (artículo 25.4 de la Ley de Aguas y artículo 19.2 LOTPP), por lo que no existe plena disponibilidad de los caudales necesarios al no disponer de título legítimo habilitante ni expectativa razonable de conseguirlo.

Recuérdese que el segundo precepto legal citado utiliza el término "... que impliquen nuevos consumos de agua...", lo cual inequívocamente es de aplicación a las demandas generadas por el Plan General de Catarroja.

7. Por otra parte, no se ha efectuado un correcto análisis de la posible incidencia en el régimen de corrientes e inundabilidad, derivada de los flujos desbordados conjuntos del Barranco del Poyo y del Barranco de Beniparrell, teniendo en cuenta el efecto barrera de la línea de ferrocarril. Todo ello, ignorando lo informado por la Dirección Técnica de este Organismo de cuenca con fecha 2 de diciembre de 2010 en relación con el Estudio de Inundabilidad aportado (que únicamente analiza los flujos desbordados del Barranco del Poyo). Se adjunta copia de dicho informe, asimismo, aunque ya obra en

poder del expediente urbanístico y ya ha sido tenido en cuenta por el Órgano Autónomo competente, dado que se ha aprobado el Estudio de Inundabilidad sin exigir el análisis conjunto en los términos indicados arriba.

En consecuencia, no queda probado que no haya incidencia sobre el régimen de corrientes ni que no haya afección a terceros como consecuencia de los flujos desbordados de los cauces indicados, considerados de forma conjunta.

En consecuencia, debe concluirse que a pesar de las consideraciones expuestas, el Plan General de Catarroja se aprueba ignorando los pronunciamientos del dictamen contrario de este Organismo de cuenca. Por ello, las competencias estatales en materia de dominio público hidráulico no quedan salvaguardadas.

Debe recordarse aquí la posición defendida por el Sindic de Greuges de la Comunitat Valenciana en relación con los informes del artículo 25.4 TRLA, y que reiteradamente viene defendiendo la necesidad de contar con los informes de la CHJ, previos y vinculantes, a la aprobación de instrumentos urbanísticos. Posición, pues, de una Institución valenciana, que coincide plenamente con los planteamientos de esta CHJ. Posición, además, compartida por el Defensor del Pueblo, tal como así queda reflejado en el Informe Anual 2007 para las Cortes Generales.

Por todo lo expuesto, el representante del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino en la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia VOTA EN CONTRA de la propuesta de aprobación del instrumento urbanístico de referencia, solicitando que este Voto Particular conste en el Acta de la Sesión; y que se incorpore a la misma y al expediente 2010.0163 el presente escrito que lo fundamenta.”

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La tramitación debe ajustarse a lo establecido en el art. 83 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), y la documentación se considera completa de conformidad con lo preceptuado en el art. 64 de la LUV y art. 142 y siguientes del ROGTU, sin perjuicio de las observaciones efectuadas en el fundamento jurídico tercero.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

En la DEUT 3.4 “Acceso a la vivienda” se establece para el suelo urbanizable residencial un porcentaje mínimo de edificación bruta del 51,5% con destino a vivienda de protección pública, en relación con el art. 36.1.i) de la LUV.

Conforme a lo dispuesto el Real Decreto legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y la Orden de 28 de junio 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de viviendas con protección pública, la reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con protección pública, se calcula con la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times (P + 2Ppt)$$

$$R = 1,531 \text{ m}^2 \text{techo protegido/hab} \times /25.650 \text{ hab} + 2 \times 53.983 \text{ hab}) = 204.566,09 \text{ m}^2 \text{techo protegido.}$$

La ficha de planeamiento y gestión del sector Nou Mil.lenni propone una reserva de vivienda de protección pública de 51,5% de la edificabilidad bruta del Sector, lo que supone 747.536,13 m<sup>2</sup>t destinados a VPP, por lo que cumple holgadamente la reserva exigida.

TERCERO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Analizada la documentación presentada como subsanación del informe de la CIU de 23.07.10 y del Acuerdo de la CTU de 26.11.10, tras la recepción de la memoria ambiental, los informes emitidos hasta la fecha y analizado el Texto Refundido II del Plan General, a nivel urbanístico se considera que las determinaciones contenidas en lo referente al proyecto propuesto están debidamente justificadas por la Corporación y responden al interés público local, por lo que se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

El Plan General incorpora la ordenación del Plan Parcial sector Nou Mil.lenni aprobado por acuerdo de la CTU en sesión de 20.04.2007 que quedó supeditada su publicación a la subsanación de una serie de deficiencias objeto de resolución de la Directora General de Or-

denación del Territorio de fecha 14.02.08 por la que se declaró definitivamente aprobado el proyecto con una única unidad de ejecución, conforme el artículo 83.2.5 del Decreto 201/98; incorporando a su vez las consideraciones efectuadas por los diferentes organismos sectoriales durante la tramitación del Plan General. El Plan Parcial cuenta con Declaración de Impacto Ambiental de 18.04.07 (B.O.P. 09.07.2008).

No obstante, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Sector “Catarroja Nou Mil.lenni” requerirá de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo, como documento independiente del Plan General, previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de conformidad con el acuerdo de aprobación del Plan Parcial.

Respecto al informe de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias, señalando el riesgo en el transporte de mercancías peligrosas alrededor de la V-31 el Ayuntamiento señala que se mantiene la clasificación urbanística y el régimen de usos del planeamiento vigente dado que estas zonas están totalmente consolidadas por la urbanización y edificación y, respecto al riesgo de accidentes mayores de una empresa afectada por el RD 1254/1999, indica el Ayuntamiento que el texto refundido II señala en los artículos 36 y 47 el régimen urbanístico aplicable de forma que no se pueda incrementar el riesgo respecto a la situación actual, quedando en situación de fuera de ordenación, permitiéndose obras de mera conservación, sin que puedan realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, estableciéndose además un plazo de 15 años, a partir de la entrada en vigor del Plan General, para el cese de la actividad; así como un régimen transitorio aplicable a la actividad industrial para reducir la cantidad de sustancias peligrosas empleadas en el proceso de fabricación.

Respecto a las modificaciones introducidas durante la tramitación del plan, como consecuencia de los informes sectoriales emitidos, se considera que no suponen un cambio sustancial del plan inicialmente expuesto al público, por cuanto no suponen alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, que signifiquen una alteración en la estructura fundamental del planeamiento elaborado o un nuevo esquema del mismo, que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, de forma que quede afectado el modelo territorial. A esto respecto procede citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2003 (RJ 2003, 8036) que recoge otras anteriores. Además hay que señalar que el plan ha sido sometido a la evaluación ambiental estratégica como garantía de participación territorial y ambiental. En consecuencia se considera que no procede reiterar un nuevo trámite de información pública.

CUARTO.- SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN FECHA 19 DE ENERO DE 2011.

En fecha 19.01.2011 se presentan dos alegaciones: una por Dña. Susana Guillen Selma respecto de la parcela ubicada en polígono 3, parcela 9, carretera de Torrent-Albal km.1, y la otra por D. Enric Bertrand en nombre y representación de RECTICEL IBERICA, S.L. mercantil propietaria de la parcela sita en la carretera Albal-Torrent, km. 4.4 sobre la que se emplaza una industria destinada a la fabricación de espumas flexibles de poliuretano.

Se manifiesta disconformidad respecto a la clasificación urbanística de sus parcelas que el plan establece como suelo no urbanizable.

Se comprueba que el plan incluye justificación que ha motivado dicha clasificación y además no se han modificado las circunstancias para que ambas alegaciones no se pudieran presentar durante la fase de exposición pública municipal; no siendo esta fase autonómica de tramitación del expediente un trámite de exposición pública, por cuanto si así fuera, el procedimiento de aprobación definitiva quedaría viciado de forma tal que impediría su conclusión.

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

CUARTO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales – y de sus modificaciones – de municipios de menos de 50.000 habitantes, de confor-

midad con lo dispuesto en el art. 84, por remisión del artículo 93 de la Ley Urbanística Valenciana, en relación con el art. 10.a) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, con el voto favorable de todos los vocales presentes salvo el representante del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino que lo emite en sentido desfavorable, aportando voto particular, ACUERDA:

APROBAR el Plan General de Catarroja, excepto el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en lo que respecta al ámbito del Sector "Catarroja Nou Mil.leni" que se tramitará como documento independiente de conformidad con el acuerdo de aprobación del Plan Parcial; y respecto a las zonas delimitadas por afección sectorial en materia de ferrocarriles deberán considerarse provisionales, debiendo concretarse en los futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo, según el informe emitido por la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento; SUPEDITANDO SU PUBLICACIÓN a la presentación de un Texto Refundido que: subsane el error en la calificación de la parcela recayente a la Plaza Llotgeta en el plano del catálogo Plano CO-1.1, que figura como espacio libre en el plano de ordenación, dado que esta parcela se encuentra calificada como residencial en el Plano O-6.1 del Plan General y en la ficha de catálogo de la Iglesia de San Miguel se insta su edificación.

Para publicación del acuerdo de aprobación deberá presentarse texto refundido incluyendo diligencia de aprobación municipal, por triplicado ejemplar en soporte papel y en soporte informático (texto en formato word y planos pdf y shp).

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

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

En fecha 31.03.11 el Ayuntamiento de Catarroja ha presentado en el Servicio Territorial de Urbanismo, tres ejemplares en formato papel diligenciado y en soporte digital del documento Texto Refundido III de Revisión del Plan General de Catarroja y certificación de Resolución de Alcaldía nº 1094/2011 de fecha 21 de marzo de 2011 dando la conformidad al documento del Texto Refundido II del Plan General de Catarroja, según los requerimientos realizados por la Comisión Territorial de Urbanismo de 26.01.11 consistente en subsanar el error detectado en el plano C-O-1.1 del catálogo, haciendo coincidir su calificación con el plano de Ordenación O-6.1 tal y como consta en el informe técnico municipal obrante en el expediente y transcrito parcialmente en la Resolución de Alcaldía.

En fecha 10 de junio de 2011 el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo emite diligencia para hacer constar que el Ayuntamiento de Catarroja ha cumplido la supeditación del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 26 de enero de 2011 y que procede la publicación de la aprobación definitiva del mismo, junto con las normas urbanísticas y el sellado del proyecto.

Valencia, a 13 de junio de 2011.—El jefe del Servicio Territorial de Urbanismo, Juan Ramón Castaño Martínez.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CATARROJA.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### ÍNDICE

#### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. OBJETO DEL PLAN

Artículo 2. DOCUMENTACIÓN

Artículo 3. SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

Artículo 4. INTERPRETACIÓN Y SUPLETORIEDAD

Artículo 5. VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

Artículo 6. MARCO LEGAL

Artículo 7. AFECCIÓN POR EL PORN Y PRUG DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA ALBUFERA

Artículo 8. AFECCIÓN POR EL PATRICOVA: CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN ZONAS DE RIESGO DE INUNDACIÓN

Artículo 9. MEDIDAS PREVENTIVAS DEL RUIDO PRODUCIDO POR INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

Artículo 10. LIMITACIONES ESTABLECIDAS DENTRO DE LAS DISTANCIAS DE PROTECCIÓN DE LAS LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

Artículo 11. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 12. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 13. INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 14. ACTUACIONES DE INTERÉS SOCIAL A EFECTOS DEL DESTINO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Artículo 15. OBRAS y ACTIVIDADES EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

LIBRO I: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TÍTULO I: REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO

Artículo 16. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Capítulo I: Régimen General del Suelo Urbano

Artículo 17. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 18. DEFINICIÓN DE SOLAR

Artículo 19. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 20. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 21. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 22. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Capítulo II: Régimen General del Suelo Urbanizable

Artículo 23. DEFINICIÓN

Artículo 24. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 25. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo III: Régimen General del Suelo No Urbanizable

Sección Primera: Disposiciones generales

Artículo 26. DEFINICIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 27. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE. 26

Artículo 28. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 29. USOS

Artículo 30. VALLADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 31. CONDICIONES DE APLICACIÓN

Artículo 32. CARÁCTER ESTRUCTURAL O PORMENORIZADO DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE

Sección Segunda: Disposiciones Específicas del Suelo No Urbanizable Común (SNUC)

Artículo 33. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Artículo 34. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 35. OBRAS AUTORIZADAS CON CARÁCTER GENERAL

Artículo 36. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SNUC

Artículo 37. DECLARACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO

Sección Tercera: Disposiciones Específicas del Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)

Artículo 38. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Artículo 39. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 40. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Artículo 41. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA GRADO 1 (SNUPE1)

Artículo 42. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA GRADO 2 (SNUPE2)

Artículo 43. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SNUPA)

Artículo 44. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUPI)

Artículo 45. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS (SNUPVP)

Artículo 46. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES (SNUPC)

Artículo 47. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SNUP

TÍTULO II: RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 48. RED PRIMARIA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 49. RED PRIMARIA VIARIA

Artículo 50. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Artículo 51. RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRE Y ZONAS VERDES

TÍTULO III: DETERMINACION DE AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 52. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 53. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 54. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO EN LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 55. PORCENTAJE DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA PÚBLICA PROTEGIDA

TÍTULO IV: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo I: Calificación y Usos del Suelo

Artículo 56. OBJETO

Artículo 57. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 58. CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO

Capítulo II: Zonas de Ordenación Urbanística

Artículo 59. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

TÍTULO V: CONTENIDO NORMATIVO DEL ESTUDIO DE PAISAJE

Capítulo I: Normas de Paisaje

Artículo 60. DEFINICIÓN

Artículo 61. APLICACIÓN 4

Capítulo III: El Catálogo de Paisaje

Artículo 62. DEFINICIÓN

Artículo 63. APLICACIÓN

Capítulo IV: El Sistema de Espacios Abiertos

Artículo 64. DEFINICIÓN

Artículo 65. APLICACIÓN

Capítulo V: Los Programas de Paisaje

Artículo 66. DEFINICIÓN

Artículo 67. APLICACIÓN

TÍTULO VI: PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y PARA LA CALIDAD DE VIDA

Artículo 68. PREVISIÓN ESPECÍFICA DE PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y PARA LA CALIDAD DE VIDA.

A continuación se adjuntan las fichas de cada uno de estos Programas, en las que se definen los aspectos básicos de los mismos.

TÍTULO VII: EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO del PLAN GENERAL

Artículo 69. DEFINICIÓN de los instrumentos de desarrollo del plan general

Artículo 70. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DEL PUERTO DE CATARROJA

Artículo 71. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES SANITARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 72. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA EL ESTUDIO DEL PALEOCAUCE SITUADO ENTRE EL TÉRMINO DE ALBALY CATARROJA

LIBRO II . ORDENACION PORMENORIZADA

TÍTULO i: definiciones

Capítulo I: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Manzana y el Vial 61

Artículo 73. ALINEACIÓN DE VIAL

Artículo 74. ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO

Artículo 75. MANZANA

Artículo 76. PATIO DE MANZANA

Artículo 77. LINEA DE RASANTE

Artículo 78. COTA DE RASANTE

Capítulo II: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Parcela

Artículo 79. LINDES DE PARCELA

Artículo 80. LINDE FRONTAL DE PARCELA

Artículo 81. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Artículo 82. PARCELA MÍNIMA

Artículo 83. FRENTE DE PARCELA

Artículo 84. CÍRCULO INSCRITO

Artículo 85. ÁNGULO MEDIANERO

Capítulo III: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Posición de la Edificación en la Parcela

Artículo 86. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 87. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA

Artículo 88. ALINEACIONES DEL VOLUMEN

Artículo 89. DISTANCIA AL LINDE

Artículo 90. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 91. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Artículo 92. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Capítulo IV: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Intensidad de la Edificación

Artículo 93. SUPERFICIE OCUPADA

Artículo 94. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Artículo 95. SUPERFICIE LIBRE

Artículo 96. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

Artículo 97. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Artículo 98. SUPERFICIE ÚTIL

Artículo 99. VOLUMEN CONSTRUIDO

Artículo 100. SUPERFICIE DE VENTA

Artículo 101. EDIFICABILIDAD

Artículo 102. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA

Artículo 103. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

Capítulo V: Parámetros Urbanísticos Relativos al Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 104. ALTURA REGULADORA MÁXIMA

Artículo 105. ALTURA REGULADORA MÁXIMA DE CUMBRE-RA

Artículo 106. TOLERANCIA DE ALTURAS

Artículo 107. NÚMERO DE PLANTAS

Artículo 108. PLANTA BAJA

Artículo 109. PLANTA PISO

Artículo 110. ÁTICO

Artículo 111. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Artículo 112. ENTREPLANTA

Artículo 113. SÓTANO

Artículo 114. SEMISÓTANO

Artículo 115. MEDIANERA

Artículo 116. SOPORTAL

Artículo 117. PASAJE

Artículo 118. ALTURA DE PLANTA  
 Artículo 119. ALTURA LIBRE DE PLANTA  
 Artículo 120. CUERPOS VOLADOS  
 Artículo 121. ELEMENTOS SALIENTES  
 Artículo 122. SALIENTES ORNAMENTALES  
 Artículo 123. EDIFICACIONES AUXILIARES  
 Artículo 124. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES  
 Artículo 125. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN  
 Capítulo VI: Sistemas de Ordenación  
 Artículo 126. SISTEMAS DE ORDENACIÓN. CATEGORÍAS  
 Artículo 127. ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE  
 Artículo 128. ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA  
 Artículo 129. ORDENACIÓN POR DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA  
 Capítulo VII: Tipologías Edificatorias  
 Artículo 130. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS  
 Artículo 131. MANZANA COMPACTA  
 Artículo 132. MANZANA CERRADA  
 Artículo 133. BLOQUE EXENTO  
 Artículo 134. BLOQUE ADOSADO  
 Artículo 135. VOLUMEN ESPECÍFICO  
 Artículo 136. VOLUMEN CONTENEDOR  
 Título II: CONDICIONES GENERALES  
 Capítulo I: Condiciones Funcionales de la Edificación  
 Artículo 137. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE  
 Artículo 138. LOCAL  
 Artículo 139. PIEZA HABITABLE  
 Artículo 140. SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO  
 Artículo 141. CARACTERÍSTICAS DE LOS PATIOS DE LUCES  
 Artículo 142. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN  
 Artículo 143. SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS  
 Artículo 144. PREVENCIÓN DE INCENDIOS  
 Artículo 145. PREVENCIÓN DE RAYOS  
 Artículo 146. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS  
 Artículo 147. PREVENCIÓN DEL RIESGO SÍSMICO  
 Capítulo II: Protección del Medio Ambiente  
 Artículo 148. CONDICIONES AMBIENTALES  
 Artículo 149. RUIDOS  
 Artículo 150. VIBRACIONES  
 Artículo 151. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES  
 Artículo 152. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES  
 Artículo 153. VERTIDOS AMBIENTALES  
 Artículo 154. INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL  
 Artículo 155. EMISIÓN DE RADIATIVIDAD E INSTALACIONES ELÉCTRICAS  
 Capítulo III: Protección de la Estética Urbana  
 Artículo 156. FACHADAS  
 Artículo 157. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS  
 Artículo 158. INSTALACIONES EN FACHADA  
 Artículo 159. TOLDOS MÓVILES  
 Artículo 160. MARQUESINAS Y REPISAS  
 Artículo 161. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR  
 Artículo 162. TENEDEROS  
 Artículo 163. PALOMARES  
 Artículo 164. VALLADO Y CERRAMIENTO DE PARCELAS  
 TÍTULO III: usos específicos  
 Artículo 165. USO RESIDENCIAL (R)  
 Artículo 166. USO TERCARIO (T)  
 Artículo 167. USO INDUSTRIAL (I)  
 Artículo 168. USO DOTACIONAL  
 Artículo 169. DISTRIBUCIÓN DE LOS SERVICIOS EN EL MEDIO URBANO

Artículo 170. CONDICIONES DE PERMISIVIDAD DE LOS USOS  
 Artículo 171. COMPATIBILIDAD DE USOS Y ACTIVIDADES  
 Artículo 172. RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTOS 89  
 TÍTULO IV: NORMAS COMUNES A LAS ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL 91  
 Artículo 173. EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y PARCELA MÍNIMA 91  
 Artículo 174. ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y ALTURA REGULADORA MÁXIMA DE CUMBRE  
 Artículo 175. ALTURAS REGULADORAS Y NÚMERO DE PLANTAS EN PARCELAS RECAYENTES A DOS CALLES FORMANDO ESQUINAS  
 Artículo 176. ALTURA REGULADORA Y NÚMERO DE PLANTAS EN PARCELAS RECAYENTES A CALLES SENSIBLEMENTE PARALELAS Y CON DISTINTO NÚMERO DE PLANTAS  
 Artículo 177. ALTURA REGULADORA Y NÚMERO DE PLANTAS EN PARCELAS RECAYENTES A DOS CALLES PERPENDICULARES CON DISTINTO NÚMERO DE PLANTAS  
 Artículo 178. CONDICIONES PARTICULARES EN EDIFICIOS CON CUBIERTAS PLANAS  
 Artículo 179. CONDICIONES PARTICULARES EN EDIFICIOS CON CUBIERTAS INCLINADAS  
 Artículo 180. PROFUNDIDAD EDIFICABLE  
 Artículo 181. CARACTERÍSTICAS DE LOS PATIOS INTERIORES Y PATIOS DE LUCES  
 Artículo 182. PATIOS DE MANZANA  
 Artículo 183. UBICACIÓN DE LOS CUERPOS VOLADOS EN LA FACHADA  
 Artículo 184. CONDICIONES ESPECIALES PARA LAS INSTALACIONES  
 Artículo 185. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS  
 TÍTULO V: NORMAS COMUNES A LAS ZONAS DE USO GLOBAL INDUSTRIAL Y TERCARIO  
 Artículo 186. ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y ALTURA REGULADORA MÁXIMA DE CUMBRE  
 Artículo 187. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES  
 Artículo 188. AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO  
 Artículo 189. BARRERAS ANTIHUMEDAD  
 Artículo 190. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS  
 Artículo 191. CONDICIONES DE SEGURIDAD  
 TÍTULO VI: NORMAS COMUNES AL SUELO DESTINADO A USO DOTACIONAL  
 Artículo 192. AFECCIÓN DEMANIAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS  
 Capítulo I: Equipamientos  
 Artículo 193. USOS PERMITIDOS  
 Artículo 194. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS PARCELAS ESCOLARES  
 Artículo 195. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS PARCELAS PARA EL RESTO DE EQUIPAMIENTOS  
 Capítulo II: Zonas Verdes Urbanas  
 Artículo 196. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO  
 Artículo 197. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN DE LOS JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO  
 Artículo 198. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN DE LOS PARQUES URBANOS  
 Capítulo III: Regulación del Parque del Puerto  
 Artículo 199. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO  
 Artículo 200. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE USO  
 TÍTULO VII: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS  
 Artículo 201. ZONAS DE ORDENACIÓN DESARROLLADAS  
 Capítulo I: Núcleo Histórico  
 Artículo 202. ÁMBITO  
 Artículo 203. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN  
 Capítulo II: Ampliación de Casco

Artículo 204. ÁMBITO Y ÁREAS DIFERENCIALES

Artículo 205. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Capítulo III: Ensanche

Artículo 206. ÁMBITO

Artículo 207. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Capítulo IV: Edificación Abierta

Artículo 208. ÁMBITO

Artículo 209. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Capítulo V: Viviendas Adosadas

Artículo 210. ÁMBITO Y ÁREAS DIFERENCIALES

Artículo 211. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Capítulo VI: Industrial en Manzana

Artículo 212. ÁMBITO Y ÁREAS DIFERENCIALES

Artículo 213. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Capítulo VII: Terciario Aislado

Artículo 214. ÁMBITO

Artículo 215. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Título IX: INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 216. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 217. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIAS

Artículo 218. CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS.

Artículo 219. AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS PREVIAS

Artículo 220. PLAZOS Y CADUCIDAD

Artículo 221. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Artículo 222. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, INSTALACIONES Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES

Artículo 223. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS MAYORES

Artículo 224. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA TRAMITACIÓN DEL RESTO DE LICENCIAS DE OBRAS MENORES

Artículo 225. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 226. LICENCIA DE OCUPACIÓN.

Artículo 227. LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL

Artículo 228. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN

Artículo 229. INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 230. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Título X: INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN AMBIENTAL  
Artículo 231. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN AMBIENTAL

Artículo 232. AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA

Artículo 233. LICENCIA AMBIENTAL

Artículo 234. COMUNICACIÓN AMBIENTAL

Título VIII: RÉGIMEN DE PARCELACIÓN

Artículo 235. PARCELACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 236. SUPUESTOS DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 237. PARCELACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 238. PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 239. PARCELACIÓN Y REGISTRO DE PROPIEDAD DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. OBJETO DEL PLAN

A través del presente Plan General se procede a la revisión del planeamiento urbanístico del municipio de Catarroja, constituido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en

fecha 29 de marzo de 1988 (BOP 10-05-88) y tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio municipal.

Artículo 2. DOCUMENTACIÓN

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1.1. Documentos con eficacia normativa:

a) Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio, que establecen los objetivos, métodos para alcanzarlos y criterio a tener en cuenta en eventuales modificaciones del planeamiento.

b) Las presentes Normas Urbanísticas: establecen la regulación urbanística del término municipal de Catarroja, con una parte de carácter estructural y otra con carácter de ordenación pormenorizada. Su alcance y significado se expresan en el artículo siguiente.

c) Fichas de Planeamiento y Gestión: establecen las características de desarrollo del suelo urbano y urbanizable.

d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en su parte normativa que regula las actuaciones permitidas en los bienes y espacios existentes en el municipio, que por sus especiales características, son objeto de protección específica a fin de garantizar su conservación.

e) Planos de Ordenación: en los que se expresan gráficamente las determinaciones estructurales y pormenorizadas del Plan.

h) Estudio de Paisaje, en cuanto se refiere a las Normas de Integración Paisajística, el Catálogo de Paisaje y las determinaciones del Sistema de Espacios Abiertos.

1.2. Documentos sin eficacia normativa:

a) Memorias informativa y justificativa

b) Planos de Información

c) Informe de Sostenibilidad Ambiental

d) Informe de Sostenibilidad Económica

e) Resumen Ejecutivo con la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación establecida en el planeamiento anterior, con plano de situación y alcance de dicha alteración.

f) Estudio de Paisaje, con excepción de los contenidos mencionados en el apartado anterior.

Los documentos sin eficacia normativa anteriormente relacionados contienen las conclusiones extraídas a partir de la información urbanística y la justificación del modelo territorial que plantea el Plan. Dichos documentos, junto a los Planos de Información, operan supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran presentarse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes normas.

2. En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Artículo 3. SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

1. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento literario del Plan General con eficacia normativa plena, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación, en cuanto a la regulación de toda la actividad urbanística del término de Catarroja. Son de aplicación obligatoria para todas las actuaciones, tanto de carácter público como privadas, que en materia urbanística se proyecten realizar o ejecutar en el término municipal.

2. Además del ejercicio de la actividad urbanística, estas Normas regulan, a su vez, las condiciones de las obras de edificación definitivas de la edificabilidad y el destino del suelo, en función de las zonas urbanísticas en que se divide el territorio.

Artículo 4. INTERPRETACIÓN Y SUPLETORIEDAD

La interpretación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de duda respecto de la regulación de las previsiones del Plan General será el Pleno de la Corporación quien la resuelva, debiendo dar publicidad a los criterios interpretativos que se dicten mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y con inserción de dichos criterios en la página web municipal.

Artículo 5. VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

1. El presente Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

2. El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en lo referente a legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el propio Plan, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

3. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

4. Serán motivos de la redacción de un nuevo Plan los siguientes:

- El desarrollo completo de las previsiones del Plan.
- La adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico.
- La necesidad de nuevo suelo urbanizable. Se considerará que se da esta circunstancia cuando se encuentre urbanizado el 70 % del suelo urbanizable previsto en el presente Plan.
- La adaptación a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial siempre que sean contradictorias con el modelo propuesto en el presente Plan.

4. No tendrán la consideración de modificaciones:

- La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
- Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aún cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.
- El ajuste de superficies derivados de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones superiores a un cinco por ciento.
- El reajuste de alineaciones o líneas de edificación para adaptarlas a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

-No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

-No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.

e) La variación en un cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

f) La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.

g) La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.

h) La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento general o parcial cuando tenga por objeto su adecuación a las condiciones más idóneas para el desarrollo de la actuación integrada, pudiendo extender su ámbito a los terrenos que sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de la programación, junto con las parcelas que se transformen en solares por efecto de dicha extensión. También se podrán dividir y redelimitar las Unidades de Ejecución, siempre que las nuevas unidades sean susceptibles de desarrollo autónomo.

#### Artículo 6. MARCO LEGAL

En todo lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (LS).
- Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP).

- Ley 10/2004, de 9 diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo no Urbanizable (LSNU). Modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre.

- Ley 16/2005, de 30 diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV).

- Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (ROGTU).

- Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

- Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda (parte aún vigente).

- Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOUVCV).

- Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de Medidas Urgentes para el Fomento de la Vivienda y el Suelo.

- Orden de 28 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda de Vivienda con Protección Pública.

- Decreto 54/1990 de 26 de marzo, de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas. Nomenclátor de actividades.

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental.

- Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

- Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

- Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre.

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

#### Artículo 7. AFECCIÓN POR EL PORN Y PRUG DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA ALBUFERA

El término municipal de Catarroja está mayoritariamente incluido en el ámbito del Parque Natural de la Albufera (zona situada al Este de la Carretera V-31), y por tanto, en ámbito de ordenación de usos establecido por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Albufera de Valencia, aprobado por Decreto 259/2004, de 19 de Noviembre, del Consell de la Generalitat.

El territorio de Catarroja no incluido en el Parque Natural, está incluido en el ámbito del PORN de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera de Valencia, más concretamente en el denominado sector B (industrial), por lo que está igualmente sometido a lo dispuesto en el Decreto 96/1995, de 16 de mayo, el Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Cuenca Hidrográfica de La Albufera.

En caso de contradicción entre las presentes Normas Urbanísticas y los mencionados Planes deberá siempre aplicarse la norma que establezca mayores restricciones a los usos y aprovechamientos allí permitidos.

#### Artículo 8. AFECCIÓN POR EL PATRICOVA: CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN ZONAS DE RIESGO DE INUNDACIÓN

Las edificaciones situadas en zonas del municipio con riesgo de inundación en virtud de lo establecido en el presente Plan General

quedarán sujetas a las siguientes limitaciones, en tanto no desaparezca dicho riesgo:

- a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
- d) Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
- e) En las zonas de riesgo 2, 3 y 4, no se permitirían las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - Que el acceso sea estanco
  - Que el sistema de drenaje no esté conectado a la red de alcantarillado y disponga de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.
  - Que el uso de estos sótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
  - Que la rampa de acceso esté sobre elevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
- f) Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o de accionamiento manual.
- g) En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:
  - La cota del forjado de la planta baja de la vivienda o del local se situará a 80 cm. por encima de la rasante de la calle.
  - Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de 1,5 m por encima de la rasante de la calle.
  - Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a 70 cm. por encima de la cota del forjado de planta baja.
- h) Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las valla y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de 40 cm. de altura y en todo su perímetro.
- j) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o sub-presión producida por una altura de agua de 1,5 m. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

#### Artículo 9. MEDIDAS PREVENTIVAS DEL RUIDO PRODUCIDO POR INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

En virtud de lo establecido en el artículo 27 del Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica, los proyectos de nuevas infraestructuras deberán contener un estudio acústico que evalúe el impacto de la infraestructura sobre su entorno y justifique la utilización de la mejor tecnología disponible, con el contenido especificado en el apartado B) del Anexo VI del Decreto.

Por lo tanto, el proyecto de "Conexión de la V-31 con la CV-400 entre los T.M. de Silla y Valencia", el "Proyecto de Construcción de Plataforma nuevo acceso ferroviario de alta velocidad de Levante Madrid-Castilla La Mancha-Comunidad Valenciana-Región de Murcia. Tramo: Alcácer-Valencia", el proyecto de "Metro Ligero de l'Horta Sud", así como cualquier otro proyecto de nueva infraestructura que se proponga en el término municipal de Catarroja durante la Vigencia del Plan General de Ordenación Urbana, deberán incluir un estudio acústico analizando la influencia de las mismas sobre el entorno.

#### Artículo 10. LIMITACIONES ESTABLECIDAS DENTRO DE LAS DISTANCIAS DE PROTECCIÓN DE LAS LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

Se establecen unas distancias de protección para cada una de las líneas aéreas de tensión superior a 20 KV, y que se establecen en 12,5 m

para la línea de 66 KV y de 15 m para la línea de 132 KV, medidos desde el eje de la traza, y ambos lados de la misma.

Dentro de la zona delimitada por estas distancias de protección se podrán establecer los usos y aprovechamientos que en atención a las limitaciones establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 así como en el resto de normativa de aplicación, resulte posible implantar.

Ante la solicitud de cualquier licencia o autorización que afecte a las zonas comprendidas dentro de las distancias de protección de las líneas eléctricas, y con objeto de acreditar la viabilidad de la actuación propuesta desde el punto de vista de la protección de la línea, se deberá aportar como condicionante previo para el otorgamiento de la misma, informe favorable de la empresa explotadora de la línea eléctrica en cuestión en relación con la actuación propuesta.

#### Artículo 11. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de la documentación que compone el Plan General es pública y todo administrado tiene derecho a consultarlo y a obtener información en la forma regulada en las leyes. Así mismo tiene derecho a obtener del Ayuntamiento información por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, aplicable en el momento de su expedición.

#### Artículo 12. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

1. Las previsiones del presente Plan General se desarrollarán de conformidad con el régimen aplicable a cada clase de suelo, respetando en todo caso las directrices establecidas en el mismo.

2. El Plan General únicamente contempla dos sectores de desarrollo parcial:

- El sector de suelo urbanizable residencial denominado "Nou-Mil.lenni", que cuenta con ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial definitivamente aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 20 de abril de 2007, declarada dicha aprobación definitiva y ordenada su publicación mediante Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de fecha 14 de febrero de 2008 (BOP nº 162, de 9 de julio de 2008).

- El sector de suelo urbano residencial denominado Plaza de L'Hort", que cuenta con ordenación pormenorizada establecida en el Plan de Reforma Interior definitivamente aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de mayo de 2007, declarada dicha aprobación definitiva y ordenada su publicación mediante Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de fecha 8 de julio de 2008 (BOP nº 220, de 15 de septiembre de 2008).

Ambos sectores cuentan además con Programa de Actuación Integrada definitivamente aprobados, estando pendientes de desarrollo y ejecución.

El planeamiento de los dos sectores señalados se incorpora al Plan General como planeamiento asumido, figurando las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión entre los documentos con eficacia normativa de dicho Plan.

3. Con posterioridad a la aprobación del Plan General podrán formularse Planes de Reforma Interior a fin de modificar la ordenación establecida en el mismo para el suelo urbano, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales. Sus determinaciones deberán ser coherentes con las directrices establecidas por el Plan General.

Cuando la nueva ordenación establecida comporte un aumento de la edificabilidad, una mayor densidad o unos nuevos usos que requieran el incremento de dotaciones públicas pero sin necesidad de reforma o renovación integral de la urbanización, se podrán delimitar ámbitos sujetos a actuaciones de dotación con el fin de obtener dichas dotaciones públicas, en los que se incluirán las parcelas que resulten beneficiadas con el cambio de ordenación. Dichas parcelas quedarán sujetas al régimen establecido en las presentes Normas para el suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de dotación.

4. Igualmente podrán formularse Estudios de Detalle para todo el suelo urbano, bajo los supuestos que se establecen en las presentes Normas.

#### Artículo 13. INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Los Planes podrán ser de iniciativa pública o indistinta, pudiendo en este segundo supuesto promover los planes por igual los particulares o la Administración.

En todo caso, serán de iniciativa pública las Modificaciones de Plan General, si bien podrán llevarse a cabo solicitud de los particulares, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación y programación que formulen, pero la aprobación definitiva de dichos instrumentos está reservada a la Administración.

En todo caso, se estará a las determinaciones de la Sección 2ª: "Promoción, tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo" de la Ley Urbanística Valenciana (LUV).

#### Artículo 14. ACTUACIONES DE INTERÉS SOCIAL A EFECTOS DEL DESTINO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

1. A efectos de lo dispuesto en el art. 39 del TRLS 2/2008, de 20 de junio, y en el art. 259 de la LUV, modificado por el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, se entenderán como usos de interés social al que podrán destinarse los bienes y recursos integrantes del patrimonio municipal de suelo, una vez satisfecha la necesidad de vivienda de protección, los usos siguientes:

- La obtención de suelos y ejecución de los elementos de la red estructural no adscritos o incluidos en áreas de reparto.
- La ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social que no estén incluidas en ámbitos de gestión.
- La obtención de suelo y/o construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios de suelo.
- Las actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- La conservación y mejora del medio ambiente, entorno urbano, protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- La creación y promoción de suelo y/o actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las ya existentes.

2. Particularmente se considerarán de interés social las actuaciones destinadas a cumplir los objetivos de prevención de riesgos naturales, mejora de los entornos urbanos, mejora del transporte público y acciones de sostenibilidad y calidad de vida previstas en las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.

#### Artículo 15. OBRAS y ACTIVIDADES EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1. A efectos de determinar el régimen aplicable a las edificaciones erigidas con anterioridad al Plan que no resulten plenamente compatibles con la nueva ordenación se distinguirán los dos siguientes regímenes:

- situación en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad
- no compatible plenamente con el planeamiento.

2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Las edificaciones existentes sobre espacios libres previstos en el Plan, salvo que se trate de construcciones de titularidad pública que se puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- Las que ocupen el viario público.
- Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables, y los emplazados en sectores de suelo urbanizable o ámbitos de reforma interior que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.
- Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación por ser incompatible con los

usos permitidos en la zona donde estén ubicadas dichas construcciones e instalaciones.

En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.

3. Se considerará que se trata de edificaciones no compatibles plenamente con el planeamiento las restantes edificaciones no ajustadas al Plan.

En dichas edificaciones se permitirán obras de consolidación y modernización ó mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

4. Para la actividad industrial situada en la margen derecha de la CV-33, se establece el régimen transitorio siguiente:

-En el momento en que se otorgue licencia o autorización de ocupación para cualquiera de las edificaciones o equipamientos públicos no infraestructurales previstos en el Sector "Catarroja Nou Mil.lenni", se deberá reducir la cantidad de sustancias peligrosas empleadas en la actividad, de modo que no resulte de aplicación a la misma la normativa en materia de prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (Real Decreto 1254/1999). En este sentido, se deberá notificar a la empresa el otorgamiento de cualquier licencia o autorización que implicara la ejecución de estos edificios o equipamientos, de modo que se le de un plazo igual al previsto para su construcción, para que adapte sus instalaciones a la nueva situación.

-En el plazo de 15 años a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, deberá producirse el cese de la actividad.

5. A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados de cualquier tipo, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- Modernización o mejora, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior o reformas, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.
- Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

#### LIBRO I: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### TÍTULO I: REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO

#### Artículo 16. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General clasifica el término municipal de Catarroja en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

El Plan General clasifica como suelo urbano y suelo urbanizable los terrenos que se pretenden mantener o incorporar al proceso urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 de la LUV.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la LSNU y específicamente en el artículo 16 de la LUV.

En los Planos de Ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

#### Capítulo I: Régimen General del Suelo Urbano

#### Artículo 17. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

1. Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan. Su delimitación figura en los planos de Ordenación.

2. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano delimitado en el Plan, en función del grado de gestión y urbanización de las parcelas.

Dichas categorías son las siguientes:

a) Suelo urbano consolidado: es aquel que está integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de la malla urbana y dispone, como mínimo, de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente tanto a los usos y edificaciones existentes como aquellos previstos por el Plan General.

El suelo urbano consolidado está constituido por los solares y las parcelas urbanas que únicamente deben completar servicios o conectar las nuevas redes con las infraestructuras inmediatas y preexistentes en funcionamiento para adquirir la condición de solar, sin perjuicio de la previa normalización o reparcelación, cuando resulte necesaria para conformar dichas parcelas con arreglo al plan.

b) Suelo urbano no consolidado: es aquel que está sujeto desde el Plan, o que pueda estar sujeto por efecto de la aprobación posterior de algún instrumento de desarrollo o modificación del mismo, a cualquiera de las siguientes operaciones de transformación urbanística:

- Actuaciones de urbanización, que son las que tienen por finalidad la ejecución de las infraestructuras y dotaciones necesarias para la conversión de las parcelas en solares edificables, así como la reforma o renovación de ámbitos de suelos ya urbanizados.

- Actuaciones de dotación, que son las que tienen por objeto el incremento de dotaciones públicas en ámbitos de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos que se puedan asignar a través del presente Plan General o en algún instrumento posterior de desarrollo o modificación del mismo a una o más parcelas de dichos ámbitos, cuando no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de los mismos.

3. El suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de urbanización está constituido por:

- Las manzanas o unidades urbanas equivalentes edificadas en más de la mitad de su superficie.

- Las áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano sujetas a operaciones de acabado o remate de borde urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

- Las áreas de reforma interior que precisan complementar las dotaciones como consecuencia de la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos, o por cambiar su función o estructura urbana.

4. El suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de dotación está constituido por las parcelas a las que el Plan o una posterior modificación del mismo asigne una mayor edificabilidad, una mayor densidad o un nuevo uso, junto con las nuevas dotaciones públicas que se generan como consecuencia del cambio de ordenación.

#### Artículo 18. DEFINICIÓN DE SOLAR

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la LUV, son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

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

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar totalmente urbanizadas todas las vías o espacios públicos a los que de frente la parcela. No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

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

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

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

e) Las parcelas sujetas a una actuación integrada deberán tener ejecutadas, además, las infraestructuras de conexión e integración aprobadas al programar dicha actuación.

#### Artículo 19. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen el derecho a edificar en las condiciones previstas en el Plan y a completar a su costa la urbanización de la parcela cuando aún no haya adquirido la condición de solar.

En concreto, los propietarios están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Edificar la parcela, solicitando la preceptiva licencia y ejecutando la edificación con arreglo a los plazos de iniciación y terminación que se establezcan en la licencia.

b) Completar la urbanización, cuando se trate de parcelas urbanas que aún no ostenten la condición de solar o, en su caso, re-urbanizar, cuando haya decaído esta última condición de solar por obsolescencia, insuficiencia o inadecuación de la urbanización existente a los nuevos usos o aprovechamientos asignados por la ordenación, o por tratarse de parcelas sujetas a obras de reforma interior, mejora o saneamiento.

c) Ceder, y en su caso, equidistribuir el suelo dotacional colindante cuya urbanización confiera a la parcela la condición de solar.

d) Compensar, en su caso, los excedentes de aprovechamiento.

e) Regularizar la parcela, cuando no reúna las condiciones mínimas necesarias para cumplir con las reglas de la parcelación urbanística.

f) Mantener los terrenos, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, y ornato público, decoro, limpieza adecuada, salubridad e higiene.

j) Reparar los edificios deteriorados o en condiciones deficientes.

2. El pleno cumplimiento de los anteriores deberes por el propietario del solar o de la parcela urbana le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la obligación de materializarlo con sujeción al plazo que, en cada caso, corresponda.

3. El aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan al solar o parcela urbana.

Cuando esté pendiente la cesión gratuita del ámbito vial y este último pertenezca a distinto titular, dicha parcela conformará, junto con los terrenos destinados al ámbito vial, un Área de Reparto Uniparcelaria, coincidiendo el aprovechamiento subjetivo de los propietarios afectados con el aprovechamiento tipo de la mencionada Área.

#### Artículo 20. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Los propietarios del suelo urbano no consolidado deberán cumplir los siguientes deberes urbanísticos:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo de la actuación.

En las actuaciones de dotación, la entrega de suelo podrá sustituirse por una compensación económica.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 5% del aprovechamiento tipo previsto en el art. 1 del Decreto-ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgente para el fomento de la vivienda y el suelo, o en su caso, el porcentaje que se fije en la legislación urbanística que resulte de aplicación, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

En las actuaciones de dotación, dicho porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a las parcelas sujetas a dicha actuación.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a

otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela, teniendo en cuenta a tales efectos el grado de urbanización preexistente en cada parcela y la utilidad de los servicios ya existentes para el desarrollo de la actuación.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.

d) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.

g) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.

h) Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Programa.

2. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento establecido en el apartado anterior, letra b).

3. Cuando se trate de áreas semiconsolidadas por la edificación, a los propietarios de edificaciones preexistentes compatibles con la ordenación se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecido en la legislación vigente.

#### Artículo 21. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. La ejecución del suelo urbano consolidado se realizará mediante Actuaciones Aisladas en tanto no se sujeten los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas.

2. En concreto, se aplicará la Actuación Aislada para el cumplimiento de los siguientes fines:

a) Para edificar solares que no precisen de ninguna obra de urbanización y parcelas urbanas que únicamente requieran, para su conversión en solares, la conexión con las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes.

b) Para equidistribuir cargas y beneficios o para regularizar linderos, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados.

c) Para la rehabilitación de inmuebles catalogados o que estén incluidos en Áreas de Rehabilitación.

d) Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características sea ya solar.

e) Para ejecutar obras de reforma interior, mejora o saneamiento que afecten a parcelas aisladas consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.

f) Para ejecutar el planeamiento en áreas semiconsolidadas, cuando así se establezca en el planeamiento de desarrollo.

3. El suelo urbano consolidado sujeto al régimen de las Actuaciones Aisladas podrá ejecutarse mediante la solicitud directa de licencia de obras o mediante la formulación de un Programa de Actuación Aislada, en función de la configuración de la parcela a edificar y de la disponibilidad civil que ostente el interesado, tanto de la referida parcela como del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.

4. El suelo urbano se ejecutará mediante solicitud de licencia de obras cuando la parcela cumpla los requisitos de configuración exigidos en el planeamiento y el solicitante disponga de la disponibilidad civil de dicha parcela y del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.

Cuando se trate de parcelas urbanas que no ostenten todavía la condición de solar por estar pendiente de completar la urbanización y, en su caso, de ceder el suelo dotacional colindante a urbanizar, la

solicitud de licencia irá acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de Urbanización o, en su caso, de obras ordinarias para completar la urbanización simultáneamente a la edificación y que se tramitará junto a la licencia de obras.

b) Cesión a favor del Ayuntamiento, en escritura pública, del suelo dotacional colindante a la parcela y cuya urbanización le confiera la condición de solar y, en su caso, la compensación del excedente de aprovechamiento, sin perjuicio del derecho del titular a servirse de esta cesión para compensar el excedente de aprovechamiento o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

c) Compromiso de no utilizar la construcción hasta la total conclusión de la urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística deberá recoger expresamente en su contenido el anterior compromiso, que asimismo deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban.

d) Afianzamiento del importe íntegro del coste de urbanización.

e) Justificante de la adquisición del excedente de aprovechamiento, cuando resulte procedente.

5. El suelo urbano se ejecutará a través de la formulación de un Programa de Actuación Aislada en los siguientes supuestos:

- Para edificar los solares o rehabilitar los edificios que no precisen de ninguna obra de urbanización, por existir ya ésta de forma completa, siempre que:

a) Se requiera regularizar linderos y no haya acuerdo entre los afectados.

b) Sea necesario repartir justamente cargas y beneficios entre los propietarios afectados y no haya acuerdo entre ellos. Las cargas a repartir en este supuesto serán las derivadas de la urbanización preexistente o de la edificación o rehabilitación previstas por el Programa.

c) El inmueble se halle incurso en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosas a través de la Administración, sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público.

- Cuando una sola parcela, integrada por una o más fincas registrales, susceptible conforme al planeamiento de ser edificada de forma independiente, requiera la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales, siempre que dichas obras afecten a distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus respectivos deberes urbanísticos.

- Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

- Cuando resulte justificado que el régimen de Actuación Aislada es el más idóneo para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes en suelo urbano, particularmente respecto a parcelas aisladas que se hallen consolidadas con respeto a las tipologías, usos y ubicación establecidos por el planeamiento. La justificación deberá desarrollarse expresa y motivadamente en la memoria del Programa de Actuación Aislada y en el acuerdo aprobatorio de éste.

6. Con posterioridad a la entrada en vigor del Plan se podrán acordar Programaciones de Actuaciones Integradas sobre suelo urbano consolidado según lo previsto en el artículo 21.4.c de la LUV.

7. Para aquellas parcelas de suelo urbano que estén calificadas como dotación pública y que no estén incluidas en Unidad de Ejecución y tampoco sean ámbitos de parcelas edificables, se propone como forma de obtención de las mismas la expropiación. Una vez obtenido el suelo, se podrán destinar de manera efectiva al uso previsto en el presente Plan, mediante la ejecución de las obras públicas correspondientes. Se encuentran en esta situación diversas áreas pendientes de adquisición y urbanización que se relacionan en el apartado 3.1 de la Memoria Justificativa del presente Plan General y que quedan grafiadas en los Planos de Ordenación:

- Zonas destinadas a la creación de sendas zonas verdes (SAL-16 y SAL-17) en la zona de núcleo histórico y que actualmente se encuentran ocupadas por edificaciones.

- Zonas del casco urbano residencial, anexas al Ferrocarril, y ocupadas por edificaciones cuyas alineaciones no se corresponden con las previstas en el Plan General.

- Zona anexa al ferrocarril, al Sureste del mismo, pendiente de ordenación y urbanización.

#### Artículo 22. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. El suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de urbanización se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Integradas, mediante la formulación del correspondiente Programa por gestión directa o indirecta.

2. En tanto no se apruebe el correspondiente Programa no podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación en el ámbito delimitado.

En el suelo urbano no consolidado figura la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior "Plaça de L'Hort", que se incorpora al Plan General como planeamiento asumido y cuyas principales características y determinaciones figuran en la Ficha de Planeamiento y Gestión incorporada al Plan.

#### Capítulo II: Régimen General del Suelo Urbanizable

##### Artículo 23. DEFINICIÓN

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en el Plan por considerarse apto para la transformación urbanística.

El suelo urbanizable clasificado en el Plan General se integra en un único sector residencial denominado "Nou Mil.lenni", que cuenta con ordenación pormenorizada definitivamente aprobada y cuyas principales características y determinaciones figuran en la Ficha de Planeamiento y Gestión incorporada al Plan.

##### Artículo 24. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE

1. Los propietarios del suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los deberes establecidos en el Programa de Actuación Integrada aprobado y, en su defecto los siguientes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo del Sector, así como la superficie de parque público natural imputada al mismo y aquellos otros suelos que resulten afectados por el desarrollo de la actuación de conformidad con la normativa sectorial.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo previsto en el art. 2 del Decreto-ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgente para el fomento de la vivienda y el suelo, o en su caso, el porcentaje que se fije en la legislación urbanística que resulte de aplicación, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.

d) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.

g) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.

h) Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Programa.

2. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento establecido en el apartado anterior, letra b).

##### Artículo 25. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en suelo urbanizable es necesario que los terrenos cuenten con ordenación pormenorizada mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial y que se hayan aprobado los siguientes documentos:

– Programa de Actuación Integrada

– Proyecto de Urbanización

– Proyecto de Parcelación o documento de gestión análogo a través del cual se efectúe la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y se cedan al Ayuntamiento las superficies dotacionales y, en su caso, lucrativas derivadas de la actuación.

#### Capítulo III: Régimen General del Suelo No Urbanizable

##### Sección Primera: Disposiciones generales

##### Artículo 26. DEFINICIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva. Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

La delimitación del suelo clasificado como no urbanizable se refleja en los Planos de Ordenación.

##### Artículo 27. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable (LSNU) y a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación.

La clasificación y calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho las facultades y deberes regulados en los artículos 7 y 8 de la citada LSNU.

El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

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

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

5. Toda actuación que se ejecute en Suelo no Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación en la Comisión Territorial de Urbanismo.

##### Artículo 28. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Según lo dispuesto en el artículo 8 apartado 1g) de la LSNU, es deber de los propietarios del suelo no urbanizable abstenerse de realizar actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LSNU, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

2. A los efectos previstos en el artículo 25 b) de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo establecidas en el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano o de aquel que lo sustituya, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructura o servicios necesarios para las actividades a que se refiere el artículo 5.a) 1º de la LSNU, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

3. A su vez, de conformidad con el art. 63 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/2002, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, la división o segregación de una finca rústica sólo se permitirá cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima establecida, excepto si se trata de cualquier tipo de disposición o intercambio a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que no quede ninguna parcela inferior a la unidad mínima de cultivo, siendo nulos y no produciendo efectos entre las partes contratantes ni con relación o terceros los actos o negocios jurídicos que den lugar a divisiones o segregaciones que contravengan la anterior prohibición.

5. En el supuesto de concesión de ayudas y subvenciones previstas en el Título II de la citada Ley 8/2002, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias, la Conselleria podrá exigir el reembolso de las mismas, cuando se autoricen modificaciones del planeamiento urbanístico no previstas o no informadas suficientemente en el proceso de tramitación de dichas ayudas cuando se altere sustancialmente o se frustre el destino o función agraria perseguido, con el consiguiente perjuicio de la inversión realizada, siempre y cuando las ayudas recibidas hayan repercutido en el incremento de la indemnización percibida por los beneficiarios de la misma, y no hayan transcurrido cinco años desde la autorización o concesión de tales ayudas.

6. Se podrá segregar de una parcela clasificada como suelo urbanizable, la parte que tenga clasificación como suelo urbanizable o suelo urbano.

7. Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

8. En el suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el ayuntamiento declare su innecesidad, o que en virtud de su legislación sectorial específica quede exenta.

#### Artículo 29. USOS

1. Con carácter general, en el suelo no urbanizable quedan prohibidos todos aquellos usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza agrícola, lesionando el valor específico del medio físico, y, en particular, los usos que suponen actividades productivas que no sean realmente agrícolas y propias de la zona.

2. En particular, quedan prohibidos los siguientes usos:

- el uso de vivienda, sea rural o de cualquier otra clase.

- la transformación de zona de regadío en seco.

3. No obstante, en el suelo no urbanizable común, en suelo no urbanizable de protección ecológica grado 2 y en suelo no urbanizable de protección agrícola, se permitirán las edificaciones para motores y las naves de uso agrícola. Además, en suelo no urbanizable común y en suelo no urbanizable de protección agrícola se permiten las tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad. Estos usos y aprovechamientos permitidos se sujetarán a las limitaciones que se establecen en las presentes Normas.

4. Asimismo se permitirán nuevos usos vinculados a actividades turísticas, recreativas, de ocio o esparcimiento y dotacionales en el suelo de protección ecológica afectado por el PORN y PRUG de la Albufera en los términos regulados en los mismos, con las restricciones de las presentes Normas.

#### Artículo 30. VALLADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. En el suelo no urbanizable Protección Ecológica Grado 1 (SNUPE1) no se permite la instalación de ningún tipo de cerramiento de parcela, vegetal o no.

2. En el suelo no urbanizable común (SNUC), de Protección Ecológica Grado 2 (SNUPE2) y de Protección Agrícola (SNUPA) se permiten cerramientos en las parcelas donde se ubiquen las edificaciones permitidas en las presentes normas, que serán:

- macizos de 1,20 m de altura. Los muros deberán estar pintados, en tonos no diferentes a los del paisaje mineral y/o vegetal en el que se localicen. No se permiten muros de hormigón, bloque o ladrillo vistos.

- Sobre esa base podrá emplazarse una tela metálica galvanizada y plastificada en verde oscuro de 1 m. de altura máxima. Si se instala dicha tela, será necesaria la colocación de un seto contiguo al cerramiento, por el interior de la parcela, de un cerramiento vegetal tradicional de los definidos en epígrafe siguiente. Todo ello, sin perjuicio de las restricciones que el PORN y el PRUG de la Albufera puedan establecer.

3. Para la delimitación de parcelas donde no se ubiquen edificaciones acorde a las presentes normas, sólo podrán realizarse cerramientos vegetales tradicionales, principalmente tipo adelfas (*Nerium Oleander*) y de Ciprés (*Cupressus Sempervirens*) y los elaborados con cañas. El titular deberá realizar un adecuado mantenimiento de los mismos.

La protección parcial mediante cortavientos no podrá realizarse con mallas metálicas, plastificadas o no, y/o mallas plásticas.

4.- Respecto de la ubicación de los vallados, se cumplirá lo dispuesto en el artículo 100.f del ROGTU.

#### Artículo 31. CONDICIONES DE APLICACIÓN

Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial primarán siempre las disposiciones de aquella, si resultan más restrictivas que las establecidas en el presente Plan.

Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de equipamientos públicos no previstos en el Plan que se instalen en suelos no urbanizables de cualquier tipo precisarán de la tramitación de la documentación urbanística (modificación de Plan General o Plan Especial) y ambiental legalmente exigible para su localización y ejecución.

#### Artículo 32. CARÁCTER ESTRUCTURAL O PORMENORIZADO DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE

Las determinaciones establecidas en el presente Capítulo tienen carácter estructural, a excepción de las siguientes, todas ellas propias de la ordenación pormenorizada:

- Parcela mínima.

- Coeficiente máximo de ocupación en planta.

- Número máximo de plantas.
- Altura máxima de cornisa.
- Separación mínima a linderos.
- Diseño, composición y acabados de las construcciones.

Sección Segunda: Disposiciones Específicas del Suelo No Urbanizable Común (SNUC)

#### Artículo 33. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

El Suelo No Urbanizable Común comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, el Plan General considera que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la Estrategia de Ocupación del Territorio, se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano.

La extensión y límites del Suelo No Urbanizable Común vienen reflejados en los Planos de Ordenación.

#### Artículo 34. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

El Plan General de Catarroja ordena el Suelo No Urbanizable Común en una única zona (SNUC) cuya extensión y límites viene reflejada en los Planos de Ordenación.

#### Artículo 35. OBRAS AUTORIZADAS CON CARÁCTER GENERAL

1. A este tipo de suelo se asignan exclusivamente usos agropecuarios, forestales y cinegéticos, con la finalidad de preservar dicho espacio de la consolidación de obras e instalaciones permanentes que pudieran alterar o perjudicar su consideración futura como suelo susceptible de integrar nuevos procesos relacionados con la ciudad.

2. No obstante, pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en esta clase de suelo, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en estas Normas o, en su caso, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica.

3. Se permitirá la construcción de edificaciones para motores, de naves de uso agrícola, y de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad, las cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie de Parcela mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de ocupación máxima: 2 %
- Superficie máxima edificada: 200,00 m<sup>2</sup>
- Altura máxima de cornisa: 6,00 m, medidos desde la rasante natural del terreno.
- Separación mínima a lindes de parcela: 6,00 m.
- Separación mínima a caminos públicos: 10,00 m.
- La edificación se adecuará estéticamente al entorno en que se inserta, debiendo al menos contar con un acabado exterior enfoscado. Los colores a emplear serán de tonalidades claras. Se prohíbe la utilización de aquellos materiales ya prohibidos en su normativa de aplicación, todo ello sin perjuicio de las restricciones que el PORN y el PRUG de la Albufera puedan establecer.

4. En el caso de edificaciones con uso colectivo (dos o más parcelas no limítrofes pero vinculadas funcionalmente a la edificación), se deberán cumplir las mismas condiciones expresadas en el apartado 3 anterior, aunque el coeficiente de ocupación máxima, en tanto por ciento, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Coeficiente de ocupación (\%)} = \frac{(S_a + S_b) \times 2}{S_c}$$

donde:

SA = superficie de parcela donde se pretende implantar la construcción (mínimo 2.000,00 m<sup>2</sup> tal y como establece el epígrafe 3 anterior)

SB = superficie de la o las parcelas no colindantes pero vinculadas a la nueva edificación

Las parcelas vinculadas a la construcción a ejecutar, deberán ser objeto de inscripción en el registro de la propiedad en cuanto a la

vinculación de éstas a la construcción autorizada y a su condición de no ocupables por edificación alguna, con carácter previo al inicio de las obras de edificación. Una parcela no se podrá vincular a más de una construcción.

Sólo se podrán vincular parcelas que cuenten con la misma calificación urbanística que la parcela que alberga la construcción o que tengan la calificación de Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNUPI) o Suelo No Urbanizable Protección Ecológica Grado 2 (SNUPE2).

#### Artículo 36. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SNUC

En las construcciones existentes en suelo no urbanizable común que resultaran legalizables, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora, así como cambios de uso, siempre que estos sean tendentes a la legalización de la misma.

En las construcciones existentes en suelo no urbanizable común, que no sean legalizables, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de la condición de fuera de ordenación. No obstante, se permitirán las obras de mera conservación.

En esta última situación de fuera de ordenación quedarán las edificaciones industriales situadas en la margen derecha de la CV-33 por efecto de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 6/91, de 27 de Marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, y por razón de la incompatibilidad del mencionado uso industrial con los usos asignados en el Plan para las categorías de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (SNUPI) y común (SNUC) en las que están incluidas dichas construcciones. Para este caso, se establece el régimen transitorio siguiente:

- En el momento en que se otorgue licencia o autorización de ocupación para cualquiera de las edificaciones o equipamientos públicos no infraestructurales previstos en el Sector "Catarroja Nou Mil·lenni", se deberá reducir la cantidad de sustancias peligrosas empleadas en la actividad, de modo que no resulte de aplicación a la misma la normativa en materia de prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (Real Decreto 1254/1999). En este sentido, se deberá notificar a la empresa el otorgamiento de cualquier licencia o autorización que implicara la ejecución de estos edificios o equipamientos, de modo que se le de un plazo igual al previsto para su construcción, para que adapte sus instalaciones a la nueva situación.

- En el plazo de 15 años a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, deberá producirse el cese de la actividad.

#### Artículo 37. DECLARACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO

En el Suelo No Urbanizable Común se podrán formular Declaraciones de Interés Comunitario (DIC) para la implantación de usos no autorizados con carácter general en este tipo de suelo, exclusivamente para las siguientes actividades:

- Instalaciones deportivas
- Picaderos
- Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados según lo previsto en el artículo 27.2.a de la Ley 10/2004 de la Generalitat, de Suelo no Urbanizable

No se podrán plantear, por tanto, Declaraciones de Interés Comunitario para actividades extractivas, industriales de cualquier tipo, gestión y valorización de residuos, discotecas, salas de fiesta o baile, tentaderos ni terciarias o deportivas salvo las expresamente citadas anteriormente.

Sección Tercera: Disposiciones Específicas del Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)

#### Artículo 38. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

El Suelo No Urbanizable Protegido comprende los siguientes terrenos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la LSNU:

- Los que tengan condición de bienes de dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.

- Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
- Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de acción territorial.
- En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.
- Los terrenos que presenten valores rústicos o agrarios considerados definitivos de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.

La extensión y límites del Suelo No Urbanizable Protegido vienen reflejados en los Planos de Ordenación.

#### Artículo 39. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

El Plan General de Catarroja ordena el Suelo No Urbanizable Protegido en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica Grado 1 (SNU-PE1)
- Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica Grado 2 (SNU-PE2)
- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNUPA)
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNUPI)
- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (SNUPC)
- Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias (SNU-PVP)

La extensión y límites de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Protegido vienen reflejados en los Planos de Ordenación.

#### Artículo 40. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Constituyen la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica aquellos espacios de marcada uniformidad y homogeneidad, con alta singularidad paisajística y con una función ambiental de destacada importancia. Presentan básicamente un aprovechamiento productivo tradicional, centrado en el cultivo del arroz. Está constituida básicamente por la zona de marjal que se extiende en torno al lago de la Albufera, surcada por una densa red de acequias y canales y comunicada con el mar a través de las Golas.

#### Artículo 41. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA GRADO 1 (SNUPE1)

1. La Zona de Protección Ecológica de Grado 1 está constituida por el cinturón de marjal más cercano al lago de La Albufera, que incluye toda la zona de máxima inundación invernal espontánea.

La extensión y límites del Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica de Grado 1 vienen reflejados en los Planos de Ordenación.

2. El uso dominante de este suelo es el agrícola. Quedan prohibidas aquellas actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje. Serán no obstante compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección.

3. No se permite la ejecución de edificación alguna, salvo las destinadas a motores de riego, que deberán ser no visitables. Se prohíbe expresamente la edificación de casetas de aperos de labranza y de naves de uso agrícola.

4. No obstante lo anterior, en la zona del Puerto de Catarroja (PQL-1) se permitirán usos culturales, de recreo u hosteleros, que deberán localizarse en el lado norte del Camí del Port, tramo comprendido entre el Camí del Rei y el Partidor, siempre que sea compatible con la regulación establecida en el PRUG de La Albufera, que califica dicha zona como Área de Actuación Preferente – Uso Mixto: Regeneración y Equipamientos, con 2 sectores de actuación: el Norte de la acequia para equipamientos y el sur como regeneración de hábitats naturales, con los correspondientes usos y aprovechamientos permi-

tidos en atención a lo previsto en el artículo 188 de las presentes normas urbanísticas.

#### Artículo 42. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA GRADO 2 (SNUPE2)

La Zona de Protección Ecológica de Grado 2 está constituida por el resto del marjal que queda comprendido entre el Camino del Rey cuyo trazado coincide con la línea divisoria entre las dos zonas de protección ecológica. Su extensión y límites vienen fijados en los Planos de Ordenación.

El uso dominante de este suelo es el agrícola, permitiéndose las edificaciones para motores y las naves de uso agrícola en los términos regulados en las presentes Normas Urbanísticas para el suelo no urbanizable común. Quedan prohibidas aquellas actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje. Serán no obstante compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección.

Asimismo se permite la continuidad de las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:

- Escuela de Capataces Agrícolas (PED-3). Parcela identificada como Área de Equipamientos y Servicios Dotaciones Públicas en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de La Albufera.
- Club deportivo hípico (PRD-3\*). Parcela identificada como área de instalaciones deportivas en el PRUG del Parque Natural de la Albufera.

Ambas parcelas se integran en el Plan General como parte de la Red primaria de dotaciones, calificándose como equipamientos públicos. De este modo, resultan de aplicación en éstas las condiciones establecidas con carácter general para los equipamientos en las presentes normas urbanísticas.

#### Artículo 43. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SNUPA)

La Zona de Protección Agrícola está constituida por aquellos espacios de huerta transformada y con predominio del cultivo de cítricos, con valores definitivos de un ambiente rural digno de singular tratamiento. Se localiza entre la carretera CV-33, el Término Municipal de Picanya y el Sector "Catarroja Nou Mil.enni". Su extensión y límites vienen fijados en los Planos de Ordenación.

El uso dominante de este suelo es el agrícola, permitiéndose las edificaciones para motores, las naves de uso agrícola y las tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad, en los términos regulados en las presentes Normas Urbanísticas para el suelo no urbanizable común. Quedan prohibidas aquellas actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje. Serán no obstante compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección".

#### Artículo 44. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUPI)

1. Abarca los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. También incluye aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

2. Se distinguen los siguientes supuestos:

- Vías férreas: se incluye la vía del AVE, y la línea Valencia-La Encina. Es de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF), el Reglamento que la desarrolla, aprobado mediante Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre (RLSF) así como la Orden FOM/2230/2005 por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas. En esta normativa se distinguen las zonas siguientes:

Zona de dominio público (Artículos 13 y 15 de la LSF, y 25 y 27 del RLSF):

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La ley define dicha arista exterior de la explanación como la línea de intersección entre el talud (desmante o terraplén) o muro con el terreno natural. En suelo clasificado como Suelo Urbano consolidado, esta distancia será de 5 metros.

Zona de protección (Artículos 14 y 15 de la LSF, y 26 y 27 del RLSF):

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. En suelo clasificado como Suelo Urbano consolidado, esta distancia será de 8 metros.

Línea límite de edificación (Artículo 16 de la LSF, 34 del RLSF y Orden FOM/2230/2005):

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario.

La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende por Plataforma la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria. En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

La situación sobre los planos de las diferentes líneas que limitan las zonas de protección ferroviaria establecidas en la Ley se considera orientativa. El emplazamiento definitivo de dichas líneas, y, por tanto, la situación de las propiedades colindantes con la vía con respecto a ellas, habrá de concretarse con exactitud en los eventuales expedientes de obras y en los instrumentos de planeamiento de detalle que se desarrollen a partir del presente PGOU.

b) Carreteras de propiedad del Ministerio de Fomento: incluye la carretera V-31 (N-332). Es de aplicación la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (LC), la cual distingue:

Zona de dominio público (Artículo 21 LC):

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre (Artículo 22 LC):

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Zona de afección (Artículo 23 LC)

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Límite de edificación (Artículo 25 LC)

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a

excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, como norma general, a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medida horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. No obstante, dado que se trata de un tramo urbano, la línea de edificación, en la margen izquierda, coincide con la línea que delimita la manzana privada del vial.

Por tanto, longitudinalmente a la carretera V-31 (N-332), se delimita una franja de 100 m de ancho como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, no siendo necesario el grafiado de la línea límite de edificación.

Los edificios e instalaciones situados en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras en la margen derecha de la autovía V-31 quedan fuera de ordenación.

c) Carreteras de propiedad autonómica o provincial: incluye las carreteras CV-400 y CV-33, donde es de aplicación la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (LCCV), y su modificación en la Ley 14/2005 de 23 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión financiera y administrativa y de organización de la Generalitat.

Zona de dominio público (Artículo 32 LCCV):

La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.

La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.

En defecto de planificación viaria o de proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopistas, 5 en autovías y vías rápidas, 3 en restantes carreteras.

Zona de protección (Artículo 33 LCCV)

Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.

En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y 25 metros en las restantes carreteras.

Por tanto, se delimita una franja de 100 metros a cada lado de la CV-33, como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

En las intersecciones de la CV-33 (glorietas) se establece una zona de protección de 100 m. En los enlaces (a distinto nivel) de la CV-33 se aumenta la zona de protección hasta un radio de 200 m. Esta zona de protección constituye un Espacio Libre de Reserva Viaria (ELRV), cuyo principal fin es el ajardinamiento.

La extensión y límites del Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras vienen reflejados en los Planos de Ordenación.

3.- El régimen de usos y aprovechamientos permitidos serán los propios de las infraestructuras que los originan.

Los terrenos de titularidad privada incluidos en esta calificación quedan sujetos a las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente. En aquello que no la contradigan, quedan sujetos al siguiente régimen:

A) Si el suelo que, a ese lado de la infraestructura, colinda con el SNUPI es Suelo No Urbanizable Común (SNUC) o Suelo Urbano (SU) o Urbanizable (SUZ) se aplicará el régimen general establecido en las presentes Normas para el SNUC.

B) Si el suelo que, a ese lado de la infraestructura, colinda con el SNUPI es Suelo No Urbanizable Protección Ecológica (SNUPE), Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNUPA) o Protección de Vías Pecuarias, se aplicará el régimen general establecido en las presentes Normas para cada uno de ellos.

Además, siempre que la legislación urbanística, ambiental y la sectorial propia de la Infraestructura de carreteras lo permitan, se podrán instalar estaciones de suministro de carburantes en este tipo de suelo para los casos contemplados en el epígrafe A) anterior.

#### Artículo 45. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS (SNUPVP)

1. Incluye la anchura legal de cada una de las cañadas, cordeles y coladas existentes en el término municipal de Catarroja según la Orden de 8 de septiembre de 1989 de la Conselleria de Agricultura y Pesca, por la que se aprueba la Clasificación de las Vías Pecuarias. Estas son:

- Cordel del Camino Viejo de Ruzafa: 37,5 metros de anchos legal.
- Vereda del Cementerio de Valencia: 20,0 metros de anchura legal.
- Vereda del Barranco de Chiva: 20,0 metros de anchura legal.
- Colada-Azagador del Puerto: 4,5 metros de anchura legal.
- Colada-Azagador del Camino de Alter: 4,5 metros de anchura legal.

La extensión y límites del Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias vienen reflejados en los Planos de Ordenación.

2. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. En todo lo referente a estas vías pecuarias será de obligado cumplimiento la Ley 3/1995 de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias (LVP).

3. Se determinan los siguientes usos compatibles y complementarios:

Usos compatibles:

- Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- Las comunicaciones rurales, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícolas deberán respetar la prioridad del paso de los ganados. Con carácter excepcional y para uso específico se podrá autorizar por la Comunidad Autónoma la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y natural.
- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Usos complementarios:

El paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 16.2 de la LVP, previa autorización de la Comunidad Autónoma.

#### Artículo 46. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES (SNUPC)

1. Se incluye en este tipo de suelo aquellas zonas del municipio donde se encuentran puntos con recursos hidrológicos, específicamente el Barranco del Poyo (también denominado Barranco de Chiva), así como las zonas de riesgo delimitadas por el Patricova, con excepción de aquellas que coinciden con Suelo Urbano consolidado o Suelo Urbanizable con Programa de Actuación Integrada aprobado.

2. Para el barranco es de cumplimiento lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (LA).

#### Definición de riberas (Artículo 6 LA):

Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

La extensión y límites del Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces vienen reflejados en los Planos de Ordenación.

El suelo no urbanizable protección de cauces del presente Plan coincide con el Dominio Público Hidráulico.

#### Artículo 47. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SNUPI

En las construcciones existentes en suelo no urbanizable protegido que resultaran legalizables, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora, así como cambios de uso, siempre que estos sean tendentes a la legalización de la misma.

En las construcciones existentes en suelo no urbanizable protegido, que no sean legalizables, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de la condición de fuera de ordenación. No obstante, se permitirán las obras de mera conservación.

En esta última situación de fuera de ordenación quedarán las edificaciones industriales situadas en la margen derecha de la CV-33 por efecto de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 6/91, de 27 de Marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, y por razón de la incompatibilidad del mencionado uso industrial con los usos asignados en el Plan para las categorías de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (SNUPI) y común (SNUC) en las que están incluidas dichas construcciones. Para este caso, se establece el régimen transitorio siguiente:

- En el momento en que se otorgue licencia o autorización de ocupación para cualquiera de las edificaciones o equipamientos públicos no infraestructurales previstos en el Sector "Catarroja Nou Mil. lenni", se deberá reducir la cantidad de sustancias peligrosas empleadas en la actividad, de modo que no resulte de aplicación a la misma la normativa en materia de prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (Real Decreto 1254/1999). En este sentido, se deberá notificar a la empresa el otorgamiento de cualquier licencia o autorización que implicara la ejecución de estos edificios o equipamientos, de modo que se le de un plazo igual al previsto para su construcción, para que adapte sus instalaciones a la nueva situación.

- En el plazo de 15 años a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, deberá producirse el cese de la actividad.

#### TÍTULO II: RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS

##### Artículo 48. RED PRIMARIA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La red primaria o estructural está integrada por los espacios ocupados por las infraestructuras, dotaciones y equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio, y se grafían en el Plano de Ordenación correspondiente.

Por su situación y adscripción, los sistemas generales se incluyen en el suelo urbano, en el urbanizable o en el no urbanizable.

##### Artículo 49. RED PRIMARIA VIARIA

Comprende las siguientes redes y elementos destinados al tránsito viario o peatonal y al aparcamiento:

1. Viario de Tránsito o Carreteras (PRV):

- a) Red de interés General del Estado (R.I.G.E.): V-31
- b) Red Básica: CV-33 Distribuidor Sud de Valencia
- c) Red Local: CV-400 Avinguda del Sud (Albal a Valencia)

2. Viario Urbano (PRV):

- a) En el casco urbano residencial:
  - Camí Real
  - Avenida Diputació
  - Avenida Generalitat Valenciana

- Ronda Nord
- Ronda Est
- b) En el Polígono Industrial:
  - Camí del Port
  - Calle nº 29
  - Calle nº 32, tramo norte
- 3. Áreas Peatonales (PPV):
  - a) Área Peatonal paralela a la CV-400
  - b) Área Peatonal proyecta en el Sector “Nou Mil.lenni”
- 4. Aparcamiento (PAV)
  - a) Aparcamientos disuasorios derivados de las paradas del Metro Ligero previstas en el Sector “Catarroja Nou Mil.lenni”:
    - PAV-1
    - PAV-2
    - PAV-3
    - PAV-4
  - b) Aparcamiento disuasorio vinculado a la Estación de Ferrocarril de Catarroja:
    - PAV-5
    - PAV-6

#### Artículo 50. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS COMUNI-TARIOS

Comprende los terrenos destinados a red de equipamientos comuni-tarios, integrada por:

1. Servicio Administrativo (PAD):
  - PAD-1 Ayuntamiento de Catarroja
2. Educativo-Cultural (PED):
  - PED-1 Instituto Berenguer Dalmau
  - PED-2\* Universidad La Florida
  - PED 3 Escuela de Capataces
3. Recreativo-Deportivo (PRD)
  - PRD-1 Estadio de Fútbol “Mundial 82”
  - PRD-2 Polideportivo municipal
  - PRD-3\* Club Deportivo Hípico
4. Asistencial (PTD)
  - PTD-1 Centro de Salud
  - PTD-2 Centro Ocupacional 9 de Octubre
5. Servicio Urbano-Infraestructuras (PID):
  - PID-1 Cementerio
  - PID-2 Depósito de Agua
  - PID-3 Estación de ferrocarril
  - PID-4 Ecoparque
  - PID-5 Tanatorio
  - PID-6 Reserva de suelo para tanatorio de propiedad municipal
  - PID-7 Parque de Bomberos
  - PID-8 Tren de Alta Velocidad
  - PID-9 Ferrocarril
  - PID-10 Línea Metro Ligero L’Horta Sud (en proyecto)
  - PID-11 Vías pecuarias
  - PID-12 Saneamiento Colector Oeste
  - PID-13 Abastecimiento de Agua Potable: red de agua potable, pozos y cauces públicos.
  - PID-14 Energía eléctrica: Línea de Alta Tensión
6. Dotacional-Residencial (PDR)
  - PDR-1 Edificio de titularidad municipal sito en la Calle de la Iglesia y destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicado a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitados y menores de 35 años.

#### Artículo 51. RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRE Y ZONAS VERDES

Constituida por los siguientes Parques y Jardines:

1. Jardines (P JL):
  - a) P JL-1 Entre la línea del ferrocarril, el término de Albal y la C/ Músico Gimeno Puchalt

- b) P JL-2 En el sector “Catarroja Nou-Mil.lenni”
  - c) P JL-3 Parque Paluzie
2. Parques Urbanos (PQL):
- a) PQL-1 Parque del Puerto
  - b) PQL-2, PQL-3 y PQL-4 En el sector “Catarroja Nou-Mil.lenni”

#### TÍTULO III: DETERMINACION DE AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

##### Artículo 52. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. En el suelo urbano consolidado cada solar o parcela urbana constituye un Área de Reparto uniparcelaria, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o sea preciso para dotar a la parcela de dicha condición mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del viario se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

2. El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo de la parcela edificable. En el caso de las parcelas urbanas, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.

##### Artículo 53. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. El Plan contempla únicamente un Área de Reparto en suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de urbanización, correspondiente al ámbito de reforma interior “Plaza de L’Hort” y que se corresponde con la Unidad de Ejecución delimitada en el referido ámbito.

El aprovechamiento tipo del Área de Reparto “Plaza de L’Hort” es el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en la misma entre la superficie total de dicha Área, deducida la superficie dotacional pública afectada a su destino. Dicho Aprovechamiento figura en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión que se incorpora al Plan General.

El aprovechamiento tipo tiene carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable.

2. En el suelo urbano no consolidado que pueda quedar sujeto a actuaciones de dotación, el Área de Reparto estará conformada por las parcelas a las que asigna una mayor edificabilidad, densidad o un nuevo uso junto con las nuevas dotaciones públicas que se generen para mantener la proporción, y en su caso, junto con el suelo dotacional colindante que confiera la condición de solar a dichas parcelas o sea preciso para dotarlas de dicha condición mediante su urbanización.

El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de dotación que puedan delimitarse en desarrollo del Plan será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total de dichas Áreas, deducida la superficie dotacional pública afectada a su destino.

3. Las Unidades de Ejecución que se delimiten en suelo urbano con posterioridad a la aprobación del Plan conformarán, cada una de ellas, su propia Área de Reparto.

El aprovechamiento tipo vendrá determinado en la Unidad de Ejecución, calculado en la forma señalada en el apartado anterior, salvo que resulte innecesaria su determinación por haberse delimitado dicha Unidad con el exclusivo fin de proceder a la urbanización de los terrenos integrados en la misma.

##### Artículo 54. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO EN LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

1. El Plan General contempla un único sector de Suelo Urbanizable Residencial, denominado “Catarroja Nou Mil.lenni”, que cuenta con Programa definitivamente aprobado y cuya ordenación se incorpora al Plan como planeamiento asumido.

El referido sector constituye una única área de reparto junto con la superficie de los terrenos destinados a la red primaria necesarios para su adecuada integración funcional y territorial.

En aplicación del apartado 6.e) del artículo 13 de la LOTPP, el sector único de Suelo Urbanizable establecido en el Plan General, queda excluido de la obligación de la reserva de suelo destinado a Parque Público Natural en compensación de la reclasificación de suelo, por tratarse de una reclasificación singular promovida por la administración pública, que tiene como objetivo la implantación de una actuación de interés público y social al destinarse más del 50% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 116.1 del ROGTO, a los terrenos de la red primaria adscritos les corresponde el mismo aprovechamiento tipo asignado a los terrenos incluidos en el sector, por ser colindantes o estar vinculados funcionalmente a él.

2. El aprovechamiento tipo del sector urbanizable "Catarroja Nou Mil.lenni" figura en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión que se incorpora al Plan General.

Dicho aprovechamiento tiene carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función de la medición topográfica de las parcelas vinculadas a las edificaciones consolidadas existentes en el Área de Reparto.

Asimismo, se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso y tipología aplicados.

#### Artículo 55. PORCENTAJE DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA PÚBLICA PROTEGIDA

La reserva legalmente establecida para vivienda pública protegida se concentra en el nuevo sector urbanizable residencial "Nou Mil.lenni", en el que debe destinarse como mínimo el 51,5 % de la edificabilidad bruta a la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

### TÍTULO IV: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

#### Capítulo I: Calificación y Usos del Suelo

##### Artículo 56. OBJETO

El suelo se califica en distintos usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según su destino urbanístico.

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

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

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

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

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

##### Artículo 57. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Los usos asignados por el Plan se clasifican,

- Atendiendo a su grado de definición en el Plan General:

a) Usos Globales: aquellos asignados con carácter general a cada Zona de Ordenación.

b) Usos Pormenorizados: aquellos que no admiten mayor precisión sobre su contenido y son asignados por el Plan General con carácter dominante, compatible o incompatible a las diferentes Zonas de Ordenanza

- En función de su adecuación a un área de ordenanza:

a) Dominante: es el uso predominante de las edificaciones de un área determinada

b) Permitido o compatible: el que en la regulación de las zonas o subzonas no está expresamente prohibido y, en su caso, no se incluye en alguno de los supuestos de incompatibilidad con el uso dominante. El uso compatible no podrá superar en intensidad edificatoria al uso dominante del correspondiente ámbito

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

d) Prohibido o incompatible: el que en una zona o situación determinada está prohibido por el Plan General o por el planeamiento derivado que lo desarrolle

e) Transitorio o provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración actuante.

- Dependiendo del usuario:

a) Públicos: los desarrollados por la administración pública, aun cuando la gestión haya sido encomendada a la iniciativa privada

b) Privados: los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada

c) Colectivos: los que los particulares realizan sobre sus bienes de forma que el acceso del público en general está limitado por algún condicionante específico, sea éste el abono de una entrada, el pago de cuotas o contraprestación análoga.

##### Artículo 58. CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO

Los usos globales se diferencian en las categorías siguientes:

- Residencial (R)
- Terciario (T)
- Industrial (I)
- Dotacional

La regulación pormenorizada de cada una de las categorías de usos se contiene en el Título correspondiente a la Ordenación Pormenorizada en las Normas Urbanísticas. Todo sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda dictar unas Ordenanzas especiales de usos y actividades complementarias.

#### Capítulo II: Zonas de Ordenación Urbanística

##### Artículo 59. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución. Constituyen el ámbito de aplicación de unos mismos parámetros urbanísticos.

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

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

Las Zonas de Ordenación Urbanística establecidas para Catarroja por el Plan General son:

a) En Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente se establecen las siguientes Zonas de Primarias y sus correspondientes zonas compatibles:

ZONAS PRIMARIAS	ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBLES
DE USO GLOBAL RESIDENCIAL:	
Zona primaria de uso global residencial de baja densidad (ZPRbd)	ADO
Zona primaria de uso global residencial de media densidad (ZPRmd)	NUH ACA
Zona primaria de uso global residencial de alta densidad (ZPRad)	EDA ENS
DE USO GLOBAL INDUSTRIAL:	
Zona primaria de uso global industrial : industria media/ ligera (ZPIml)	INM
DE USO GLOBAL TERCIARIO:	
Zona primaria de uso global terciario mixto (ZPTm)	TEA

OTRAS ZONAS:	
Sistema de Espacios Libres (SEL)	todas

b) En el Suelo Urbanizable delimitado en el presente Plan General se establece como zona primaria única la Zona de ordenación urbanística de Uso Dominante Residencial Sector “Catarroja Nou Mil.lenni”. Son compatibles en esta zona las siguientes subzonas:

- Subzonas residenciales de vivienda adosada (ADO) y edificación abierta (EDA)

- Subzona terciaria: Edificación abierta terciaria (TER)

c) En el Suelo No Urbanizable las Zonas Primarias se corresponden con las diferentes zonas delimitadas en esta clase de suelo.

## TÍTULO V: CONTENIDO NORMATIVO DEL ESTUDIO DE PAISAJE

### Capítulo I: Normas de Paisaje

#### Artículo 60. DEFINICIÓN

Se denomina Normas de Paisaje, a las medidas preventivas y correctoras que acompañan al Estudio de Paisaje del Plan General, y que constituyen un documento administrativo de ordenación territorial que tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el Plan General de Catarroja, con la finalidad de favorecer un desarrollo sostenible en un futuro cercano.

Las normas que se establecen tienen como objetivo principal garantizar la integración paisajística de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos contenidos en ellas. A efectos de estas normas se establece una zonificación que combina la delimitación de las unidades de paisaje con la clasificación y calificación urbanística.

Estas normas formarán parte de la ordenación estructural.

#### Artículo 61. APLICACIÓN

En referencia a ellas, se aplicará lo dispuesto el apartado de Normas de Paisaje, incluido en la memoria del Estudio de Paisaje del Plan General.

### Capítulo III: El Catálogo de Paisaje

#### Artículo 62. DEFINICIÓN

El Catálogo de Paisaje es el instrumento que identifica y establece el régimen jurídico necesario para la preservación y recuperación de los paisajes de mayor valor de un municipio. Formará parte de la ordenación estructural del municipio, incluyendo las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos objeto de protección especial conforme a la legislación de protección de Espacios Naturales y los entornos de los bienes y conjuntos incluidos en el perímetro de su declaración como bien de interés cultural, conforme a la legislación de patrimonio cultural, las unidades y recursos paisajísticos a los que se haya reconocido un valor alto o muy alto.

#### Artículo 63. APLICACIÓN

En referencia a dicho Catálogo, se aplicará lo dispuesto en el apartado de Catálogo de Paisaje, así como lo establecido en las Normas de Integración Paisajística para el Catálogo de Paisaje de la memoria del Estudio de Paisaje del Plan General.

### Capítulo IV: El Sistema de Espacios Abiertos

#### Artículo 64. DEFINICIÓN

El Sistema de Espacios Abiertos es un conjunto integrado y continuo de espacios, en general libre de edificación, cuyo objetivo es proveer

de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como los valores ecológicos, culturales y paisajísticos del lugar, y preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

Constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c y 45.1.e de la Ley 16/2005, urbanística valenciana (dividir el terreno en zonas de ordenación urbanística determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación).

#### Artículo 65. APLICACIÓN

En referencia a dicho Sistema, se aplicará lo dispuesto en el apartado de Sistema de Espacios Abiertos, así como lo establecido en las Normas de Integración Paisajística para el Sistema de Espacios Abiertos de la memoria del Estudio de Paisaje del Plan General.

### Capítulo V: Los Programas de Paisaje

#### Artículo 66. DEFINICIÓN

Los Programas de Paisaje materializan las acciones de gestión que se deriven, bien de las conclusiones de los estudios o políticas de paisaje, bien de acciones pública. Forman parte de los Programas para la Sostenibilidad y la Calidad de vida de los Ciudadanos previstos por el artículo 72 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

El desarrollo de estos programas conlleva a la consecución de los objetivos de calidad paisajística fijados por el Estudio de Paisaje.

#### Artículo 67. APLICACIÓN

El Estudio de Paisaje propone una serie de Programas de Paisaje que podrán ser desarrollados, ejecutados y/o ampliados por otros que cumplan los mismos objetivos de calidad paisajística propuestos por el Plan General.

## TÍTULO VI: PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y PARA LA CALIDAD DE VIDA

### Artículo 68. PREVISIÓN ESPECÍFICA DE PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y PARA LA CALIDAD DE VIDA.

En virtud de lo establecido en el artículo 77.2 del ROGTU “Los planes de acción territorial, planes generales y planes especiales podrán establecer la previsión específica de programas de actuaciones para la sostenibilidad y para la calidad de vida”, todo ello sin perjuicio de la aprobación de éstos y de los proyectos que los desarrollen por parte del Consell.

En este sentido, se propone la previsión de una serie de Programas para la Sostenibilidad y para la Calidad de Vida, que permiten cumplir los objetivos marcados por Plan General en materia de movilidad y transporte. La financiación de estos Programas se obtendrá del compromiso del Agente Urbanizador con el Ayuntamiento de Catarroja, por la ejecución del Programa de Actuación Integrada “Nou Mil.lenni” de Catarroja tal y como se contempla en el artículo 30.2 de la LRAU (compromiso adicional).

La cantidad total de la financiación asciende a cinco millones quinientos mil euros, de los que dos millones de euros se proponen destinar a la financiación de los Programas para la Sostenibilidad y para la calidad de vida propuestos.

A continuación se adjuntan las fichas de cada uno de estos Programas, en las que se definen los aspectos básicos de los mismos.

**Programa 1. MEJORA DE LAS CONEXIONES ENTRE LAS DIFERENTES ZONAS URBANAS DE CATARROJA CON SU ENTORNO****Tipología**

Programa de movilidad y transporte

**Descripción**

Mejora de los pasos existentes (tanto para peatones como para vehículos) entre:

- el polígono industrial y el Parque Natural de La Albufera (Puerto de Catarroja).
- el polígono industrial y el casco urbano de Catarroja.

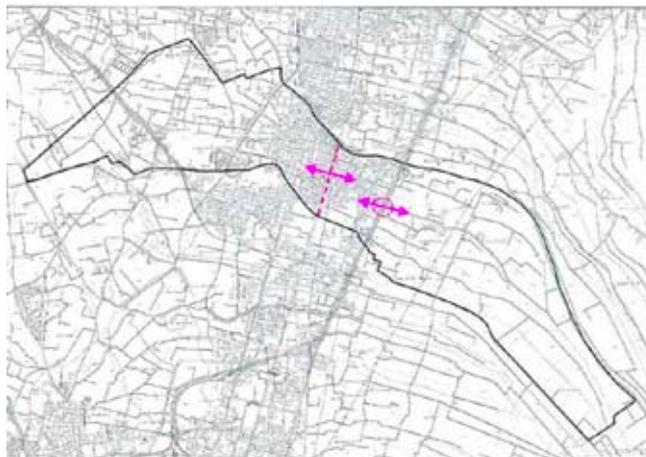
En relación al paso inferior que comunica el Polígono industrial con el Puerto de Catarroja, se propone ampliar el ancho del mismo y dotar de arcenes los carriles, reparar el firme, introducir mejoras en el drenaje para solucionar los problemas de inundación que lo inhabilitan tras las lluvias y mejorar su señalización y marcas viales.

Análisis de las diversas posibilidades de mejora de conexión peatonal y ciclista entre el casco urbano y el polígono industrial por la vía del tren, permeabilizando así dicha infraestructura ferroviaria.

**Objetivos**

Mejorar las conexiones existentes desde el Polígono Industrial al casco urbano del municipio y el Parque Natural de La Albufera.

Facilitar el acceso peatonal al Puerto de Catarroja (Parque Natural de La Albufera).

**Croquis de localización**

## Programa 2. FOMENTO DEL TRANSPORTE PÚBLICO

### Tipología

Programa de movilidad y transporte

### Descripción

La principal propuesta del programa es realizar un análisis de viabilidad para la ampliación de la red municipal de transporte público y la mejora de este servicio. Las medidas planteadas son las siguientes:

- Ampliar la red de transporte público, abarcando zonas actualmente sin cobertura como en el caso del Centro de Salud.
- Renovar las infraestructuras existentes, reparando marquesinas, paneles, etc. e introducir elementos tecnológicos que faciliten información y ayuda al usuario, tales como pantallas digitales con horarios, novedades, etc.
- Desarrollar nuevas rutas comarcales conectando Catarroja con los municipios más cercanos de su entorno.
- Mejorar las marcas viales que indican las zonas destinadas al autobús para facilitar su movilidad dentro del casco urbano.
- Realizar campañas de promoción del transporte público entre la población del municipio.

### Objetivos

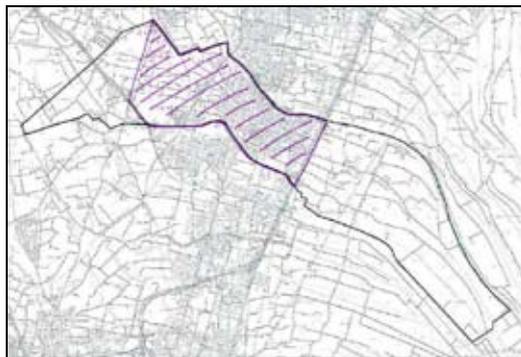
Fomentar el uso del transporte público entre la población de Catarroja, para los desplazamientos dentro del término municipal y entre municipios cercanos.

Mejorar las conexiones comarcales, desarrollando rutas de autobús que conecten Catarroja con Picaña, Paiporta y Torret.

Mejorar el servicio actual de transporte público en el municipio de Catarroja.



### Croquis de localización



**Programa 3. MEJORA DEL TRÁFICO EN EL MUNICIPIO - REORDENACIÓN DEL TRÁFICO****Tipología**

Programa de movilidad y transporte

**Descripción**

El programa propone la intervención en las zonas identificadas con una mayor problemática en relación al tráfico. Estas zonas, mencionadas en el Plan Estratégico de Catarroja 2010, son las siguientes:

- Barrio de Barracas
- Límite urbano con el casco de Albal
- Zona del Mercado Municipal
- Camí Real

Las actuaciones propuestas son las siguientes:

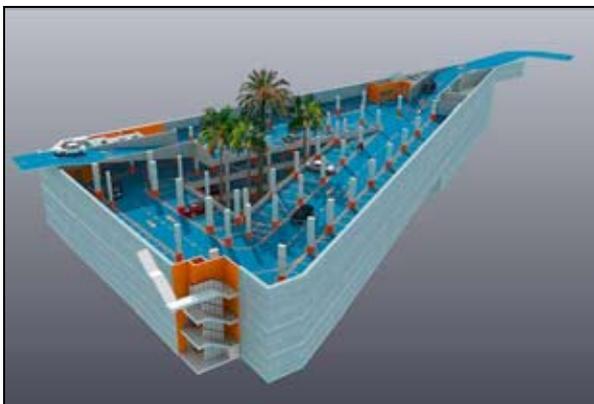
- Adaptación de la sección viaria para aumentar las plazas de estacionamiento.
- Cambio del sentido de circulación en calles unidireccionales para mejorar accesos a vías principales y zonas céntricas del casco urbano.
- Introducir, cambiar o reparar la señalización horizontal y vertical en los puntos conflictivos.
- Establecer normas de estacionamiento programado para diferentes periodos en las calles más estrechas mediante señalización vertical y marcas viales.
- Diseñar cambios de sentido circulares (glorietas y rotondas) alternativos a los cruces a nivel más problemáticos.
- Mejora de las marcas viales.
- Creación de garajes subterráneos en las zonas con mayor demanda de aparcamientos, prestando especial atención al casco antiguo y los centros comerciales del municipio.

**Objetivos**

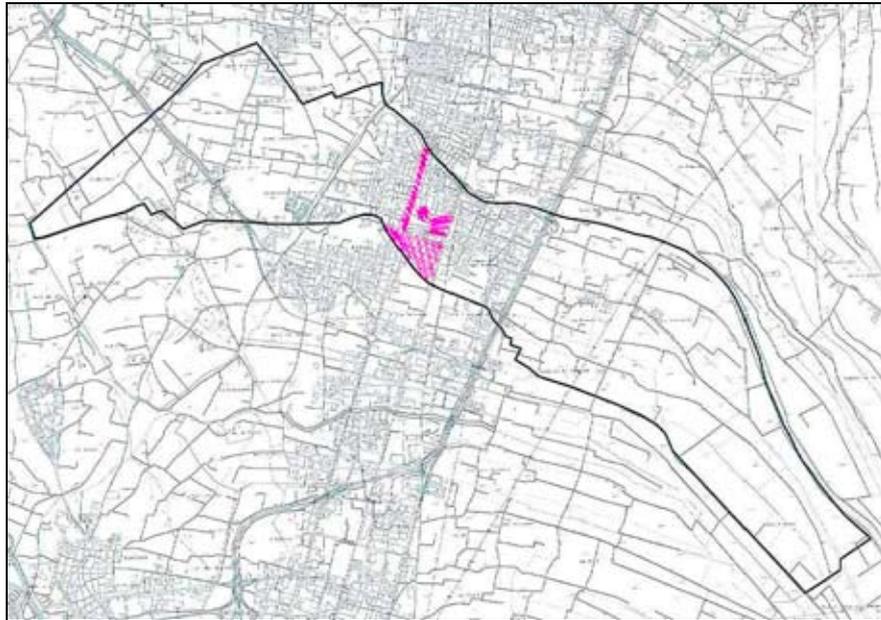
La estructura urbana de Catarroja genera dificultades de movilidad en algunos puntos del municipio, debido a la estrechez de las calles y aceras, su ordenación espacial y la invasión de vehículos estacionados en zonas no autorizadas.

El objetivo del programa es realizar una reordenación del tráfico en el municipio, que mejore la movilidad intra-municipal y favorezca la comunicación entre barrios, facilitando tanto la circulación motorizada como peatonal.

Dotar al casco urbano de una red de aparcamientos subterráneos que descongestionen las zonas más saturadas, reduciendo así los problemas de circulación derivados del mal estacionamiento en aceras y calzadas.



### Croquis de localización



**Programa 4. CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTOS DISUASORIOS JUNTO A LA ESTACION FERROVIARIA****Tipología**

Programa de movilidad y transporte

**Descripción**

El programa consiste en la propuesta de una nueva zona de aparcamiento en las inmediaciones de la estación de ferrocarril de Catarroja. Se proponen las siguientes medidas y actuaciones:

- Ampliar la zona de estacionamiento, creando nuevas plazas tanto para turismos como para motocicletas.
- Rediseñar la distribución de las plazas de aparcamiento existentes para un mejor aprovechamiento del espacio.
- Facilitar la movilidad en la nueva zona de aparcamientos mediante el diseño de calles interiores y mejora de los accesos a la misma.

**Objetivos**

Ampliar la zona de aparcamiento en la estación de ferrocarril del municipio de Catarroja para facilitar el acceso a la misma y fomentar así el uso de este medio de transporte como alternativa al automóvil particular.

Favorecer el uso del tren como medio de transporte, así como mejorar la imagen paisajística de la estación de trenes favoreciendo la integración de los aparcamientos mediante la creación de una zona diáfana y ordenada de estacionamiento.

**Croquis de localización**

## TÍTULO VII: EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO del PLAN GENERAL

### Artículo 69. DEFINICIÓN de los instrumentos de desarrollo del plan general

En virtud de lo establecido en el artículo 36 de la LUV “Constituyen las ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y en particular las siguientes:

(.....)

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

(.....)”

Por otra parte, el ROGTU establece en su artículo 149, que “El contenido de las normas urbanísticas de carácter estructural se concretará en:

(.....)

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

(.....)”

En virtud de ello, se definen los instrumentos de desarrollo del Plan General, para en los artículos siguientes, pasar a establecer sus objetivos, directrices y criterios de redacción. Estos instrumentos de desarrollo resultan ser los siguientes:

- Plan Especial del Parque del Puerto de Catarroja.
- Plan Especial para la implantación de instalaciones sanitarias en Suelo no Urbanizable.
- Plan Especial para el Estudio del Paleocauce situado entre el término de Albal y Catarroja.

### Artículo 70. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DEL PUERTO DE CATARROJA

1.- El objetivo fundamental de este Plan Especial es el de proteger el ecosistema, el paisaje y fomentar la regeneración del hábitat, compatibilizándolo con el uso y disfrute ciudadano, definiendo para ello las condiciones concretas de ubicación y diseño de las edificaciones de nueva planta así como el tratamiento del resto del PQL-1, que cuidará la integración de las edificaciones en el paisaje y el carácter unitario del conjunto.

2.- El Parque del Puerto forma parte del sistema de Red Primaria de Parques y en él se incluyen los terrenos delimitados en los Planos de Ordenación, siendo estos de titularidad pública. Se exceptúan de este carácter las edificaciones actualmente existentes con los usos permitidos que siguen siendo de titularidad privada.

3.- En el ámbito objeto del Plan Especial (PQL-1), se diferencian dos sectores

- Margen derecho (Sur) de la Séquia del Port: Área destinada a regeneración de hábitats.

- Margen izquierdo (Norte) de la Séquia del Port: Área destinada a equipamientos y servicios para el uso público del medio.

4.- Se permitirán usos culturales, de recreo u hosteleros, que deberán localizarse en el lado norte del Camí del Port, tramo comprendido entre el Camí del Rei y el Partidor, todo ello en coherencia con las determinaciones del PRUG de La Albufera. La edificabilidad permitida en esta zona podrá ser pública o privada con un máximo de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s computados sobre el total de la superficie del Parque. Los citados elementos de nueva construcción no podrán ocupar más del 50% de la superficie total de esta zona.

5.- Las nuevas construcciones deberán incorporar elementos y sistemas constructivos característicos del Parque Natural de L'Albufera, no permitiéndose más de dos plantas y quedando prohibida la ejecución de sótanos y semisótanos.

6.- Tal y como se indica en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de L'Albufera el margen sur del Port se destina a la

regeneración de hábitat y al desarrollo de actividades científicas y didácticas vinculadas a la naturaleza, además de otras actuaciones que coayudan a la ejecución de programas de actuación del PRUG. Se pretende conseguir este objetivo reproduciendo las condiciones del medio físico necesarias. Se permitirá la ejecución de itinerarios con caminos sobre tierra y sobre estructura palafítica, plataformas de madera, observatorios, miradores, áreas inundables, plantación de vegetación autóctona... No se permitirá la ejecución de edificación alguna en esta zona.

7.- Las especies vegetales protegidas serán prioritarias, en cuanto a su utilización en la regeneración de hábitats y en la mejora de la vegetación de cauces. No obstante se aceptará toda la diversidad de vegetación autóctona para humedales y riberas.

8.- Se evitará realizar operaciones de cubrición, relleno, grandes canalizaciones y aterramientos de cauces, favoreciendo la regeneración de la vegetación de ribera en ambos márgenes.

9.- Se instalará un nuevo sistema para mejorar la filtración de vertidos imprevistos inadecuados a la Acequia del Port y un sistema de decantación practicable para evitar que se produzca sedimentación.

10.- Se prohíbe todo vertido directo o indirecto al canal o acuíferos subterráneos, cuya composición pueda alterar la calidad de las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública y el vertido directo de las bajantes a la red viaria. El sistema de saneamiento deberá ser separativo, disponiendo de conducciones fecales totalmente separadas de las pluviales.

11.- Las infraestructuras deberán adaptarse, con carácter general, al medio en que se ubican, para ello se adaptarán a la topografía del terreno, evitando desmontes o terraplenes.

12.- Con el fin de evitar la alteración del paisaje y los riesgos sobre la avifauna, los nuevos tendidos eléctricos y de telefonía que se instalen deberán ser subterráneos. Se enterrarán igualmente las redes existentes en la actualidad, tanto eléctricas como de telefonía.

13.- La aprobación definitiva de este Plan Especial requerirá informe previo favorable, preceptivo y vinculante, del Consejo Directivo del Parque Natural.

### Artículo 71. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES SANITARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- El objetivo que se busca con este futuro Plan Especial es posibilitar la implantación de un equipamiento sanitario de rango comarcal, con entidad suficiente para satisfacer las necesidades de la población de Catarroja y de su entorno comarcal inmediato.

2.- La zona objeto de análisis para localizar este equipamiento será la totalidad del Suelo no Urbanizable situado al Oeste del Sector “Catarroja Nou Mil.lenni”. La justificación de la localización vendrá determinada, además de por cuestiones de carácter ambiental, por su accesibilidad, tanto para el vehículo privado como para el transporte público, así como para los medios no motorizados.

3.- La implantación del equipamiento quedará supeditada al cese de la actividad desarrollada en las edificaciones industriales situadas en la margen derecha de la CV-33, o en su defecto, a la reducción de la cantidad de sustancias peligrosas empleadas en la misma, de forma que no le resulte de aplicación la normativa en materia de prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (Real Decreto 1254/1999).

4.- La implantación de este equipamiento se sujetará al cumplimiento de los requisitos siguientes:

A) En caso de que la ubicación propuesta coincida con Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola:

a) La parcela mínima será de dos hectáreas.

b) Al menos el 50% de la misma quedará libre de edificación y se destinará a uso agrario.

c) En las edificaciones, el número máximo de plantas será de 2 (PB+1).

d) Las edificaciones deberán separarse al menos 10 metros de caminos y vías públicas.

e) La distancia a otras edificaciones y construcciones existentes será, como mínimo, de 40 metros.

B) En caso de que la ubicación propuesta coincida con Suelo No Urbanizable Común:

- a) La parcela mínima será de una hectárea.
- b) Al menos el 50% de la misma quedará libre de edificación y se destinará a uso agrario.
- c) En las edificaciones, el número máximo de plantas será de 3 (PB+2).
- d) Las edificaciones deberán separarse al menos 10 metros de caminos y vías públicas.
- e) La distancia a otras edificaciones y construcciones existentes será, como mínimo, de 40 metros.

Artículo 72. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA EL ESTUDIO DEL PALEOCAUCE SITUADO ENTRE EL TÉRMINO DE ALBALY CATARROJA

1.- El objetivo que se persigue con este Plan Especial es potenciar la facilidad de drenaje de la población, mediante el mantenimiento del Paleocauce existente entre el término de Albal y de Catarroja y su estudio como parte integrante de la red de drenaje del municipio.

2.- El Paleocauce en cuestión ayuda a la evacuación de las aguas desbordadas por el Barranco del Poyo e incluso a la evacuación de pluviales con mayor período de retorno que el del drenaje urbano. En este sentido, se deberá proceder al estudio de las condiciones de drenaje de la población y de la función que desempeña este cauce en las mismas, con objeto de proponer en su caso, medidas de potenciación del mismo que tiendan a potenciar el buen funcionamiento del drenaje de la ciudad, todo ello en consonancia con el municipio de Albal.

## LIBRO II . ORDENACION PORMENORIZADA

### TÍTULO I: DEFINICIONES

Capítulo I: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Manzana y el Vial

#### Artículo 74. ALINEACIÓN DE VIAL

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

#### Artículo 75. ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO

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

#### Artículo 76. MANZANA

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

#### Artículo 77. PATIO DE MANZANA

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

#### Artículo 78. LINEA DE RASANTE

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

#### Artículo 79. COTA DE RASANTE

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m).

Capítulo II: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Parcela

#### Artículo 80. LINDES DE PARCELA

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

#### Artículo 81. LINDE FRONTAL DE PARCELA

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

#### Artículo 82. CERRAMIENTOS DE PARCELA

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

#### Artículo 83. PARCELA MÍNIMA

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

#### Artículo 84. FRENTE DE PARCELA

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m).

#### Artículo 85. CÍRCULO INSCRITO

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se debe poder inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

#### Artículo 86. ÁNGULO MEDIANERO

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

Capítulo III: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Posición de la Edificación en la Parcela

#### Artículo 87. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

#### Artículo 88. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

#### Artículo 89. ALINEACIONES DEL VOLUMEN

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

#### Artículo 90. DISTANCIA AL LINDE

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

#### Artículo 91. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

#### Artículo 92. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m).

#### Artículo 93. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m).

Capítulo IV: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Intensidad de la Edificación

#### Artículo 94. SUPERFICIE OCUPADA

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

Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa computará, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas excepto sótanos en cualquier ubicación de la parcela y semisótanos si se corresponden con patios interiores de manzana. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s)

#### Artículo 95. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

#### Artículo 96. SUPERFICIE LIBRE

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno. También tendrá esa consideración la superficie ocupada exclusivamente por semisótanos si se emplazan en patios interiores de manzana. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

#### Artículo 97. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

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

No computarán como superficie construida: los soportales y pasajes de uso público, los balcones o terrazas descubiertos, así como las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos computará únicamente el cincuenta por ciento de la superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

#### Artículo 98. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

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

Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros). Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

#### Artículo 99. SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende como superficie útil interior a los efectos de esta norma, la definida en la la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell o norma de rango equivalente que las sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m2u).

#### Artículo 100. VOLUMEN CONSTRUIDO

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos (m3).

#### Artículo 101. SUPERFICIE DE VENTA

Se entiende por superficie de venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

#### Artículo 102. EDIFICABILIDAD

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

#### Artículo 103. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t /m2s).

#### Artículo 104. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el ROGTU. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t /m2s).

Capítulo V: Parámetros Urbanísticos Relativos al Volumen y Forma de los Edificios

#### Artículo 105. ALTURA REGULADORA MÁXIMA

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida desde la cota de referencia hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente la altura reguladora máxima de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara interior del forjado que forme el techo de la última planta.

#### Artículo 106. ALTURA REGULADORA MÁXIMA DE CUMBRE-RA

Se denomina altura reguladora de cumbre a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la proyección de la intersección más alta entre el o los planos inclinados que forman la cubierta de la edificación.

En las calles con pendientes y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior. Se expresa en metros (m).

#### Artículo 107. TOLERANCIA DE ALTURAS

Se define como tolerancia de alturas al número máximo de plantas que puede edificarse por debajo de las alturas establecidas en los planos de ordenación.

#### Artículo 108. NÚMERO DE PLANTAS

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y ático- constituye el parámetro denominado número de plantas. No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, los sótanos y semisótanos.

En los casos en que se prevé la construcción de áticos, esta circunstancia se indica explícitamente en los planos de ordenación y tras el número de plantas se especificará que se corresponde con un número menos seguido de la letra "A" para mayor claridad.

#### Artículo 109. PLANTA BAJA

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o en su caso, de la solera- se encuentre a una cota igual o inferior a un metro (o la que determine específicamente en cada zona) desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

#### Artículo 110. PLANTA PISO

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

#### Artículo 111. ÁTICO

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

#### Artículo 112. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta. Solo computarán a efectos de edificabilidad, cuando tengan una altura libre superior a 1,50 metros.

#### Artículo 113. ENTREPLANTA

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. La superficie de la entreplanta no podrá superar el 60 % de la superficie de la planta baja.

#### Artículo 114. SÓTANO

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no sobresalga por encima del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

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

**Artículo 115. SEMISÓTANO**

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro (o lo que se determine específicamente en cada zona) por encima de dicho plano.

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

**Artículo 116. MEDIANERA**

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

**Artículo 117. SOPORTAL**

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

**Artículo 118. PASAJE**

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

**Artículo 119. ALTURA DE PLANTA**

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m).

**Artículo 120. ALTURA LIBRE DE PLANTA**

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo –sin descontar el falso techo– de una planta. Se expresa en metros (m).

Independientemente de su uso específico, se deberán cumplir las alturas mínimas para el uso residencial establecidas en el DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell o norma de rango equivalente que las sustituya.

**Artículo 121. CUERPOS VOLADOS**

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

Diferenciaremos entre:

- Cuerpo volado cerrado: aquel que todas sus caras están cerradas mediante fábricas o carpintería en toda su altura.
- Cuerpo volado abierto, que no cumplen las condiciones anteriores. Únicamente se contemplarán los siguientes:
  - Balcón: Totalmente abierto, que sirve a un solo hueco de fachada por el que se accede. Es prolongación del forjado de esa planta.
  - Balconada: Balcón corrido que sirve a más de un hueco de fachada.

**Artículo 122. ELEMENTOS SALIENTES**

Se entiende por elementos salientes aquellas partes constructivas fijas que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

**Artículo 123. SALIENTES ORNAMENTALES**

Son aquellos elementos de carácter exclusivamente ornamental adosados a la fachada tales como molduras, pilastras, impostas, cornisas, resalte de ventanas, portales o similares.

**Artículo 124. EDIFICACIONES AUXILIARES**

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

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

**Artículo 125. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES**

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, placas solares, pozos, maquinaria de piscina, depósitos de combustible, depuradoras y similares.

**Artículo 126. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN**

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

**Capítulo VI: Sistemas de Ordenación****Artículo 127. SISTEMAS DE ORDENACIÓN. CATEGORÍAS**

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

**Artículo 128. ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

**Artículo 129. ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

**Artículo 130. ORDENACIÓN POR DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones de volumen.

El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

**Capítulo VII: Tipologías Edificatorias****Artículo 131. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana y bloque) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

**Artículo 132. MANZANA COMPACTA**

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

**Artículo 133. MANZANA CERRADA**

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

**Artículo 134. BLOQUE EXENTO**

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

#### Artículo 135. BLOQUE ADOSADO

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

#### Artículo 136. VOLUMEN ESPECÍFICO

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

#### Artículo 137. VOLUMEN CONTENEDOR

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

### Título II: CONDICIONES GENERALES

#### Capítulo I: Condiciones Funcionales de la Edificación

#### Artículo 138. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

Las condiciones funcionales de la edificación se registrarán por lo establecido en DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell o norma de rango equivalente que las sustituya, y demás normas sectoriales en función del uso al que se vincule el edificio.

#### Artículo 139. LOCAL

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

#### Artículo 140. PIEZA HABITABLE

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable debe cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía, espacio libre o plaza pública
- b) Recaer sobre un patio o espacio libre privado que cumpla las condiciones mínimas exigidas en estas Normas

Se eximirá del cumplimiento de las condiciones indicadas en el número anterior a aquellas piezas que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

En planta sótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables al igual que en semisótano cuando aquéllas se destinen a usos residenciales.

#### Artículo 141. SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, terrenos, jardines, instalaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias, con las limitaciones fijadas en el presente Plan.

Se deberán mantener las fachadas limpias y correctamente pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento cuando sea preciso. En ningún caso se concederán licencias de ocupación o apertura si las fachadas no están completamente acabadas y/o pintadas.

Los solares deben ser mantenidos limpios y sin vegetación, cercanando la alineación oficial con valla de resistencia adecuada que no desdiga la estética del vial, tal y como se define en las presentes Normas.

Las obras de nueva planta, derribo o reforma, se vallarán con las debidas condiciones de protección y seguridad, asegurando la continuidad y accesibilidad de los itinerarios peatonales.

#### Artículo 142. CARACTERÍSTICAS DE LOS PATIOS DE LUCES

En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en el DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell o norma de rango equivalente que las sustituya.

En edificios de uso no residencial será de aplicación el artículo 7 de la Orden citada en el número anterior, considerando como criterio de dimensionamiento el que corresponde al patio de tipo 2 de los regulados en el citado artículo, con un diámetro mínimo de la circunferencia inscribible de 3 m.

#### Artículo 143. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en el DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell o norma de rango equivalente que las sustituya.

En edificios de uso no residencial, las superficies de los huecos de iluminación y ventilación se regularán por lo dispuesto en los artículos 12 y 13, respectivamente, de la Orden citada en el número anterior, para patios tipo 2.

#### Artículo 144. SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS

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

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

#### Artículo 145. PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establecen el CTE\_DB-SI Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito.

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

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

Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

#### Artículo 146. PREVENCIÓN DE RAYOS

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

#### Artículo 147. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS

Será de aplicación, en cualquier caso, lo dispuesto en el DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del

Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell o norma de rango equivalente o específica que las sustituya.

#### Artículo 148. PREVENCIÓN DEL RIESGO SÍSMICO

Con objeto de prevenir el Riesgo Sísmico, se deberá cumplir la Norma de Construcción Sismorresistente NCSR-02 o normativa que la sustituya, en todos aquellos proyectos y obras de construcción que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la misma.

#### Capítulo II: Protección del Medio Ambiente

#### Artículo 149. CONDICIONES AMBIENTALES

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, y a sus instalaciones, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Municipales específicas así como en la reglamentación de ámbito supramunicipal.

#### Artículo 150. RUIDOS

En todo lo referente al ruido se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal correspondiente.

#### Artículo 151. VIBRACIONES

El funcionamiento de cualquier actividad no deberá dar lugar a repercusiones o vibraciones molestas.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el entorno de la actividad o en el perímetro del local o parcela.

#### Artículo 152. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES

Se prohíbe todo vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos, cuya composición pueda alterar la calidad de las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores.

No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de:

- a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones: grava, arenas, escorias, basuras, residuos de mataderos, y otros cuerpos sólidos.
- b) Materiales inflamables, explosivos, tóxicos, materiales radiactivos y cualquier otra materia capaz de poner en peligro la red de alcantarillado o las personas que trabajen en ella.
- c) Aceites, grasas, y en general cualquier líquido que no sea aguas residuales. Si son arrastrados por éstas, serán separados previamente al vertido.

Si las aguas residuales reúnen alguna de las materias indicadas en el número anterior habrán de ser sometidas a previa depuración en parcela antes de su vertido a la red general.

Las aguas residuales a verter en el ámbito del Parque Natural de La Albufera deben tener como mínimo las condiciones de calidad requeridas para las Zonas Sensibles según el Real Decreto 2116/1998, de 2 octubre (modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo de 1996 (RCL 1996\1116), de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre de 1995 (RCL 1995\3524), que establece las Normas Aplicables de Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas).

#### Artículo 153. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales.

Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente a la vía pública, siendo conducidas mediante canalones y bajantes a la calzada. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública y el vertido directo de las bajantes a las aceras de uso peatonal. Las aguas pluviales de cubiertas planas podrán optar por verter a la vía pública, siendo conducidas mediante bajantes y colectores a la calzada. Todo ello mientras no se implante una red separativa.

En las zonas con red separativa las aguas deben verter a su conducción correspondiente.

#### Artículo 154. VERTIDOS AMBIENTALES

No se permitirá la emisión de ningún tipo de ceniza, polvo, humos, vapores, gases ni otra forma de contaminación que pueda causar

daños a la salud de las personas, a la riqueza animal y vegetal, a los bienes inmuebles, o deteriore las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en el punto del entorno en que dichos efectos sean más aparentes, o en el perímetro del local o parcela.

Las emisiones de gases, vapores, polvos, cenizas u otras formas de contaminación, en ningún caso podrán ser evacuadas libremente al exterior, sino que lo harán a través de conductos o chimeneas suficientemente protegidos para evitar perjuicios a terceros. 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.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1,50 metros por encima de las cubiertas de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura distante menos de 6 metros.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal y, en particular, Real Decreto 1027/2007, de 20 julio, de Instalaciones Térmicas en Edificios o normas equivalentes.

#### Artículo 155. INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL

Las instalaciones de clima artificial cumplirán el Real Decreto 1027/2007, de 20 julio, de Instalaciones Térmicas en Edificios, o normas equivalentes y cualquier otra norma que pueda ser de aplicación.

No se permite la instalación de aparatos de climatización recayentes a patios interiores. Además, se respetarán las prescripciones del artículo 157 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Artículo 156. EMISIÓN DE RADIATIVIDAD E INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca alteraciones eléctricas que afecten el funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente de aquéllos que originen las perturbaciones.

Se estará a lo que determina la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Urbanísticas para la Instalación y Funcionamiento de Elementos y Equipos de Telecomunicación que Utilicen el Espacio Radioeléctrico.

#### Capítulo III: Protección de la Estética Urbana

#### Artículo 157. FACHADAS

1.- Cualquier fachada que se realice en el entorno de edificación objeto de protección se adecuará a la fachada de ésta, armonizando las líneas de referencia de la composición arquitectónica.

2.- En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos, y la armonización de materiales.
- b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
- c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán contemplar la totalidad de ésta.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones protegidas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada.

4.- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos.

5.- Los escaparates o vitrinas respetarán la decoración de la fachada, sin ocultar ninguna de sus partes iniciales, salvo las modificaciones de fachadas descritas en este artículo. Sólo se autorizará ocupar con escaparates zonas de las plantas bajas de los edificios residenciales.

6.- Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía en que esté situada y, caso de ser esquina, deberá colocar el rótulo del nombre de cada una de las calles a que dé frente. Las características de los rótulos serán aceptadas por el Ayuntamiento.

7.- Las puertas o ventanas situadas en las plantas bajas de las edificaciones no invadirán espacios de dominio público en sus barridos de apertura.

8.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en los cerramientos de parcela o fachadas a vial público señales o soportes de cualquier tipo o cualquier otro elemento al servicio de la Ciudad.

#### Artículo 158. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS

Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán de forma que su aspecto no desmerezca el de las fachadas, quedando prohibidos los tratamientos con materiales bituminosos en medianeras que puedan quedar vistas desde espacios públicos.

Cuando por diferencias de alturas definitivas entre dos edificios colindantes hubiesen de quedar medianeras vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas y con los mismos materiales.

El perfil de la medianera en su arista sobre la alineación oficial de calles se trazará perfectamente vertical, sin que en el aparezcan otros elementos medianeros salvo el alero o remate de cubierta.

#### Artículo 159. INSTALACIONES EN FACHADA

1.- Se prohíbe la instalación de aparatos de climatización o similares sujetos mediante escuadras o elementos similares en las fachadas y patios de manzana de las edificaciones residenciales y terciarias, así como en fachadas a espacio público sin retranqueo, en las zonas industriales.

2.- En las zonas de uso global residencial y terciario y en las fachadas industriales recayentes a vial público las instalaciones de climatización, conductos o chimeneas deberán instalarse en alojamiento previsto al efecto e integrado en el plano de fachada y ubicados en huecos cerrados con carpintería de rejillas o similares perfectamente integrados en diseño de la fachada desde el Proyecto Básico. Las rejillas deberán tener orientación perfectamente horizontal y estar situadas a una altura mínima de 2,50 m.

Caso de nuevas instalaciones en edificaciones existentes que afecten a fachadas de las zonas o casos citados, tendrán la consideración de Obra Mayor y se justificará la integración del diseño en la fachada, debiendo tratar esta en su conjunto.

3.- No se admitirán tendidos de instalaciones vistos, grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Toda edificación de nueva planta deberá soterrar las instalaciones aéreas, públicas o privadas, que pudieran atravesar su parcela salvo que no sea necesario su desvío provisional para ejecutar dicha edificación.

Cuando se trate de servicios públicos sólo se admitirán si se trata de mantenimiento o conservación de los ya existentes por parte de las Compañías Suministradoras o si se autorizan expresamente por el Ayuntamiento nuevas instalaciones por razones de inviabilidad económica. En este último caso, los grapeados se ocultarán mediante elementos que los integren en la fachada.

#### Artículo 160. TOLDOS MÓVILES

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 40 cm, sin sobrepasar los 2,0 m, y respetando en todo caso el arbolado existente. Nunca tendrán un vuelo superior al 15% del ancho del vial. La separación del vuelo respecto del eje de la medianera será de 30 cm.

Los toldos fijos se tipifican como marquesinas.

#### Artículo 161. MARQUESINAS Y REPISAS

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta como un elemento coherente con el resto de la fachada.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones (con una tolerancia máxima del 10%), saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,50 m y la máxima de 10 cm por encima del primer forjado o techo de planta baja. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 cm y nunca podrá exceder de 1,5 m. En las calles peatonales no podrá exceder el 10% del ancho de la calle ni el límite máximo expuesto.

Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública.

#### Artículo 162. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR

1.- Se prohíbe la instalación de carteleras publicitarias sobre edificios, tanto en cubiertas como en medianeras, aunque estos estén declarados en ruina en las zonas de uso dominante residencial.

Quedan prohibidos en cualquier zona los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y estética, así como las que vuelen transversalmente sobre la vía pública u otro espacio público. Únicamente se permitirán estas últimas en casos excepcionales como fiestas populares o actos y espectáculos públicos. Será necesario para ello garantizar la seguridad de la misma y la autorización municipal.

2.- Solo se admitirá la instalación de carteleras publicitarias en el interior de los solares vacantes de suelo urbano o en la parte superior del vallado provisional obligatorio, siempre y cuando no superen una altura máxima de 8 m y se certifique por técnico competente, la seguridad de la instalación. En ningún caso podrá sustituirse el vallado provisional obligatorio por carteleras publicitarias o elementos similares.

3.- Solo se permitirá la instalación de rótulos publicitarios en solares edificados cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) En bandera:

- Solo se admiten en planta baja para las zonas de uso global no industrial

- No podrán exceder el saliente máximo permitido para toldos y marquesinas.

- La altura máxima del rótulo será de 1 m.

- Si situará como mínimo a una altura de 2,50 m por encima de la rasante del terreno.

- El espesor máximo será de 25 cm.

- Se fijará a la fachada de forma tal que no precise tensores o tornapuntas.

b) Adosados:

- No podrán exceder el saliente máximo permitido para toldos y marquesinas. Contabilizan a efectos de salientes máximos.

- En planta baja se podrán situar bajo los dinteles de huecos, siempre y cuando no superen una altura del 10% de la altura del hueco, mientras que encima de los dinteles de los huecos se podrán ubicar ocupando únicamente una faja no superior a 70 cm en cualquier caso, su organización se ajustará a la de los huecos en planta baja.

- En la fachada se ajustarán en cualquier caso a los antepechos de terrazas o balcones, no superando una altura de 50 cm ni la anchura del antepecho del soporte. El saliente máximo del soporte será de 5 cm y el material de soporte de la rotulación será transparente.

c) De coronación del edificio

- Quedan prohibidos en edificios de carácter residencial.
- En edificios de oficinas y hoteleros se podrán situar adosados al antepecho de terraza del edificio sin superar las dimensiones de este. Si se sitúan por encima del antepecho, su altura no podrá exceder de 90 cm y se compondrá su leyenda sobre un soporte que constituya un todo unitario respecto a la fachada del edificio.
- En el resto de edificios de uso exclusivo terciario podrán superarse los límites establecidos, siempre y cuando se adecuen a la composición de fachada. Para la instalación de cualquier cartelera publicitaria o rótulo deberá aportarse un proyecto en el que queden, perfectamente definidas, sus características y su inclusión en el edificio en el caso de los rótulos.

4.- La colocación de tótems o monopostes sólo se permitirá en las zonas de uso dominante industrial o terciario. Su altura total no superará los 24 m. y las cimentaciones serán completamente ocultas. Las dimensiones máximas del cartel serán 12x5 metros. La base de los monopostes se situará a más de 6 metros libres de cualquier linde o edificación de la parcela. La separación entre tótems será superior a la altura total del mayor de ellos. La colocación de elementos publicitarios tendrá la consideración de obra mayor a los efectos de obtención de licencia municipal.

#### Artículo 163. TENDEDEROS

Cuando existan tendedores o galerías de cocinas en fachada, serán protegidas de la vista desde el exterior mediante celosías fijas o móviles. Cuando los tendedores se sitúen en la cubierta del edificio, no podrán situarse a menos de 2 m de la fachada.

#### Artículo 164. PALOMARES

Podrá autorizarse la construcción de palomares sobre cubiertas planas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Situado retranqueado de la línea de fachada al menos 5 m.
- Altura máxima sobre cubierta 4 m.
- Construcción de características desmontables.

#### Artículo 165. VALLADO Y CERRAMIENTO DE PARCELAS

1.- Todo propietario de parcelas vacantes en Suelo Urbano Residencial tiene la obligación de vallar su propiedad por la alineación de vial mediante cerramiento de las siguientes características:

- Cimentación necesaria, que como mínimo será una zapata corrida de hormigón en masa de 40 x 40 cm.
- Muro de bloque de hormigón recibido con mortero de cemento, de dimensiones mínimas de 20x15x40 cm, con los elementos resistentes que se consideren necesarios no vistos al exterior, que estarán colocados cada 3,50 m. de distancia máxima. Se dispondrá en todo caso zuncho de coronación de dicho muro.
- La altura mínima del muro será de 2,20 m.
- Se instalará una puerta metálica de dimensiones mínimas de 0,95x2,10 m para permitir el acceso.
- El acabado exterior será como mínimo un enfoscado a cemento a buena vista y ángulos vivos.

2.- Todo propietario de parcelas vacantes en suelo urbano Industrial o Terciario tiene la obligación de vallar su propiedad por la alineación de vial, con las siguientes características:

- a) Cimentación necesaria, que como mínimo será una zapata corrida de hormigón en masa de 40 x 40 cm.
- b) Muro de bloque de hormigón recibido con mortero de cemento, de dimensiones mínimas de 20 x 20 x 40 cm y con una altura total de 60 cm.
- c) Tela metálica de acero galvanizado sobre el muro de bloque, teniendo la altura total de la valla 2 metros como mínimo y 3 como máximo.

3.- Será necesaria la obtención de la preceptiva licencia municipal de obras.

4.- Será obligatorio para el derribo de cualquier edificio al presentar junto al proyecto de este, la solicitud de licencia para el vallado correspondiente. Podrá eximirse de este requisito cuando se constate estar en posesión de la oportuna licencia de obras de nueva planta y se obtenga el compromiso del inicio de las obras antes de un mes de consumación del derribo.

5.- Los cerramientos definitivos que se sitúen en parcelas edificadas residenciales tendrán un zócalo ciego de fábrica revestida, hormigón

visto o bloque cara vista de altura máxima 1,20 metros. El resto será diáfano hasta completar los una altura total de 2,20 m. a base de rejería.

Para las zonas industriales, tendrán un zócalo ciego de fábrica revestida, hormigón visto o bloque cara vista de altura máxima 0,60 metros. El resto será diáfano hasta completar los una altura total de 2,20 m. a base de rejería o panel de malla metálica electrosoldada, galvanizada y plastificada.

#### TÍTULO III: usos específicos

##### Artículo 166. USO RESIDENCIAL (R)

Es aquél que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de personas. Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Residencial Unifamiliar (RU): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo. Se admite como variante la tradicional de una vivienda por planta hasta un máximo de dos viviendas por parcela.

b) Uso Residencial Multifamiliar (RM): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. Los apartamentos en régimen de alquiler temporal pertenecen a esta categoría siempre que no cumplan con las condiciones de Hotel-Residencia u Hotel-Apartamento-Residencia, establecidas en el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo que regula los establecimientos hoteleros.

c) Residencial Comunitario (RC): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros.

Las condiciones específicas de las viviendas atenderán a lo dispuesto en el DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell o norma de rango equivalente que las sustituya.

##### Artículo 167. USO TERCIARIO (T)

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público.

1. Comercial (TCO): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, y prestación de servicios a particulares. Se permiten todas las actividades exentas de calificación, así como las que estando incluidas en las divisiones 6 a 9 del Nomenclátor y siendo de carácter comercial (según la definición anterior dada a este uso), no estén calificadas como nocivas o insalubres y que tengan un índice bajo (0-3) de molestia y peligrosidad (Según Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Consellería de Administración Pública: Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas). Se subdivide en los siguientes grupos:

- a) Pequeño Comercio (TCO1): cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento de dimensiones de superficie de venta de hasta 600 m<sup>2</sup>.
- b) Mediano Comercio (TCO2): cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento de dimensiones de superficie de venta mayor de 600 m<sup>2</sup> e inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- c) Grandes Superficies Comerciales (TCO3): cuando la actividad comercial tiene lugar en locales de dimensiones superiores a las máximas establecidas en el apartado anterior, pudiendo situarse en edificio exclusivo de uso comercial.

2. Hotelero (THO): es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal, así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Se subdivide en las siguientes categorías (Según Decreto 153/1993, de 17 de agosto, de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo que regula los establecimientos hoteleros):

- a) Hoteles, Hostales y Pensiones (THO1): son aquellos establecimientos que, ofreciendo alojamiento con o sin servicios complemen-

tarios, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias todo un homogéneo con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

b) Establecimientos especializados y especiales (THO2): son aquellos que en base a la prestación de determinados servicios o a la existencia de determinadas instalaciones complementarias pueden solicitar y obtener de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo el reconocimiento de algún tipo de especialización (casino, balneario, entre otros). También se incluye aquí los Moteles, Establecimientos Monumento y Establecimientos Típicos.

c) Campamentos de Turismo (THO3): de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares

3. Oficinas (TOF): se incluyen en este uso las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, así como los despachos profesionales. Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Despachos Residenciales Domésticos (TOF1): aquellos en los cuales el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda.

b) Locales de Oficina (TOF2).

c) Consultorios (TOF3): pequeños servicios asistenciales como consultas médicas, odontológicas, estéticas, rehabilitación, veterinarias o similares.

4. Recreativo (TRE): Espectáculos, establecimientos públicos y actividades vinculadas con el ocio, tiempo libre, esparcimiento y las que propician la relación entre las personas mediante la representación de espectáculos, la organización y administración de juegos, la restauración y otros. Se subdivide en las siguientes categorías, subcategorías y actividades según la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de Espectáculos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Valenciana.

a) Espectáculos Públicos (TRE1): Se distinguen las siguientes subcategorías:

• Cinematográficos, teatrales y musicales (TRE1-A): Incluye las siguientes actividades:

- o Cines
- o Teatros
- o Auditorios
- o Café-Teatro y similares

• Taurinos y circenses (TRE1-B): Incluye las siguientes actividades:

- o Plazas de toro
- o Circos

b) Actividades Recreativas (TRE2): Se distinguen las siguientes sub-categorías

• Culturales (TRE2-A): Incluye las siguientes actividades:

- o Salas de conferencia
- o Salas de exposición
- o Salas polivalentes

• Deportivas al aire libre (TRE2-B): Incluye las siguientes actividades:

- o Estadios, campos y canchas deportivas
- o Piscinas

• Deportivas en recintos cerrados (TRE2-C): Incluye las siguientes actividades

- o Pabellones deportivos
- o Pistas de patinaje
- o Piscina
- o Gimnasios

• Establecimientos infantiles (TRE2-D): Incluye las siguientes actividades:

- o Ludotecas

• Azar (TRE2-E): Incluye las siguientes actividades:

- o Casinos
- o Salas de bingo
- o Salones recreativos de máquinas
- o Salones de juego
- o Tómbolas y similares

• Ocio y entretenimiento tipo 1 (TRE2-F): Incluye las siguientes actividades.

- o Pubs (caso de tener música, solo de ambientación)
- o Ciber-Café

• Ocio y entretenimiento tipo 2 (TRE2-G): Incluye las siguientes actividades.

- o Salas de fiesta y de baile
- o Discotecas
- o Karaokes
- o Salones de banquete

• Hostelería y restauración (TRE2-H): Incluye las siguientes actividades:

- o Restaurantes
- o Cafés y bares
- o Cafeterías

• Fiestas populares y ferias (TRE2-I): Incluye todos los eventos de carácter temporal asociados fiestas populares y eventos similares.

5. Aparcamiento (TAP): Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Se distinguen los siguientes:

- a) Planta Baja, Sótano o Semi-Sótano (TAP1)
- b) Al aire libre sobre superficie libre de parcela (TAP2)
- c) En edificio de uso exclusivo (TAP3)
- d) Destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (TAP4).

#### Artículo 168. USO INDUSTRIAL (I)

Se define como uso industrial el vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Se subdivide en las siguientes categorías (Según Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Consellería de Administración Pública: Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas):

1. Industrias Exentas de Calificación e Industria Artesana (IAR): Incluye a las actividades industriales de la lista de actividades inocuas recogidas en Anexo I de la Orden de 10 de enero de 1983 sobre Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas; así como las actividades que cumplan las condiciones definitorias de la industria artesanal según lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1/1984 de Artesanía de la Comunidad Valenciana.

2. Industrias Molestas (IMO):

- a) Bajo índice de molestia (IMO1) Grados 1 a 3
- b) Índice de molestia medio-alto (IMO2) Grados 4 y 5

3. Industrias Peligrosas (IPE):

- a) Bajo índice de peligrosidad (IPE1) Grados 1 a 3
- b) Índice de peligrosidad medio-alto (IPE2) Grados 4 y 5

4. Industrias Nocivas e Insalubres (INI):

- a) Bajo índice de peligrosidad (INI1) Grados 1 a 3
- b) Índice de peligrosidad medio-alto (INI2) Grados 4 y 5

5. Almacenamiento (IAL): comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías.

a) Compatible con zonas residenciales (Superficie igual o menor a 600 m<sup>2</sup>) (IAL1). Abarca exclusivamente actividades de almacenaje no calificadas y las actividades de la agrupación 61 del Nomenclátor con bajo grado de molestia y peligrosidad.

b) Compatible con zonas terciaria e industriales (Superficie mayor a 600 m<sup>2</sup>) (IAL2). Abarca el resto de actividades de almacenaje.

En las zonas donde se permita el uso industrial, se debe respetar lo establecido en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COMPATIBILIZACIÓN DE CLASE Y SITUACIÓN				
	1	2	3	4
IAR	NO	SI	SI	SI
IMO	NO	NO	SI	SI
IPE	NO	NO	NO	SI
INI	NO	NO	NO	SI

Situaciones de ubicación:

- Situación 1. En planta piso de edificio de viviendas o en planta baja de los mismos con acceso común.
- Situación 2. En planta baja de edificio no industrial y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- Situación 3. En edificios o naves exclusivos independientes con fachada a la calle, con medianeras a otros edificios del mismo uso o de viviendas.
- Situación 4. En edificios calificados como industriales.

#### Artículo 169. USO DOTACIONAL

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida. Se entienden por usos dotacionales públicos los siguientes establecidos en el Decreto 67/2006 de 12 de mayo, de la Consellería de Territorio y Vivienda por el cual se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

1. Equipamientos, que pueden ser:

- Recreativo-Deportivo (RD): comprende las actividades asociadas a la práctica del deporte, así como a la realización de diversas actividades recreativas.
- Educativo-Cultural (ED): comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada. Se desarrollará en centros de Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria Obligatoria, Bachillerato, Formación Profesional, Enseñanza Universitaria y cualquier otro que tenga por objeto la enseñanza de cualquier materia. También incluye las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población, y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos y similares
- Asistencia (AT): comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos y la atención y cuidado de las personas. Se incluyen en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, guarderías infantiles, hogares de jubilados y similares. También incluye las actividades destinadas a la celebración de los distintos cultos religiosos en espacios tales como capillas, parroquias y similares.
- Servicio Urbano-Infraestructura (ID): comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, abarcando también los destinados a la protección civil y ambiental. Incluye pozos, depósitos, colectores, depuradoras, red de gas, líneas eléctricas, cementerio, entre otras.
- Dotacional-Residencial (DR): son viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y dedicadas a residencia habitual y permanente, en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
- Dotacional Múltiple (MD): comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento
- Servicio Administrativo (AD): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Incluye sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas

2. Zonas verdes y espacios libres, que pueden ser:

- Parques (QL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que pueda inscribirse un círculo de 150 metros de diámetro.
- Jardines (JL): es un espacio libre que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que quepa un círculo de 25 metros de diámetro.
- Áreas de juego (AL): es un espacio libre que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa un círculo de 12 metros de diámetro.

3. La red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales, que pueden pertenecer a alguna de las siguientes categorías:

- Viario de tránsito (RV): son las vías de comunicación.
- Áreas peatonales (PV).

- Aparcamiento (AV): son las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

#### Artículo 170. DISTRIBUCIÓN DE LOS SERVICIOS EN EL MEDIO URBANO

Los usos que suponen la prestación de servicios públicos en medio urbano, entre los que se incluyen los edificios o locales de correos, telégrafos, teléfonos, los destinados a comisarías de policía, guardia civil o guardia urbana, juzgados y similares, podrán desarrollarse en cualquier zona urbana.

Los usos que se materializan en los elementos técnicos de las redes de servicios urbanos, entre las que se incluyen transformadores, instalaciones de bombeo o impulsión, depósitos y similares así como la instalación de aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, podrán localizarse en cualquier zona urbana, incluso zonas verdes, equipamientos públicos y espacios libres, siempre que se cumpla la legislación específica de la materia de que se trate, y se justifique que no puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

#### Artículo 171. CONDICIONES DE PERMISIVIDAD DE LOS USOS

La permisividad de los usos en distintas áreas requiere el cumplimiento de las condiciones generales y particulares que establecen las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Las normas de desarrollo del Plan General podrán referirse al valor total que la magnitud de un uso pormenorizado puede alcanzar en las previsiones del planeamiento de desarrollo. Este valor total se fijará en números absolutos o en porcentaje, y referido a suelo o techo. Además, la normativa de dicho planeamiento podrá imponer todas o alguna de las siguientes limitaciones:

- a) Carácter de uso, según pueda ser público o privado
- b) Tipo de espacio que se destina al uso, según sea al aire libre o en local cerrado
- c) Situación en la edificación, referida principalmente a los usos que mayores posibilidades tienen de interferir con otras actividades que coexistan en el mismo edificio o sean próximas a dichos usos
- d) Tamaño, volumen e intensidad
- e) Concentración de usos, de forma que se pueda impedir que en las áreas residenciales donde, en principio, existan usos individualmente compatibles, aparezcan efectos acumulativos por la aglomeración de varios de ellos. A tal efecto podrán señalarse distancias mínimas entre usos o cualquier otra fórmula que impida su acumulación

#### Artículo 172. COMPATIBILIDAD DE USOS Y ACTIVIDADES

La compatibilidad de usos y actividades se regula en las ordenanzas y fichas particulares de cada zona.

Únicamente se considerarán compatibles con vivienda actividades calificadas como "bajo índice" según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, siempre que se ubiquen en los emplazamientos que determinen estas Normas y las medidas correctoras adoptadas sean acordes.

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

- a) Con carácter general, en suelo calificado como residencial no se autorizarán antenas o instalaciones de repetición o difusión de telefonía móvil no reguladas por la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Urbanísticas para la Instalación y Funcionamiento de Elementos y Equipos de Telecomunicación que Utilicen el Espacio Radioeléctrico. No obstante, se podrán autorizar en caso de que el operador solicitante justifique adecuadamente que la implantación en las zonas preferentes establecidas en la citada Ordenanza impide el efectivo despliegue del servicio telefónico en zonas urbanas consolidadas.
- b) En las zonas de vivienda unifamiliar no se autorizan:
  - Usos industriales.
  - Usos terciarios diferentes a oficinas o despachos.

**Artículo 173. RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTOS**

1.- las condiciones geométricas de los aparcamientos y sus accesos así como de los trasteros cumplirán lo previsto en la Orden de 7 de diciembre de "Condiciones de Diseño y Calidad de las Viviendas".

Se permite la existencia de trasteros en las plantas destinadas a uso aparcamiento si se ha satisfecho la reserva mínima de este artículo o se demuestra que no reducen el número de plazas alcanzables. La carga térmica máxima almacenable será de 200 Mcal/m<sup>2</sup>.

2.- Respecto de la dotación mínima para nuevas construcciones, se determina esta en función de la zona de ordenación según el presente artículo.

Quedan eximidas de esta exigencia las actuaciones en que resulte manifiestamente imposible efectuar la reserva por existencia de elementos o edificaciones catalogadas en la parcela.

Las reservas mínimas serán las siguientes:

**a.- Zona Terciario Aislado (TEA)**

La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que se destinen las parcelas, y será:

- a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
- b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.
- d) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.
- e) En complejos terciarios que ocupen más de 10.000 m<sup>2</sup> en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

No computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

Siempre será necesario prever la existencia de un espacio reservado en el interior de los solares edificadas para carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

**b.- Zonas Industrial en Manzana (INM-1, INM-2)**

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

Para usos terciarios compatibles se cumplirá lo establecido en el epígrafe a.

**c.- Zona de Núcleo Histórico (NUH)**

Será necesaria la reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda de nueva construcción. Además, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados o fracción construidos destinados a otros usos compatibles que no sean comercios de alimentación de más de 300 metros cuadrados construidos.

Para comercios de alimentación que superen los 300 metros cuadrados de superficie de venta y en los edificios de uso exclusivo comercial deberá preverse la existencia de un espacio reservado en el interior de los mismos para carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto además de una plaza de aparcamiento cada 50 metros de superficie de venta. Los aparcamientos se ubicarán en el sótano del mismo edificio o en parte del bajo, o en bajo colindante, debiendo tener acceso desde la vía pública independiente de la entrada al centro comercial.

Quedan exentas las promociones donde únicamente se generen una o dos viviendas o una vivienda y un local en planta baja destinado a otros usos, no incluido en las características del párrafo anterior.

También quedarán exentas de alcanzar ese ratio las promociones que destinen toda la planta baja para uso aparcamiento, salvo la zona destinada a accesos a las viviendas de la/s plantas superiores.

**d.- Zonas de Ampliación de Casco (ACA-1, ACA-2, ACA-3, ACA-4)**

Será necesaria la reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda de nueva construcción. Además, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados o fracción construidos destinados a otros usos compatibles.

Para comercios de alimentación que superen los 300 metros cuadrados construidos y en los edificios de uso exclusivo comercial deberá preverse la existencia de un espacio reservado en el interior de los

mismos para carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto además de una plaza de aparcamiento cada 50 metros cuadrados. Los aparcamientos se ubicarán en el sótano del mismo edificio o en parte del bajo, o en bajo colindante, debiendo tener acceso desde la vía pública independiente de la entrada al centro comercial.

Quedan exentas las promociones donde únicamente se generen una o dos viviendas o una vivienda y un local en planta baja destinado a otros usos, no incluido en las características del párrafo anterior.

También quedarán exentas de alcanzar ese ratio las promociones que destinen toda la planta baja para uso aparcamiento, salvo la zona destinada a accesos a las viviendas de la/s plantas superiores.

**e.- Resto de zonas (ENS, EDA, ADO-1, ADO-2)**

Será necesaria la reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda de nueva construcción. Además 1 plaza por cada 100 metros cuadrados o fracción construidos destinados a otros usos compatibles.

Para comercios de alimentación que superen los 300 metros cuadrados construidos y en los edificios de uso exclusivo comercial deberá preverse la existencia de un espacio reservado en el interior de los mismos para carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto además de una plaza de aparcamiento cada 50 metros cuadrados. Los aparcamientos se ubicarán en el sótano del mismo edificio o en parte del bajo, o en bajo colindante, debiendo tener acceso desde la vía pública independiente de la entrada al centro comercial.

Quedarán exentas de alcanzar ese ratio las promociones que, destinen toda la planta baja (salvo la zona destinada a accesos a las viviendas de la/s plantas superiores) y dos plantas sótano para uso aparcamiento.

**TÍTULO IV: NORMAS COMUNES A LAS ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL**

**Artículo 174. EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y PARCELA MÍNIMA**

Las condiciones de edificabilidad, ocupación y parcela mínima, se regulan en función de las Zonas de Ordenación desarrolladas en el siguiente capítulo.

Se eximen del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima a aquellas procedentes de la demolición de una edificación existente, que tengan las medianeras consolidadas por edificios que no se encuentren fuera de ordenación y no estén sujetos a ningún expediente de declaración de ruina, debiendo demostrar la propiedad la viabilidad de la utilización del solar para realizar la edificación cumpliendo con las condiciones mínimas de habitabilidad, diseño y calidad exigidas por la normativa vigente.

**Artículo 175. ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y ALTURA REGULADORA MÁXIMA DE CUMBRERA**

1.- Para todo el Suelo Urbano residencial, con excepción de edificios o zonas con algún tipo de protección, la altura reguladora máxima se determinará en función del número de plantas, de acuerdo con la siguiente formulación:

$HR_{max} (m) = 4 + 3,20 \times (n-1)$ , siendo n el número de plantas máximo permitido

2.- Igualmente, la altura reguladora máxima de cumbrera será el resultado de incrementar en cuatro (4) metros la altura reguladora máxima.

El siguiente cuadro muestra los resultados para los número de plantas máximos permitidos:

Número máximo de plantas; incluyendo en su caso, el ático (p.ej. 2+A = 3)	Altura máxima reguladora (metros)	Altura máxima reguladora de cumbrera, en caso de permitirse aprovechamiento bajo cubierta (metros)
2	7,2	11,2
3	10,4	14,4
4	13,6	17,6
5	16,8	20,8
6	20,0	24,0
7	23,2	27,2

**Artículo 176. ALTURAS REGULADORAS Y NÚMERO DE PLANTAS EN PARCELAS RECAYENTES A DOS CALLES FORMANDO ESQUINAS**

1.- El número de plantas viene determinado por las delimitaciones grafiadas en los planos de ordenación y por las profundidades máximas edificables definidas en estas Normas.

2.- Con carácter subsidiario a lo indicado en el apartado anterior, para las parcelas recayentes a dos calles, se aplicarán las siguientes reglas:

Cuando una parcela edificable recaiga a dos calles y esté afectada por un número de plantas distinto, excepto en las zonas con graficado específico al respecto en los Planos de Ordenación, el cambio de alturas y número de plantas se realizará trasladando el número máximo de plantas a la calle de menor altura reguladora con los siguientes criterios:

a) En una longitud sobre la calle de menor altura igual al doble del ancho de esta calle y como máximo 18 metros medidos desde la intersección de ambas alineaciones.

b) La medianera perpendicular a la profundidad máxima del doble de la calle se tratará con idénticas características que la fachada y se sacarán luces si en la composición del edificio se considera necesario.

c) Si la parcela no supera la profundidad edificable de 20 metros, tomando como referencia la calle de mayor número de plantas, las plantas sobre elevadas deberán retranquearse un mínimo de dos metros respecto de la medianera con la parcela colindante de la calle de menor altura.

d) En el diseño y composición de la fachada de la calle en la que se realiza el cambio de alturas, deberá reflejarse la continuidad de la altura de remate (aleros, antepechos de cubierta, etc.) de los edificios colindantes si han agotado el techo que indica el Plan General o el de la altura reguladora máxima fijada, si los edificios no han sido sustituidos o tienen un número inferior o superior de plantas.

**Artículo 177. ALTURA REGULADORA Y NÚMERO DE PLANTAS EN PARCELAS RECAYENTES A CALLES SENSIBLEMENTE PARALELAS Y CON DISTINTO NÚMERO DE PLANTAS**

1.- El número de plantas viene determinado por las delimitaciones grafiadas en los planos de ordenación y por las profundidades máximas edificables definidas en estas Normas.

2.- Con carácter subsidiario a lo indicado en el apartado anterior, para las parcelas recayentes a dos calles, se aplicarán las siguientes reglas:

Cuando una parcela recaiga a dos calles sensiblemente paralelas, y tengan distinto número de plantas, el cambio de altura excepto en las zonas con graficado específico al respecto en los Planos de Ordenación se realizará según los siguientes casos:

a) Cuando la distancia entre ambas fachadas sea igual o mayor a 25 metros, el cambio de alturas se realizará como máximo en la línea de profundidad edificable de 20 metros, a partir de la fachada con mayor número de plantas.

b) Cuando la distancia entre ambas fachadas sea inferior a 25 metros se producirá un retranqueo en las plantas que excedan la altura máxima en la calle de menor número de plantas, de 5 metros como mínimo.

**Artículo 178. ALTURA REGULADORA Y NÚMERO DE PLANTAS EN PARCELAS RECAYENTES A DOS CALLES PERPENDICULARES CON DISTINTO NÚMERO DE PLANTAS**

Cuando una parcela recaiga a dos calles perpendiculares con distinto número de plantas, y esté contenida dentro de la profundidad edificable sin incluir la esquina, excepto en las zonas con graficado específico al respecto en los Planos de Ordenación, el cambio de alturas y número de plantas se realizará en prolongación de la medianera más próxima a la calle de menor número de plantas, siempre y cuando la distancia del plano de cambio de altura a la fachada de menor número de plantas sea superior a 5 metros.

**Artículo 179. CONDICIONES PARTICULARES EN EDIFICIOS CON CUBIERTAS PLANAS**

Cuando la cubierta sea plana, sobre la altura máxima reguladora solo podrán construirse volúmenes correspondientes a casetones de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, depósitos de agua y aparatos de aire acondicionado, debiendo retranquearse todos ellos un mínimo

de 3,50 metros respecto del paramento de fachada, sin contabilizar el vuelo, excepto caso de cajas de escaleras. Asimismo se permite la construcción de palomares con las limitaciones recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Quedan prohibidos los áticos o volúmenes retranqueados con destino a ser habitados a excepción de aquellas parcelas en las que expresamente se indique su autorización en los Planos de Ordenación.

La altura máxima del cerramiento de fachada por encima de la altura reguladora, no será superior a 1,50 metros medidos desde la cara inferior del forjado, pudiéndose sobrepasar esta magnitud hasta un límite de 3 metros cuando se utilicen pérgolas o elementos diáfanos de coronación del edificio, estéticamente admisibles y para la articulación con los edificios colindantes de mayor altura o que el Plan General le otorgue una altura mayor aunque no esté edificada. Quedará terminante prohibida la cubrición y cerramiento de estas pérgolas, incluso con elementos ligeros.

Si la cubierta plana es accesible, el antepecho tendrá una altura libre mínima interior de 1,20 m., medidos desde el punto más desfavorable de la azotea.

En todos los casos los antepechos tendrán soluciones acordes a la composición de la fachada debiendo quedar integrados en la misma.

**Artículo 180. CONDICIONES PARTICULARES EN EDIFICIOS CON CUBIERTAS INCLINADAS**

Las especificaciones de este artículo solo se admitirán en aquellos solares donde, según los planos de ordenación, no se permita la construcción de planta ático.

Con las limitaciones expuestas y las derivadas del cumplimiento del artículo 8 de las presentes Normas, sobre la altura máxima reguladora se permitirán piezas habitables siempre que estén relacionadas con las viviendas de la planta inferior, mediante escaleras o vaciados. Dichos volúmenes para poder ser edificados deberán cumplir taxativamente las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse por sí mismos como vivienda individual, apartamento trasteros o cualquier otro uso que conlleve accesos independientes a los de la vivienda de la planta inferior.

b) Los faldones de la cubierta serán planos únicos de pendiente máxima hacia cada una de las vías a las que de frente el solar, de forma que su inclinación con la horizontal estará entre los 15 y 30 ° sexagesimales. No se permite la cubierta tipo "mansarda".

c) La altura máxima de cumbrera de dichos planos no será superior a 3,50 m. medidos desde la cara superior del forjado de la última planta.

d) La ocupación máxima de dichas instancias no podrá ser superior al 50% de la superficie construida de la vivienda a la que se vincule.

e) Salvo especificaciones del planeamiento de desarrollo, no será computable, a efectos de edificabilidad, las superficies con altura libre inferior a 1,50 m. No obstante, la altura media de cada estancia será como mínimo de 2,30 m.

f) Cada estancia deberá estar iluminada y ventilada directamente al exterior en el mismo plano de cubierta o en un plano perpendicular a la superficie del forjado, siempre por debajo del plano teórico del faldón.

g) En caso de integración de sistemas de captación solar, los paneles deberán integrarse en el faldón de cubierta no pudiendo ser visibles desde el viario público.

h) Sobre cubierta inclinada no se admitirá la colocación de ningún tipo de depósito de almacenamiento de agua caliente o fría ni, en general ningún tipo de maquinaria o construcción salvo chimeneas.

**Artículo 181. PROFUNDIDAD EDIFICABLE**

La profundidad edificable se regula en función de las Zonas de Ordenación desarrolladas en el siguiente capítulo.

En ningún caso, a excepción de aquellos edificios o zonas que cuenten con algún tipo de protección, la profundidad edificable máxima será superior a 20 metros pudiendo llevar la planta baja hasta el fondo de la parcela.

**Artículo 182. CARACTERÍSTICAS DE LOS PATIOS INTERIORES Y PATIOS DE LUCES**

Los patios de luces deberán cumplir con las condiciones establecidas en el DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell o norma de rango equivalente que las sustituya.

En los patios interiores en los que al menos uno de sus lados recaiga a la propiedad o vivienda colindante, se deberá levantar un tabique de separación que cubra las vistas en planta baja, con una altura mínima de 2 metros y máxima de 3 metros.

La separación de huecos a medianería será de 0,60 metros.

**Artículo 183. PATIOS DE MANZANA**

Los patios de manzana se grafían en los Planos de Ordenación.

**Artículo 184. UBICACIÓN DE LOS CUERPOS VOLADOS EN LA FACHADA**

Los cuerpos volados se deberán ubicar siempre a una distancia mínima de 0,6 metros de la medianera. Además,

- Los Cuerpos volados cerrados deberán tener una proporción de huecos de 2/3 respecto de su superficie en cada cara y cada planta. Los huecos deberán estar cerrados mediante carpintería.

- Los Balcones tendrán una anchura total no superior a 3 metros.

- Las balconadas sólo se permitirán en planta primera.

**Artículo 185. CONDICIONES ESPECIALES PARA LAS INSTALACIONES**

Adicionalmente a lo estipulado con carácter general, las instalaciones de las zonas residenciales satisfarán lo siguiente:

- Todos los edificios de nueva planta en las zonas de uso global residencial deberán contar con preinstalación de aire acondicionado o, al menos, espacio reservado para posibilitar la instalación del mismo.

- Para las instalaciones de climatización se reservará un espacio específico en la cubierta, retranqueado 3,50 m. de la alineación de vial y no visible desde viario público.

- El espacio ocupado por la maquinaria o elementos quedará rodeado por celosías metálicas que la oculten

- La altura de los elementos técnicos de las instalaciones, incluso chimeneas, no superará un plano inclinado de 45° respecto a la horizontal que corte al plano de fachada en la línea definida por la cara inferior del último forjado.

**Artículo 186. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

En todo el suelo urbano residencial se permite la ejecución de sótanos y semisótanos. Los semisótanos no tendrán lectura directa desde el espacio público ni se podrán realizar en el espacio no edificable de parcela privada salvo en patios interiores.

**TÍTULO V: NORMAS COMUNES A LAS ZONAS DE USO GLOBAL INDUSTRIAL Y TERCIARIO****Artículo 187. ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y ALTURA REGULADORA MÁXIMA DE CUMBRERA**

Para todo el Suelo Urbano de uso industrial la altura reguladora máxima y la altura reguladora máxima de cumbrera se determinarán en función del número de plantas según la siguiente tabla:

Número de Plantas	Altura Reguladora Máxima	Altura Reguladora Máxima de Cumbrera
1	9 m	12 m
2	9 m	12 m

Para el Suelo Urbano de uso dominante Terciario la altura reguladora máxima y la altura reguladora máxima de cumbrera serán iguales a 25 m. y no dependiente del número máximo de plantas, sobre el que no se establece límite alguno siempre que no se sobrepase la altura anterior.

**Artículo 188. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto, la mejor durabilidad, estabilidad, resistencia, calidad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Las fachadas acristaladas de más de 9 metros de altura no accesibles desde el interior dispondrán de sistema para limpieza desde la azotea, tipo góndolas o similar.

**Artículo 189. AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión, aislamiento térmico y acústico previstas en la normativa vigente de aplicación específica para cada caso.

**Artículo 190. BARRERAS ANTIHUMEDAD**

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de dilatación y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

**Artículo 191. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

En todo el suelo urbano industrial y terciario se permite la ejecución de sótanos y semisótanos.

**Artículo 192. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Son condiciones de seguridad las que se imponen a los edificios en su diseño y construcción para obtener una mayor protección de las personas. Las condiciones establecidas en la normativa vigente sobre vías de evacuación, señalización de edificios y prevención de incendios, son de aplicación obligatoria para los edificios de nueva planta así como en obras de rehabilitación o reforma de locales de edificios ya existentes.

**TÍTULO VI: NORMAS COMUNES AL SUELO DESTINADO A USO DOTACIONAL****Artículo 193. AFECCIÓN DEMANIAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS**

Los bienes demaniales podrán ser desafectados en cuanto al subsuelo conforme a la legislación de aplicación. Asimismo, podrá desafectarse parte del vuelo de los mismos siempre que ello no suponga la minoración de los estándares y se mantenga el uso o dominio público como objeto principal del inmueble.

**Capítulo I: Equipamientos****Artículo 194. USOS PERMITIDOS**

1.- En las parcelas de equipamientos sólo podrán llevarse a cabo los usos para los que se han definido en este Plan.

2.- No obstante, sin necesidad de modificar el planeamiento, la Administración podrá acordar un uso diferente al previsto en el planeamiento para las dotaciones públicas de la red secundaria, siempre que se ajuste a las siguientes reglas:

a) Mientras el Plan no se modifique, deberán dedicarse al uso o usos concretos previstos en él las reservas dotacionales para las zonas verdes, espacios libres de edificación sobre la rasante, red viaria e infraestructuras que sean aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.

b) En el resto de casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que con el informe favorable municipal previo, en el primer caso, se adopte un acuerdo expreso y motivado por parte del órgano competente del ente titular o destinatario del terreno, y en el segundo, con un acuerdo entre las administraciones interesadas.

2.- En tanto por el organismo competente no se proceda a la edificación de los equipamientos previstos en el plan, podrá destinarse este suelo a usos propios de zona verde, espacios libres y aparcamiento.

3.- En el caso de titularidad privada, la modificación del uso previsto también será sin modificación del planeamiento, siempre que no haya incremento de techo edificable y el nuevo uso propuesto pertenezca a las categorías siguientes: Educativo-Cultural, Asistencial y Recreativo-Deportivo.

Para el equipamiento privado PRD-3\* no será aplicable esta disposición debido al carácter de suelo no urbanizable de especial protección ecológica en el que se ubica. Su calificación de equipamiento queda ligada al efectivo uso como Picadero de caballos exclusivamente, por considerarse apropiada para un disfrute ordenado del medio natural. En dicho equipamiento no será autorizable el uso de sus instalaciones para vivienda o el desarrollo actividad alguna distinta de la mencionada, ni siquiera con el carácter de complementaria de aquella.

**Artículo 195. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS PARCELAS ESCOLARES**

Las parcelas destinadas a uso educativo público deberán desarrollarse de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Ocupación máxima de parcela: 60 %
- Distancia a lindes o fachadas: sin limitación
- Número máximo de plantas: 3
- Altura máxima reguladora: 12 metros
- Morfología de edificios y cubiertas: sin límites o determinaciones específicas
- Dotación de aparcamientos: igual número de plazas de aparcamientos que número de unidades docentes.

**Artículo 196. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS PARCELAS PARA EL RESTO DE EQUIPAMIENTOS**

1.- No se establecen condicionantes particulares de estética o volumen.

2.- Tampoco se establece límite de edificabilidad neta sobre parcela para el uso de equipamiento público. Así la máxima edificabilidad que se puede construir en una parcela de este uso será la que la Administración titular estime necesaria para la realización del servicio público, no pudiendo superar el número de plantas que sea característico para la zona, siempre y cuando no concurren circunstancias especiales que así lo justifican tales como mejor cumplimiento de fines de interés social, edificaciones emblemáticas y singulares y otros. En esos casos será preceptiva la tramitación de un Estudio de Integración Paisajística.

3.- Para los equipamientos de titularidad privada (señalados con un asterisco \* en los planos de ordenación) regirán las siguientes condiciones:

- A) USO EDUCATIVO: le será de aplicación el artículo 184 anterior
- B) USOS ASISTENCIAL E INFRAESTRUCTURAS: le será de aplicación los apartados 1 y 2 del presente artículo.
- C) USO DEPORTIVO: sólo se localiza el equipamiento denominado PRD-3\*, junto a la Escuela de Capataces en el ámbito del PORN de La Albufera. En el mismo, no se podrá aumentar la edificabilidad existente ni alterar la ocupación de parcela ni las alturas reguladoras y de cubrera existentes.

**Capítulo II: Zonas Verdes Urbanas****Artículo 197. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO**

Los terrenos destinados a zonas verdes serán de dominio y uso públicos; su utilización será libre y gratuita y admitiéndose el uso deportivo público y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta o infraestructuras urbanas subterráneas o superficiales como centros de transformación, cuadros de alumbrado público o equipos de alquiler de bicicletas.

**Artículo 198. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN DE LOS JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO**

Se urbanizarán dando prioridad a las zonas adecuadas para la estancia y relación de las personas, juegos infantiles y elementos de carácter ornamental con las siguientes condiciones:

- a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie.
- b) No se permitirán más construcciones sobre ellas que los elementos de mobiliario urbano, fuentes o pérgolas e instalaciones de infraestructuras urbanas que no puedan ubicarse en otra posición, adecuadamente integradas.
- c) Si su superficie es superior a 400 m<sup>2</sup>, se podrá autorizar una ocupación en planta del 5 % para quioscos u otras construcciones para servicio público.
- d) Si su superficie es superior a los 1.500 metros cuadrados deberá contar con una zona para juegos infantiles, de los que al menos el 50% serán accesibles.
- e) Deberá garantizarse el riego de las mismas con agua distinta de la potable, siempre que ello resulte viable.

**Artículo 199. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN DE LOS PARQUES URBANOS**

Se urbanizarán dando prioridad a las zonas blandas ajardinadas y/o arboladas sobre las pavimentadas, con las siguientes condiciones:

- a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie.
- b) Las zonas pavimentadas no superarán el 30 % de la superficie del parque.
- c) La superficie destinada a zonas ajardinadas no accesibles no superará el 30% de la superficie del parque.
- d) Se debe dotar el parque con zonas aptas para juegos infantiles, de los que al menos el 50% serán accesibles.
- e) Se preverá necesariamente una superficie destinada a elementos acuáticos como estanques, fuentes, canales, entre otros.
- f) Se permiten instalaciones de infraestructuras urbanas adecuadamente integradas.
- g) De acuerdo con lo establecido en el artículo 128 del ROGTU, para los nuevos parques y las remodelaciones de los existentes, se admite el uso deportivo, así como pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total.
- h) Deberá garantizarse el riego de las mismas con agua distinta de la potable, siempre que ello resulte viable.

**Capítulo III: Regulación del Parque del Puerto****Artículo 200. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO**

El Parque del Puerto forma parte del sistema de Red Primaria de Parques y en él se incluyen los terrenos delimitados en los Planos de Ordenación, siendo estos de titularidad pública. Se exceptúan de este carácter las edificaciones actualmente existentes con los usos permitidos que siguen siendo de titularidad privada.

**Artículo 201. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE USO**

Se permitirán usos culturales, de recreo u hosteleros, que deberán localizarse en el lado norte del Camí del Port, tramo comprendido entre el Camí del Rei y el Partidor, siempre que sea compatible con la regulación establecida en el PRUG de La Albufera, que califica dicha zona como Área de Actuación Preferente – Uso Mixto: Regeneración y Equipamientos, con 2 sectores de actuación:

- el Norte de la acequia para equipamientos y
- el sur como regeneración de hábitats naturales

Se admite una edificabilidad pública o privada máxima de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, computada sobre el total de la superficie del Parque, que sólo podrá ser consumida por usos culturales, de recreo u hosteleros y que, necesariamente, deberá concentrarse al lado norte del Camí del Port, dentro del tramo comprendido entre el Camí del Rei y el Partidor.

Mediante Plan Especial podrán ser definidas las condiciones concretas de ubicación y diseño de las edificaciones de nueva planta así como el tratamiento del resto del PQL-1, que cuidará la integración de las edificaciones en el paisaje y el carácter unitario del conjunto.

En tanto no se apruebe ese Plan Especial, no será posible la implantación de nuevas edificaciones. Así mismo, queda prohibido, en general, cualquier uso que incida negativamente en las características medioambientales del Parque y, en particular, la realización de aterramientos o cualquier tipo de construcción.

Para las zonas no ocupadas o vinculadas a edificaciones sólo se permiten los usos que tiendan a la recuperación ambiental de las áreas deterioradas, impidiéndose las repoblaciones con especies ajenas al medio.

En cualquier caso, se estará sujeto a las determinaciones establecidas en el Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Natural de La Albufera.

**TÍTULO VII: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS****Artículo 202. ZONAS DE ORDENACIÓN DESARROLLADAS**

El Plan General de Catarroja establece las siguientes zonas de ordenación en Suelo Urbano:

- Núcleo Histórico
- Ampliación de Casco 1
- Ampliación de Casco 2
- Ampliación de Casco 3
- Ampliación de Casco 4
- Ensanche
- Edificación Abierta

- Viviendas Adosadas 1
- Viviendas Adosadas 2
- Industrial en Manzana 1
- Industrial en Manzana 2
- Terciario

#### Capítulo I: Núcleo Histórico

##### Artículo 203. ÁMBITO

El ámbito de esta zona incluye los barrios conocidos como Plaça Vella y Barracas quedando delimitado por los siguientes límites:

- al Sur por la C/Sagasta,
- al Este por la Estación de RENFE,
- al Norte por la C/Alquería, C/Casetes d'Isidoro, C/Pintor Sorolla y C/Constitució;
- al Oeste por las traseras de la edificación recayente al Camino Real.

Se grafía en los planos de ordenación.

##### Artículo 204. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se establecen en las correspondientes Fichas de Zona de Ordenación Pormenorizada que se acompañan a las presentes normas.

#### Capítulo II: Ampliación de Casco

##### Artículo 205. ÁMBITO Y ÁREAS DIFERENCIALES

El ámbito de esta zona se corresponde con la ampliación del Núcleo Histórico iniciada desde finales del siglo pasado. Se grafía en los Planos de Ordenación.

Dentro de esta zona existen 4 áreas diferenciadas:

Ampliación de Casco 1: incluye las zonas conocidas como Arrabal – Plaza España, y el entorno de la Plaza del Mercado.

Ampliación de Casco 2: incluye las zonas conocidas como Camino Real, Mercado, Juan XXIII y parte de las zonas Charco, Instituto y Región.

Ampliación de Casco 3: corresponde al sector del Plan de Reforma Interior de Plaça de L'Hort.

Ampliación de Casco 4: corresponde al área de intervención del entorno del Palacio de Vivanco.

##### Artículo 206. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se establecen en las correspondientes Fichas de Zona de Ordenación Pormenorizada.

#### Capítulo III: Ensanche

##### Artículo 207. ÁMBITO

El ensanche corresponde a una zona discontinua con edificaciones desarrolladas desde finales del siglo XX hasta la actualidad y se grafía en los Planos de Ordenación.

Incluye las zonas conocidas como Charco, Instituto, Horteta y Chimenea.

##### Artículo 208. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se establecen en las correspondientes Fichas de Zona de Ordenación Pormenorizada.

#### Capítulo IV: Edificación Abierta

##### Artículo 209. ÁMBITO

La zona correspondiente a Edificación Abierta se grafía en los Planos de Ordenación.

##### Artículo 210. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se establecen en las correspondientes Fichas de Zona de Ordenación Pormenorizada.

#### Capítulo V: Viviendas Adosadas

##### Artículo 211. ÁMBITO Y ÁREAS DIFERENCIALES

El ámbito de esta zona se grafía en los Planos de Ordenación. Dentro de ésta, existen 2 áreas diferenciadas:

Viviendas Adosadas 1: corresponde a la urbanización Villa Carmen.

Viviendas Adosadas 2: corresponde a la zona de viviendas unifamiliares del sector conocido como Chimenea.

##### Artículo 212. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se establecen en las correspondientes Fichas de Zona de Ordenación Pormenorizada.

#### Capítulo VI: Industrial en Manzana

##### Artículo 213. ÁMBITO Y ÁREAS DIFERENCIALES

El ámbito de esta zona se grafía en los Planos de Ordenación. Dentro de ésta, existen 2 áreas diferenciadas:

Industrial en Manzana 1: corresponde a la zona de industria pequeña.

Industrial en Manzana 2: corresponde a la zona de industria mediana.

##### Artículo 214. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se establecen en las correspondientes Fichas de Zona de Ordenación Pormenorizada.

#### Capítulo VII: Terciario Aislado

##### Artículo 215. ÁMBITO

La zona correspondiente a Terciario Aislado se grafía en los Planos de Ordenación.

##### Artículo 216. ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se establecen en las correspondientes Fichas de Zona de Ordenación Pormenorizada.

#### Título IX: INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

##### Artículo 217. ESTUDIOS DE DETALLE

En todo el suelo urbano se podrán realizar Estudios de Detalle con el objeto crear los nuevos viales o suelos dotacionales pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

La reordenación de volúmenes sólo podrá venir motivada por la razón antes expuesta y no modificará los parámetros de la edificación de la zona en que se ubiquen.

En la zona de Núcleo Histórico se cumplirán las determinaciones de la ficha de zona sobre la apertura de nuevos espacios.

##### Artículo 218. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIAS

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación en materia de régimen local y urbanística y según lo establecido en los artículos 191 y 192 de la LUV, estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a cualquier otra regulación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- a) Los de uso del suelo y del subsuelo
- b) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta
- c) Las obras de ampliación, modificación o reforma de edificios e instalaciones de todas clases, existentes, con independencia de su uso
- d) Las obras y usos que hayan de realizarse o instalarse con carácter provisional
- e) La demolición de las construcciones, salvo en los casos en que exista orden de ejecución
- f) Las obras de instalación de servicios públicos promovidos por órganos de otras administraciones públicas, entidades de derecho público o privadas
- g) Las parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas.
- h) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, terraplenados, explanaciones, excavaciones, extracción de tierras y áridos, vaciados de terrenos, rebajes y nivelaciones, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado
- i) Las obras de urbanización de calles y espacios libres, la apertura de caminos, ampliación y mejora de los ya existentes salvo que se trate de desarrollo de actuaciones integradas.
- j) Las obras de cierre de fincas y terrenos
- k) Las obras de transformación y mejora de la explotación agrícola del suelo, como son la configuración de bancales, construcción de muros de contención, construcción de casetas de aperos, instalación de redes de riego o de abastecimiento de agua, embalses de agua de

cualquier capacidad, drenajes y desagües y cualesquiera otras análogas

l) Captación e instalaciones de abastecimiento de agua, producción, transformación o distribución de energía e instalaciones y redes de telecomunicaciones

m) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación y el uso de los mismos

n) La tala y abatimiento de árboles

o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública

p) La instalación de invernaderos.

q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, recintos u otras instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings legalmente constituidos o zonas de acampada legalmente autorizadas

r) Todos aquellos actos realizados por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

2. La obligación de obtener la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos también a otras competencias.

3. Se exceptúan de la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras las siguientes:

a) Sustitución de hojas de puertas y ventanas sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería

b) Reparación o cambios de persianas situadas en el exterior de los edificios sin alterar sus cercos y sin que precisen trabajos de albañilería

c) Las pequeñas obras hidráulicas relacionadas con la agricultura cuando no afecten a vías públicas, carreteras ni caminos vecinales, tales como apertura y desvíos de acequias. Las obras que no sean estrictamente las indicadas anteriormente estarán sujetas a previa licencia

d) Los trabajos de limpieza, arado y plantación, siempre que no supongan la transformación del terreno y del aprovechamiento existentes

e) Las obras efectuadas en virtud de orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento.

4. En el caso de proyectos que afecten a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos, simultánea o sucesivamente. No resultará válida hasta la obtención de todas ellas.

#### Artículo 219. CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS.

Todas las licencias se otorgarán o denegarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros aunque no se exprese en ellas salvo que afecten al Dominio Público Municipal o a suelos patrimoniales.

#### Artículo 220. AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS PREVIAS

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural, aeropuertos, o cualquier otra, tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma ni viceversa.

La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confiere el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

En el Suelo No Urbanizable, la solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará por los particulares previa comprobación por el Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada, que emitirá un informe al efecto.

Las construcciones y uso que precisen la Declaración de Interés Comunitario deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras de acuerdo con el procedimiento establecido en la LSNU.

#### Artículo 221. PLAZOS Y CADUCIDAD

Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes, de acuerdo al artículo 195 de la LUV:

a) Las de mera reforma que no suponga alteración estructural de edificio, ni afecten a elementos catalogados o en fase de catalogación, así como las de primera ocupación o en su caso, habitabilidad de las construcciones, en el plazo de un mes.

b) Las que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo respecto a edificios no catalogados, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

c) Las de intervención, que serán cualesquiera que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación, en el plazo de tres meses.

Las licencias para cualquier tipo de obra, que por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de las licencias de actividad.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de los planes, programas u ordenanzas municipales.

El procedimiento para la concesión de licencia sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada del proyecto técnico que le corresponda y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución.

Una vez concedida la licencia, el plazo máximo para el inicio de las obras será de seis meses, a contar desde la notificación al interesado. Transcurrido dicho plazo, la licencia quedará sin efecto y caducará. Asimismo, caducará la licencia cuando se haya interrumpido la realización de las obras por un plazo igual o superior al de seis meses o hubieran transcurrido veinticuatro meses sin que las obras se encuentren finalizadas. La caducidad de la licencia se declarará expresamente previa audiencia al interesado.

Dentro del plazo de seis meses señalado para comenzar las obras sin que éstas se encuentren iniciadas, podrá solicitarse prórroga del plazo de iniciación de las mismas. Dicha prórroga será concedida por el Ayuntamiento en caso de que no haya sido modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia.

Asimismo, dentro del plazo de ejecución de las obras, podrá solicitarse prórroga del mismo que el Ayuntamiento concederá si no se ha modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia, salvo lo señalado en el párrafo siguiente.

Cuando las obras se hallen en avanzado estado de ejecución y, como mínimo terminada la estructura del edificio, el Ayuntamiento podrá autorizar la prórroga del plazo de ejecución por una sola vez aun cuando se hubiese modificado el régimen urbanístico de la zona, salvo que el edificio quede fuera de ordenación.

Transcurrido el plazo fijado sin que hayan comenzado las obras o finalizado el plazo de ejecución de las mismas sin que éstas se encuentren acabadas, podrá solicitarse renovación del plazo de iniciación o del plazo de ejecución, que será concedido, en su caso, con las limitaciones establecidas en este artículo para la prórroga. La renovación de la licencia devengará las correspondientes tasas.

#### Artículo 222. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Salvo en los supuestos de no ser necesarias las licencias descritas en las presentes Normas Urbanísticas, toda segregación o división de fincas estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

Cabe la parcelación que tiene por objeto segregar, de una parcela parcialmente clasificada como Suelo Urbanizable, la parte que tenga clasificación como Suelo Urbano o No Urbanizable.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, son aptas para la edificación

b) Planos de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales, las representadas en el parcelario catastral, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos

c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin posibilidad de edificación según las condiciones señaladas por el Plan

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación de fincas.

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

#### Artículo 223. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, INSTALACIONES Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES

La ejecución de obras de construcción, ampliación o modificación de edificios o instalaciones requerirá de previa licencia de obras de edificación- Esta licencia no comprende los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar a la parcela de la condición de solar.

Se establecen dos tipos de licencias de obras de edificación, instalaciones y obras urbanísticas estables según la siguiente clasificación:

a) Obra mayor: se considera obra mayor a las obras de nueva planta, así como las demoliciones, reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que modifiquen los elementos estructurales, aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen su aspecto exterior. También se considera obra mayor los movimientos de tierra, el cambio de distribución interior de las dependencias de un edificio si el mismo responde a una alteración del uso preestablecido, tendidos eléctricos, instalaciones de conducción de gas, las plantas fotovoltaicas ubicadas en suelo o las ubicadas en cubierta con potencia superior a 20 kW, así como la instalación, modificación y/o retirada de cualquiera de los equipos o elementos de telecomunicaciones que en atención a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Urbanísticas para la Instalación y Funcionamiento de Elementos y Equipos de Telecomunicación que Utilicen el Espacio Radioeléctrico, requieran de la presentación de un proyecto técnico para su autorización.

b) Obra menor: todas aquellas que no están comprendidas en la enumeración anterior.

La licencia de obras de edificación, instalaciones y obras urbanísticas estables en Suelo No Urbanizable se otorgará siempre sometida a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación indivisible de la finca o parcela a la construcción autorizada, o en su caso, a la Declaración de Interés Comunitario.

#### Artículo 224. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS MAYORES

Se presentará la documentación establecida en el artículo 29 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE) o disposición que la sustituya.

Igualmente, para dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 28 de la citada Ley, será necesario presentar documento acreditativo de haber solicitado el instrumento de intervención ambiental para implantar la actividad, si fuera necesario.

Con carácter complementario se deberá aportar:

a) Croquis del vallado y posible ocupación de la vía pública con cualquier elemento. Siempre se deberá permitir el paso accesible de peatones. La propuesta deberá ser aceptada por los Servicios Técnicos Municipales previa consulta a la Policía Local.

b) Garantía de reposición de servicios urbanísticos a razón de un monto en euros por metro cuadrado ocupado que será fijado por el Ayuntamiento así como tasa por ocupación de vía pública.

#### Artículo 225. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA TRAMITACIÓN DEL RESTO DE LICENCIAS DE OBRAS MENORES

Se presentará la documentación exigible por la Legislación Sectorial y de Prevención de Riesgos Laborales, en función del tipo de obra. Al menos, se presentará una descripción de las obras con una estimación del presupuesto, suscrita por técnico competente.

Igualmente, si es el caso

a) Croquis del vallado y posible ocupación de la vía pública con cualquier elemento. Siempre se deberá permitir el paso accesible de

peatones. La propuesta deberá ser aceptada por los Servicios Técnicos Municipales previa consulta a la Policía Local.

b) Garantía de reposición de servicios urbanísticos a razón de un monto en euros por metro cuadrado ocupado que será fijado por el Ayuntamiento así como tasa por ocupación de vía pública.

#### Artículo 226. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Toda transformación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar a una parcela de la condición de solar, requerirán de previa licencia de urbanización, sin perjuicio de las demás licencias e intervenciones pública exigibles.

Se entienden autorizadas las obras, no exigiéndose licencia, que forman parte de los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a unidades de ejecución, o en los casos en que el proyecto de urbanización forme parte de un programa.

La concesión de licencias de urbanización precisa de la presentación de Proyecto de Urbanización, el cual debe contener los documentos descritos en el artículo 156 de la LUV:

a) Memoria descriptiva.

b) Planos de información.

c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Pliego de condiciones técnicas.

e) Mediciones.

f) Cuadro de precios descompuesto

g) Presupuestos de ejecución material con detalle de las unidades de obra.

#### Artículo 227. LICENCIA DE OCUPACIÓN.

La licencia de ocupación se exigirá, al margen de lo establecido en la legislación sectorial correspondiente, a la primera utilización de los edificios y la modificación de su uso, tanto cuando se destinen a vivienda, como cuando no sea necesario el correspondiente instrumento de intervención ambiental. También se exigirá para la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones, cuando así lo exija la Ley 3/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

La documentación y procedimiento para la obtención de licencia de ocupación tratándose de viviendas, será la prevista en la LOFCE y demás normativa de aplicación. En el caso de locales en los que se desarrollara una actividad sujeta a comunicación ambiental, su puesta en funcionamiento precisa de licencia de ocupación. Si la actividad precisare de licencia ambiental o autorización ambiental integrada, estas reemplazan a la licencia de ocupación.

La concesión de licencias de ocupación precisa de la presentación de:

a) Copia de la licencia de obra de edificación, instalaciones y obras urbanísticas estables.

b) Certificado final de las obras suscrito por el técnico director, visado por el colegio profesional correspondiente.

c) Justificación de haber solicitado el alta de la nueva edificación a los efectos del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles o exacción que sustituya a esta.

#### Artículo 228. LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL

Con carácter excepcional el Ayuntamiento podrá otorgar licencias para el desarrollo de usos u obras no previstos en el planeamiento, siempre y cuando estos no estén expresamente prohibidos por el planeamiento o la legislación sectorial.

Las licencias de obras y usos de naturaleza provisional podrán concederse solo en Suelo urbano no consolidado y en Suelo Urbanizable con o sin programación. No proceden en Suelo No Urbanizable.

La licencia establecerá de forma explícita la duración de la obra o uso, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo.

Estas licencias no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a la indemnización derivado de la orden de demolición o erradicación de uso, y sin la previa presentación de este certificado ante el Ayuntamiento.

**Artículo 229. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN**

Las licencias de demolición se exigirán a las obras de demolición total o parcial de edificios e instalaciones que hayan o hubieran sido consideradas como obra mayor.

Para la solicitud de estas licencias se presentarán:

- a) Proyecto técnico de demolición o derribo, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.
- b) Documento justificativo del nombramiento de directores técnicos.
- c) Fotografías en soporte informático del edificio a derribar.
- d) Estudio de seguridad y salud.
- e) Garantía de reposición de daños a razón de un monto en euros por metro lineal que será fijado por el Ayuntamiento.

**Artículo 230. INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIOS PROTEGIDOS**

Se consideran como edificios protegidos los incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que acompaña al Plan General. La catalogación supone limitaciones, por razón del interés objeto de protección, a nivel de su intervención arquitectónica.

Las Normas del Catálogo establecen las regulaciones mecanismo de intervención en los edificios protegidos.

**Artículo 231. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente.

**Título X: INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN AMBIENTAL****Artículo 232. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN AMBIENTAL**

Los instrumentos de intervención ambiental son los establecidos en el artículo 6 de la Ley 2/2006 de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental (LPCCA):

- a) Autorización Ambiental Integrada:
- b) Licencia Ambiental.
- c) Comunicación Ambiental.

**Artículo 233. AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA**

Se rige por lo establecido en el Título I de la LPCCA y su Reglamento de desarrollo.

**Artículo 234. LICENCIA AMBIENTAL**

Se rige por lo establecido en el Título II de la LPCCA y su Reglamento de desarrollo.

**Artículo 235. COMUNICACIÓN AMBIENTAL**

Se rige por lo establecido en el Título V de la LPCCA y su Reglamento de desarrollo.

**Título VIII: RÉGIMEN DE PARCELACIÓN****Artículo 236. PARCELACIÓN EN SUELO URBANO**

Se considera parcelación todos los supuestos contemplados en la normativa urbanística en vigor.

El ejercicio de esta actividad está sujeto a la concesión de licencia municipal o, en su caso, a la previa acreditación de su innecesariedad.

No se concederán licencias para obras que supongan la división de edificaciones existentes sin la tramitación de la correspondiente licencia de parcelación. Asimismo no se concederán licencias que impliquen la ocupación o el uso de edificaciones o locales que no hayan sido divididos acordes al presente artículo.

**Artículo 237. SUPUESTOS DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO URBANO**

Se estará a lo dispuesto en los artículos 201 a 203 de la Ley Urbanística Valenciana y 466 del ROGTU.

**Artículo 238. PARCELACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

No podrán otorgarse licencias de parcelación en los ámbitos de Sectores y Unidades de Ejecución o para terrenos sometidos a Actuaciones Integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello.

Se exceptúa la regla anterior para los actos de división resultantes de proyectos de obras públicas y expropiaciones, así como los jus-

tificados por concurrir sobre la misma finca diversa clasificación urbanística.

Asimismo, se exceptúan los actos de división fundados en necesidades de la actividad agrícola, siempre que se respete la unidad mínima de cultivo establecida reglamentariamente o, en su defecto, la parcela mínima prevista en estas Normas Urbanísticas para la autorización de almacenes vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas en suelo no urbanizable.

Se podrán realizar las segregaciones previstas en el artículo 28.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 239. PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

Se regulan en el artículo 28 de las presentes Normas Urbanísticas

**Artículo 240. PARCELACIÓN Y REGISTRO DE PROPIEDAD**

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

En caso de que la parcela resulte indivisible como consecuencia de lo dispuesto en la legislación urbanística se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Para poder reflejar en el Registro de la Propiedad la cualidad de indivisible de una parcela, el Ayuntamiento comunicará al Registrador las dimensiones de la parcela mínima, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, con referencia a las fincas concretas sobre las que pretenda la actuación
- b) Cuando con la edificación permitida o existente se hubiere agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse licencia de edificación. Cuando la edificación consumiere sólo parte del aprovechamiento, la comunicación especificará la porción de terreno susceptible de segregación
- c) La cualidad de indivisible de la parcela se hará constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio vigente, cuando el Registrador de la Propiedad reciba la comunicación del número anterior y cuando se creen nuevas fincas por consecuencia de operaciones de modificaciones hipotecarias

Catarroja, febrero de 2011.—El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, N.º Col.: 15.428, JAVIER SEGURA BONO.— El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, N.º Col.: 16.765, RAFAEL ROLDÁN ORTEGA.