



# BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA

## BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Edita: DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA  
Dijous, 1 de JULIOL de 2010. N.º 154

Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALENCIA  
Jueves, 1 de JULIO de 2010. N.º 154

Les publicacions que apareixen en el *Butlletí Oficial de la Província* són responsabilitat exclusiva dels òrgans remitents.

Las publicaciones que figuran en el *Boletín Oficial de la Provincia* son responsabilidad exclusiva de los órganos remitentes.

### SUMARIO

- | <u>Pág.</u> |   | <u>Pág.</u> |  |
|-------------|---|-------------|--|
|             | <b>CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA</b>   | 60          | Anuncio de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre concesión de aguas subterráneas en el término municipal de Alzira (Valencia).   |
| 6           | Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de Faura.  | 61          | Anuncio de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre corrección de errores en el anuncio de información pública del proyecto de defensa de Riola frente a las avenidas del río Júcar (prolongación del puente de Riola sobre el río Júcar), término municipal de Riola (Valencia). Clave: FP.411.304/2111. "Proyecto cofinanciado por la Unión Europea. Fondo Europeo de Desarrollo Regional 2007-2013". |
| 44          | Anuncio de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación sobre citación para notificación por comparecencia de la iniciación del expediente 46.074/10 cuyo titular es José Fernández Carretero.         | 62          | Edicto de la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social sobre notificación a Consorcio de Servicios, S.A.   |
| 45          | Anuncio de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación sobre citación para notificación por comparecencia de la iniciación del expediente 46.074/10 cuyo titular es Francisco Ramón Ballester Alonso. | 63          | Edicto de Dirección General del Agua sobre la resolución que se cita.  |
| 46          | Edicto de la Conselleria de Bienestar Social sobre relacionados con las actividades sobrevenidas en los expedientes de solicitud de los beneficiarios de prestaciones no contributivas.                       |             | <b>MUNICIPIOS</b>  |
| 47          | Edicto de la Conselleria de Bienestar Social sobre relacionados con las actividades sobrevenidas en los expedientes de solicitud de los beneficiarios de prestaciones no contributivas.                       | 66          | Edicte de l'Ajuntament de Picassent sobre publicació de les bases per a la selecció d'una plaça d'inspector del Cos de la Policia Local de Picassent.  |
| 48          | Edicto de la Conselleria de Bienestar Social sobre relacionados con las actividades sobrevenidas en los expedientes de solicitud de los beneficiarios de prestaciones no contributivas.                       | 71          | Edicto del Ayuntamiento de Almàssera sobre licencia ambiental solicitada por Juan Antonio Vergara Plaza para garaje privado de vehículos situado en planta baja en calle Virgen del Rosario, 20.   |
| 49          | Edicto de la Conselleria de Bienestar Social relacionados con las actividades sobrevenidas en los expedientes de solicitud de los beneficiarios de prestaciones no contributivas.                             | 72          | Anuncio del Ayuntamiento de Puig sobre publicación de las bases de la convocatoria para una plaza de trabajador/a social.  |
| 51          | Edicto de la Conselleria de Sanidad de Valencia sobre caducidad de expediente SA-126/2010.  | 78          | Edicte de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Sueca sobre les bases de la beca de col·laboració en la secció local de la biblioteca municipal.   |
| 52          | Anuncio de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación sobre citación para notificación por comparecencia al inicio del expediente 46.069/10, cuyo titular es D. Fernando Cerezo Rivas.               | 79          | Anunci de l'Ajuntament d'Algemesí sobre caducitat d'inscripcions en el Padró Municipal d'Habitants, Expt. 2/10.  |
| 53          | Anuncio de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación sobre citación para notificación por comparecencia al inicio del expediente 46.051/10, cuyo titular es D. Francisco Ferrándiz García.          | 80          | Edicte de l'Ajuntament d'Ontinyent sobre licitació de les obres de col·lector nord en el Camí de la Moneda (PIP).  |
| 54          | Edicto de la Conselleria de Bienestar Social sobre relacionados con las actividades sobrevenidas en los expedientes de solicitud de los beneficiarios de prestaciones no contributivas.                       | 81          | Edicte de l'Ajuntament d'Ontinyent sobre licitació de les obres de connexió de la red de pluvials des de la rotonda de Daniel Gil fins el riu Clariano (PIP).  |
|             | <b>DIPUTACIÓ</b>  | 82          | Anunci de l'Ajuntament de Torrent sobre adjudicació definitiva del contracte de retirada de vehicles de la via pública, la seua custòdia i magatzematge, a favor de Gruas Tarín, S.L.  |
| 56          | Edicte de la Excma. Diputació Provincial de València sobre acceptació de l'ampliació en matèria tributària de l'Ajuntament d'Útiel.   | 83          | Anunci de l'Ajuntament de Torrent sobre adjudicació definitiva del contracte d'obres d'una oficina e infraestructures de gestió de la mobilitat sostenible de Torrent, a favor de UTE ELEC-TRONIC TRAFIC,S.A. -RETEVISIÓN I, S.A.  |
| 57          | Edicte de la Excma. Diputació Provincial de València sobre acceptació de l'ampliació en matèria tributària de l'Ajuntament de Corbera.  | 84          | Anunci de l'Ajuntament de Torrent sobre adjudicació definitiva del contracte d'execució d'obres de creació de l'Espai de la Joventut, a favor de Proyme Alginet, S.L.  |
|             | <b>ADMINISTRACIÓ CENTRAL</b>  | 85          | Anunci de l'Ajuntament de Torrent sobre adjudicació definitiva del contracte de restauració de l'Hort de Trenor a favor de l'Hort de Trenor UTE.   |
| 59          | Anuncio de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre concesión de aguas subterráneas en el término municipal de Benifairó de la Valligna (Valencia).  | 86          | Anunci de l'Ajuntament de Torrent sobre adjudicació definitiva del contracte d'habilitació local del centre de majors Bellido, a favor de PROYME ALGINET, S.L.   |

- | <u>Pág.</u> |   | <u>Pág.</u> |   |
|-------------|---|-------------|---|
| 87          | Anunci de l'Ajuntament de Torrent sobre adjudicació definitiva del contracte d'obres de millora d'accessibilitat del Parc Central i la Ciutat de l'Esport, a favor de PAVASAL Empresa Constructora, S.A.  | 118         | Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre notificación a D <sup>a</sup> Josefa Santamaría la Resolución n <sup>o</sup> U-927, de fecha 5 de mayo de 2010, relativa al expediente 03501 2009 998 sobre solicitud de instalación base de telefonía móvil, en edificio sito en C/ Rascaña, n <sup>o</sup> 10. |
| 88          | Edicte de l'Excel·lentíssim Ajuntament de València sobre informació pública als presidents de les comunitats de propietaris, C/ Enric Navarro, 14 i 16.   | 120         | Edicto del Ayuntamiento de Bétera sobre notificación licencia ambiental a D. Enrique Chozas Guaytán.  |
| 89          | Anuncio del Ayuntamiento El Perelló sobre la adjudicación provisional del contrato para la explotación del servicio de bar y servicio de conserjería del Centro de Jubilados.   | 121         | Anuncio del Ayuntamiento de Bétera sobre notificaciones no practicadas.   |
| 90          | Anuncio del Ayuntamiento de Llombai sobre aprobación definitiva de la ordenanza fiscal.   | 122         | Edicto del Ayuntamiento de Guardamar de la Safor sobre plazo de presentación de solicitudes para juez de paz sustituto.   |
| 94          | Edicte de l'Ajuntament de Carcaixent sobre notificació a Antonio Guarnier Cerdá.  | 123         | Anuncio del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells sobre bajas en la inscripción padronal.  |
| 95          | Edicte de l'Excel·lentíssim Ajuntament de València sobre informació pública als presidents de les comunitats de propietaris, C/ Antic Regne de València, 29   | 124         | Edicto del Ayuntamiento de Carcaixent sobre notificación a los interesados que se citan.  |
| 96          | Edicte de l'Excel·lentíssim Ajuntament de València sobre informació pública als presidents de les comunitats de propietaris, C/ Cadis, 46.  | 125         | Edicto del Ayuntamiento de Utiel sobre aprobación de los padrones de recogida de basuras, vados y aprovechamiento agrícola de los montes año 2010.  |
| 97          | Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia relativo al procedimiento abierto para contratar las obras de reconstrucción estructural en la Casa Consistorial, zona recayente a la calle de la Sangre, incluidas en el ámbito del Real Decreto-Ley 13/2009, de 26 de octubre.   | 126         | Edicto del Ayuntamiento de Calles sobre referencia ordenanza fiscal I/01: Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles.   |
| 98          | Edicte de l'Ajuntament d'Alaquàs sobre aprovació definitiva del reglament regulador de les normes d'ús de la xarxa de Biblioteques Públiques d'Alaquàs.   | 127         | Anuncio del Ayuntamiento de La Yesa sobre aprobación definitiva del expediente de modificación de créditos núm. 02/2010 (Expte. 04/2010).   |
| 102         | Anunci de l'Ajuntament de Barxeta sobre informació pública del projecte d'expropiació forçosa d'un immoble siti en el parc Jaume I cantó amb C/ General Villaescusa.  | 128         | Edicte de l'Ajuntament d'Ontinyent sobre interessats desconeputs en llicències ambientals.  |
| 103         | Anuncio del Ayuntamiento de Oliva sobre licitación para la contratación de las obras de "Casa de la Festa". Plan de Apoyo a la Inversión Productiva en Municipios de la Comunidad Valenciana.   | 129         | Edicto del Ayuntamiento de Godella sobre aprobación definitiva de la modificación puntual de la relación de puestos del trabajo del ejercicio 2010.   |
| 104         | Edicte de l'Ajuntament de Moncada sobre aprovació de padrons fiscals.   | 130         | Anuncio del Ayuntamiento de la Poble de Vallbona sobre aprobación inicial de la modificación de crédito 7/2010 mediante transferencias de crédito.  |
| 105         | Edicte de l'Ajuntament de Barxeta sobre exposició al públic del compte general de l'any 2009.   | 131         | Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto sobre notificación sustitutiva RA857 de fecha 27-04-2010 procedimiento ordinario 933/2009. Recurrente: Alser, S.L. E37/07PL.   |
| 106         | Anunci de l'Ajuntament de La Granja de la Costera sobre aprovació de liquidació de pressupost i el compte de l'exercici 2009.   | 132         | Edicto del Ayuntamiento de Benetússer sobre baja de oficio en el Padrón de Habitantes de Roxana Castro Mansilla y otros.  |
| 107         | Edicte de l'Ajuntament d'Ontinyent sobre notificació que no s'ha pogut realitzar en l'expedient de disciplina urbanística 1527-2009.  | 133         | Anuncio del Ayuntamiento de Alboraya sobre exposición matrícula impuesto sobre actividades económicas.  |
| 108         | Anunci de l'Ajuntament de Canals sobre notificació a Sergio Magdaleno Ruiz.   | 134         | Edicto del Ayuntamiento de Almàssera sobre aprobación definitiva de la modificación de crédito n <sup>o</sup> 6/10 transferencia distinto grupo.  |
| 109         | Anunci de l'Ajuntament de Canals sobre notificació a Javier Aragoncillo Calvo.  | 135         | Edicto del Ayuntamiento de Benetússer sobre baja de oficio en el Padrón de Habitantes del menor J.J.C., representante legal Ambrosio Jacinto Justiniano Cuéllar.  |
| 110         | Edicto del Ayuntamiento de Chiva sobre liquidación de la cuota de urbanización n <sup>o</sup> 4 del PAI de la Unidad de Ejecución G-3 San Miguel.   | 136         | Edicto del Ayuntamiento de Benetússer sobre baja de oficio en el Padrón de Habitantes de Jianxing Xiao y Mingguang Lin.   |
| 111         | Anunci de l'Ajuntament de Tavernes de la Vallidigna sobre notificació d'aprovació de l'execució subsidiària d'obres a l'immoble situat al C/. Calvari, 39, dirigida a "Todo Estaciones 2000 S.L.". Exp. 46-0012/09.   | 137         | Edicte de l'Ajuntament d'Ontinyent sobre notificació que no s'ha pogut efectuar a Josefa Aparicio Llovet i Antonio Maya Segrelles.  |
| 112         | Edicto del Ayuntamiento de Pedralba sobre licencia ambiental de casa consistorial-oficinas.   | 138         | Edicto del Ayuntamiento de Benetússer sobre baja de oficio en el Padrón de Habitantes de Niaye Diouf y otros.   |
| 113         | Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre E/0801/2010/094. Fichero informático.   | 139         | Edicto del Ayuntamiento de Benetússer sobre baja de oficio en el Padrón de Habitantes del menor A.K.K., representante legal Abdou Kouma.  |
| 114         | Edicto del Ayuntamiento de Bétera sobre notificación de licencia ambiental a Dña. M. Luz Ballester Orts.  | 140         | Edicte de l'Ajuntament d'Ontinyent sobre interessat desconeput en llicència ambiental.  |
| 115         | Edicto del Ayuntamiento de Bétera sobre notificación de licencia ambiental a Alugar Sistemas en Aluminio, S.L.  | 141         | Edicto del Ayuntamiento de Alfafar sobre notificación edictal en virtud del Art. 59.4 L.R.J.P.A. 30/92, diversas notificaciones admntvas. recaídas en los expdtes. gestionados en el Area de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Ayuntamiento de Alfafar.   |
| 116         | Edicto del Ayuntamiento de Catarroja sobre imposibilidad de notificar al titular interesado, Manjit Singh, la Resolución de la Alcaldía n <sup>o</sup> 473/2010, de 25 de febrero, de concesión comunicación ambiental de actividad de frutería y verdulería en C/ Charco, n <sup>o</sup> 17, bj, de Catarroja. Expediente 22/09. | 142         | Edicte de l'Ajuntament de Real de Gandia sobre nomenament del tinent d'alcalde.   |
| 117         | Edicto del Ayuntamiento de Bétera sobre notificación licencia ambiental a Dña. M. Carmen Suárez Hernández.  | 143         | Edicte de l'Ajuntament de Massamagrell sobre notificacions per compareixença d'expedients sancionadors.   |
|             |   | 144         | Edicto del Ayuntamiento de Llíria sobre aprobación provisional del Reglamento de Registro Electrónico.  |
|             |   | 145         | Edicto del Ayuntamiento de L'Alcúdia de Crespins sobre aprobación definitiva de ordenanza.  |

- Pág.**
- 146 Anunci de l'Ajuntament de Tavernes de la Vallidigna sobre termini de presentació de sol·licituds per a l'elecció de jutge de pau titular i suplent.
- 147 Edicte de l'Ajuntament d'Ontinyent sobre notificació que no s'ha pogut realitzar en l'expedient de disciplina urbanística 1524-2010.
- 148 Edicto del Ayuntamiento de Utiel sobre notificación de iniciación de expediente sancionador.
- 149 Edicte de l'Ajuntament d'Ontinyent sobre notificació que no s'ha pogut realitzar en l'expedient de disciplina urbanística 3552-2009.
- 150 Edicto del Ayuntamiento de Navarrés sobre expropiación de terrazas en avda. Pintor Tarraso.
- 151 Edicte de l'Ajuntament d'Ontinyent sobre aprovació definitiva del pressupost municipal per al 2010.
- 152 Edicto del Ayuntamiento Albalat dels Tarongers sobre delegación de competencias en un concejal para celebrar matrimonio civil.
- 153 Edicte de l'Ajuntament de La Llosa de Ranés sobre exposició al públic del compte general.
- 154 Edicto del Ayuntamiento de L'Eliana sobre notificación de sanciones por infracciones de tráfico, y en su caso, resolución a las alegaciones presentadas, a los sancionados que se citan.
- 156 Anuncio del Ayuntamiento Caudete de las Fuentes sobre elección del juez de paz, titular y sustituto del municipio de Caudete de las Fuentes.
- 157 Edicto del Ayuntamiento Villalonga sobre adjudicación provisional de la obra habilitación de plaza Constitución, zona de juegos infantiles y pista polideportiva.
- 158 Anuncio del Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes sobre nombramiento de funcionario.
- 159 Edicto del Ayuntamiento Alginet sobre delegación de matrimonio civil el día 25 de junio 2010 en el concejal Bernardo Ferrer Alcover.
- 160 Anuncio del Ayuntamiento de Alfauir sobre adjudicación provisional del contrato para la ejecución de la obra "Casa de la Música 5ª Fase".
- 161 Edicto del Ayuntamiento de Venta del Moro sobre modificación provisional de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles.
- 162 Corrección de errores al edicto del Ayuntamiento de Almussafes sobre la tramitación de expediente baja oficio en Padrón Municipal de Habitantes de Fernando Araujo Fernández.
- MANCOMUNIDADES MUNICIPALES**
- 164 Edicto de la Mancomunidad Intermunicipal l'Horta Sud sobre notificación de denuncias por infracciones de tráfico a Aguilar Pérez, Pascual, y otros.
- 168 Edicto de la Mancomunidad Intermunicipal l'Horta Sud sobre notificación de sanciones por infracciones de tráfico a Clemente Muedra, Francisco, y otros.
- 171 Edicto de la Mancomunidad Intermunicipal l'Horta Sud sobre requerimiento de identificación de conductor por infracciones de tráfico a los titulares que se cita.
- 172 Anuncio de la Mancomunitat l'Horta Nord sobre información pública del plan de participación pública del estudio de paisaje para la ampliación de la perrería comarcal.
- JUSTICIA**
- 174 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 4.048/2009-CE contra Ingeniería de Diseño y Utillajes, S.L.
- 175 Edicto del Juzgado de lo Social número catorce de Valencia sobre autos número 353/2009 contra Loewe Hermanos, S. A.
- 176 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.221/10-MJE contra Pavimentos Ecuador, S.L.
- 177 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.225/10-MJE contra Vicente Boquer, S.L.
- Pág.**
- 178 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.992/2010-PI contra Marqués Aznar, S.L.
- 179 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.196/2010-CL contra Leng Business, S. A.
- 180 Edicto del Juzgado de lo Social número catorce de Valencia sobre autos número 747/2009 contra Innocar Carrocerías, S.L., y otro.
- 181 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 928/2010-RO contra Saymo Montajes Industriales, S.L.
- 182 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.245/10-MJE contra Viveros Herbe, S.L.L.
- 183 Cédula de notificación del Juzgado de Instrucción número diecisiete de Valencia sobre juicio de faltas número 1.394/2009-T para Ramón Puchades Alapont.
- 184 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.924/2010-MJ contra Hilaturas Canalenses, S.A.L.
- 185 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 700/2010-SI y 1.101/2010-SI acumulados 158/2010-SI contra Pirotécnia Esteve, S.L.
- 187 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.319/10-CO contra Jimbrán, S.L.
- 188 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.337/10-MJ contra Chuliá Martínez, S.L.
- 189 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.340/10-MJ contra Construcciones Guanoquiza, S.L.U.
- 190 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 824/2010-DA contra José Manuel Villar Fernández.
- 191 Edicto del Juzgado de lo Social número once de Valencia sobre expediente número 524/09 contra Sercuinsol, S.L., y otro.
- 192 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.903/2010-CE contra Grafic 3, S.A.
- 193 Edicto del Juzgado de lo Social número uno de Valencia sobre autos número 881/2009 contra Sorraquín Construcciones S.L., y otro.
- 194 Edicto del Juzgado de lo Social número once de Valencia sobre expediente número 1.349/2009 contra Andamios Ricopa 2007, S.L., y otro.
- 195 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.257/10-MB contra Apimur Aplicaciones de Pintura, S.L., y otro.
- 196 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.565/2009-LU contra Cenoclap, S. A.
- 197 Edicto del Juzgado de lo Social número uno de Valencia sobre autos número 1.052/2006 contra Shark Nou Moble, S.A.L., y otros.
- 198 Cédula de notificación del Juzgado de Instrucción número dos de Alzira sobre juicio de faltas número 30/2010 para Dalia Sabliniene.
- 199 Edicto del Juzgado de lo Social número dos de Valencia sobre autos número 1.408/2009 contra Jujomadi, S.L.
- 200 Edicto del Juzgado de lo Social número dos de Valencia sobre ejecución número 1.672/09 contra Checa Romero Construcciones, S.L.
- 201 Edicto del Juzgado de lo Social número dos de Valencia sobre ejecución número 1.247/2009 contra Loby & Bath, S.L.
- 202 Edicto del Juzgado de lo Social número ocho de Valencia sobre autos número 332/2009 contra Itegraf, S.A., y otro.
- 203 Edicto del Juzgado de lo Social número nueve de Valencia sobre expediente número 1.358/2009 contra BDM Impresors, S.L., y otros.
- 204 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 253/2010-PI contra Enrique Domingo Sellés.
- 205 Edicto del Juzgado de lo Social número siete de Valencia sobre expediente número 962/2009 contra Blanco y Negro Profesional, S.L.

- Pág.**
- 206 Edicto del Juzgado de lo Social número diez de Valencia sobre autos número 297/10 contra Climatización Sorche, S.L.
- 207 Edicto del Juzgado de lo Social número siete de Valencia sobre expediente número 1.046/2008 contra Juan José Ayora Pastor.
- 208 Cédula de notificación del Juzgado de Instrucción número dos de Gandia sobre juicio de faltas número 4/2010 para Luis Jerez Coso.
- 209 Edicto del Juzgado de lo Social número siete de Valencia sobre expediente número 1.497/09 contra Construcciones y Derribos Montó, S.L., y otro.
- 210 Edicto del Juzgado de lo Social número dieciséis de Valencia sobre expediente número 961/09 contra Diseño Cableados Estructurados, S.L.
- 211 Cédula de notificación del Juzgado de Instrucción número cinco de Llíria sobre juicio de faltas número 77/2010 para Camelia Victoria Tudore y otro.
- 212 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.988/2010-PI contra Construcciones Cyrval, S.L.
- 213 Edicto del Juzgado de lo Social número diez de Valencia sobre autos número 1.001/2009 contra Distribuciones N W Series, S.L., y otros.
- 214 Cédula de notificación del Juzgado de Instrucción número dos de Alzira sobre juicio de faltas número 175/2009 para Constantín Paul Manea.
- 215 Edicto del Juzgado de lo Social número diez de Valencia sobre autos número 1.516/2009 contra Fremap y otros.
- 216 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.878/10-PI contra Tecnisegur Seguridad, S.L.
- 217 Cédula de notificación del Juzgado de Instrucción número trece de Valencia sobre juicio de faltas número 349/2010 para Dragos Sinorchian.
- 218 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 178/2010-SI y acumulada 1.863/2010-SI contra Besertrans de Valencia, S.L.
- 219 Edicto del Juzgado de lo Social número catorce de Valencia sobre autos número 861/09 contra Arenas Palmer, S.L.
- 220 Edicto del Juzgado de lo Social número doce de Valencia sobre expediente número 148/2009 contra Alameda Prado Cafetería, S.L., y otro.
- 221 Edicto del Juzgado de lo Social número quince de Valencia sobre expediente número 1.503/2009-B contra Rafael Rubén Núñez Cencerrado y otra
- 222 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.682/2010-PI contra Proyectos para la Inserción Social, S.L.
- 223 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.682/10-PI contra Proyectos para la Inserción Social, S.L.
- 224 Edicto del Juzgado de lo Social número catorce de Valencia sobre autos número 596/2009 contra Sagaris 2000, S.L.
- Pág.**
- 225 Cédula de notificación del Juzgado de Primera Instancia número cuatro (Antiguo Mixto) de Gandia sobre juicio de faltas número 162/2009 para Marius Marica y otro.
- 226 Cédula de notificación del Juzgado de Primera Instancia número cuatro (Antiguo Mixto) de Gandia sobre juicio de faltas número 253/2009 para Otilia Cecilia Figueroa Franco.
- 227 Cédula de notificación del Juzgado de Primera Instancia número cuatro (Antiguo Mixto) de Gandia sobre juicio de faltas número 256/2009 para Alexandru Ionut Firan.
- 228 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número catorce de Valencia sobre autos despidos número 432/2010 para Fricalgas, S.C.V.
- 229 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número quince de Valencia sobre autos despidos número 792/2010 para Decoraciones Benitez, S.L.
- 230 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número nueve de Valencia sobre expediente número 581/2010 para Reigmir, C.B.
- 231 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número quince de Valencia sobre expediente número 255/2010/A para Curvados Indacop, S.L.
- 232 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número quince de Valencia sobre expediente número 635/2010/A para Versus Italia, S.L., y otras.
- 233 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número quince de Valencia sobre autos despidos número 258/2010 para Servicios de Mantenimiento Integral Ismarserv, S.L.
- 234 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número quince de Valencia sobre expediente número 797/2010 para Droguería Perfumería Jordi, S.L., y otras.
- 235 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número seis de Málaga sobre autos número 410/2010 para el administrador concursal José Luis Ganau Beltrán.
- 236 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número diecisiete de Valencia sobre expediente número 494/2010 para el legal representante de Control y Calidad en la Edificación, S.L., y otras.
- 237 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número dos de Valencia sobre autos despidos número 590/2010 para Salectric, S.L., y otros.
- 238 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número doce de Valencia sobre expediente número 1.506/2009 para Construcciones Eduma Mediterránea, S.L.
- 239 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número doce de Valencia sobre expediente número 453/2010 para Cermadis Groupe, S.L.
- 240 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número seis de Valencia sobre autos despidos número 593/2010 para Juan José Mansego García.
- 241 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número seis de Valencia sobre autos despidos número 610/2010 para Instalaciones Herrera Pedrajas, S.L.

CONSELL DE LA  
COMUNIDAD VALENCIANA

**Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda  
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 Faura.*

ANUNCIO

Exp.: 20050083-JC/MA.

Faura Plan General.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 29 de enero de 2010, adoptó el siguiente ACUERDO:

“En relación con el expediente de Plan General del municipio de Faura, remitido por el Ayuntamiento, se resaltan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.- El Proyecto, que tuvo entrada en la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de febrero de 2005, se sometió a información pública mediante el procedimiento previsto en el artículo 38.2 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante la LRAU, (Anuncio en el Diario Levante-EMV de 30 de septiembre de 2004 y en el D.O.G.V. n.º 4.851 de 28 de septiembre de 2004). Durante el trámite de información pública se presentaron siete escritos de alegaciones, que fueron estimadas o desestimadas por la Administración actuante, conforme al informe técnico municipal que forma parte del acuerdo de aprobación provisional del Plan, adoptado el 30 de noviembre de 2004.

DOS.- OBJETO. Consiste en la fijación de la estrategia de evolución urbana del municipio, su ordenación urbanística estructural y los procesos de ocupación del suelo. El proyecto está compuesto de:

- Memoria Informativa y Justificativa, Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, Normas Urbanísticas, Fichas de planeamiento y de gestión, Fichas de Zonificación y Planos de información y de ordenación.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Estudio de Paisaje.
- Estudio Acústico.

- Catálogo de inmuebles y espacios protegidos

- Estudio de necesidades de vivienda protegida.

TRES.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

A. RASGOS GENERALES DEL MUNICIPIO.

Faura está situado en la Comarca del Camp de Morvedre, a una distancia de 30 Km. de la capital, al norte de la provincia de Valencia, que a través de la VV-6003 se comunica con la Autovía A-7, Alicante-Barcelona, y con Valencia a través de la CN-340. Territorialmente se distinguen dos unidades de paisaje:

- Zona agrícola, dedicada al uso agrícola situada al noroeste y nordeste del término, donde predominan los cultivos de regadío, especialmente cítricos y frutales.

- Zona urbana, donde se asienta el casco, desarrollado a partir de la calle Major, caracterizado por su trazado irregular.

El término alcanza la superficie de 164,4646 Has. La población en el año 1.970 era de 1.559 y en el año 2004 de 3.000 habitantes. El sector económico más importante es la agricultura, que ocupa al 35% de la población activa, siendo la principal fuente de ingresos del municipio, seguido de la industria en un 29 %.

B. ESTRUCTURA TERRITORIAL.

Condicionada por el trazado de las carreteras CV-320 a Benifairó, la Autovía A-7 y la carretera VV-6003, el Barranco de Faura que discurre encauzado por el linde entre Faura y Benifairó y el barranco de Quartell que, a su vez, discurre entre el término de Faura y el de Benavites.

Otros elementos estructurantes son las vías pecuarias que discurren por el municipio (Azagador de Quartell, Vereda de la Fuente o de Aragón).

C. SERVICIOS BÁSICOS.

El abastecimiento de agua de riego se realiza desde la Fuente de Quart de les Valls, autorizado por concesión del Ministerio de Obras Públicas de 20 de julio de 1965, a favor de la Comunidad de Regantes de las aguas de la Fuente de Quart de les Valls, con una superficie con derecho a riego de 90,9953 has. Asimismo, existe otorgada una concesión privada para el riego de otras 134,50 has.

El abastecimiento de agua potable lo efectúa el propio Ayuntamiento desde dos pozos de su propiedad. En un futuro, el agua potable procederá de la planta potabilizadora de Sagunto, con aguas superficiales del cauce del río Cabriel, procedentes de la regulación del embalse de Contreras, con una red bastante completa, con escasos tramos sin posibilidad de abastecimiento o ampliación, que pasará a ser propiedad del Consorcio concesionario de Aguas del Camp de Morvedre, compuesto, entre otros, por el Ayuntamiento de Faura, tiene una concesión de 1m<sup>3</sup>/seg., otorgada por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 3 de marzo de 2006, para el abastecimiento urbano e industrial de Sagunto y su área de influencia.

La depuración de aguas se efectúa en la Estación de la Mancomunitat de les Valls, ubicada en el propio municipio de Faura. La red de alcantarillado, de tipo unitario, se estima suficiente. La recogida de los residuos sólidos se lleva a cabo por una empresa, trasladando los residuos desde Segorbe a la planta de compostaje de Guadassuar, gestionada por GIRSA.

D. RIESGO DE INUNDACIÓN.

La zona que queda delimitada junto a la carretera VV-6003 al norte del término municipal, por donde discurre el Barranco de Quartell, está afectada por riesgo de inundación, en grado 1.

La zona por donde discurre el Barranco de Faura, está afectada por riesgo de inundación, en grado 2. En esa zona, del casco urbano histórico, se encuentran gran número de edificaciones afectadas por dicho riesgo.

E. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Las DEUTS que se proponen son:

A) Directrices para la adecuación del Plan a la política territorial de la Generalitat Valenciana

1.- Adecuación a los instrumentos de desarrollo de la política territorial general. PATRICOVA

B) Directrices para la adecuación a los instrumentos de desarrollo de las políticas sectoriales

1.- En materia de Carreteras

Se incorpora al Plan la autovía A-7, y se establecen las zonas de protección de la totalidad de las carreteras competencia de diferentes administraciones, en consonancia con lo dispuesto en las diferentes normativas específicas.

2.- En materia de Obras Públicas

Se identifican las redes de saneamiento existentes, las previstas en función del crecimiento del municipio, la depuradora existente, de la que se prevé la duplicación de su superficie.

3.- En materia de Patrimonio

Se incorpora al Plan un Catalogo de bienes y espacios protegidos, en el que se identifican los elementos a proteger dentro del término.

4.- En materia de Vías Pecuarias

Se identifican las vías pecuarias que discurren por el término, señalándolas en los planos y tipificándolas conforme a lo establecido en la legislación sectorial.

C) Directrices para la consecución de los objetivos prioritarios del Plan

1.- Catalogación y ordenación del patrimonio municipal de tipo arquitectónico, paisajístico, etnológico,...etc.

2.- Tratamiento del suelo no urbanizable.

3.- Adaptación de las Normas existentes a los nuevos textos legales, tanto en materia urbanística como de edificación, y ordenanzas para regular la aplicación de nuevas tecnologías.

4.- Criterios de clasificación del suelo

- Posibilitar el crecimiento de la población, atendiendo a la demanda existentes, y manteniendo la densidad en unos límites medio-altos.

- Aumentar la superficie de suelo con destino industrial.

- Mantener la compatibilidad del planeamiento de Faura con la de los municipios colindantes, en particular con Benifairó de les Valls y Sagunto.

4.-1. Suelo Urbano

- Protección de las características esenciales de la trama urbana, especialmente el Núcleo Histórico

- Eliminación gradual de los usos industriales en el casco.
- Reducción de alturas máximas en toda la población
- Definir, mediante la delimitación de la Unidad de Ejecución R-01 el límite del suelo urbano en el punto de mayor dificultad.
- Aumentar sustancialmente las dotaciones existentes.

#### 4.-2. Suelo Urbanizable

- Aumento de la oferta de suelo, posibilitando el crecimiento del municipio.
- Conexión adecuada de los nuevos desarrollos con el casco urbano existente.
- Asegurar la idoneidad de las infraestructuras existentes y previstas al crecimiento poblacional.
- En cuanto al suelo urbanizable industrial se pretende crear zonas en las que se modernizan las infraestructuras necesarias para su correcto desarrollo y ubicación.

#### 4.-3. Suelo No Urbanizable

- Delimitación precisa de los suelos no urbanizables mediante el establecimiento de protecciones sobre estos.

#### D) Directrices del Plan en orden a la reclasificación de suelo

- 1.- Se establece un periodo de 10 años para proceder a la revisión del Plan.
- 2.- No se permitirá la reclasificación de suelo no urbanizable bajo ningún concepto.
- 3.- No se permitirá el aumento del número de plantas de la edificación en suelo urbano. En suelo urbanizable se podrán proponer aumentos de alturas, hasta el límite máximo existente en el planeamiento actual.
- 4.- No se podrán crear núcleos urbanos independientes del principal, salvo mediante la ejecución del sector I-02.

Se pretende que se extienda la urbanización desde las zonas previamente consolidadas, agotando el suelo vacante, y con las infraestructuras necesarias de conexión.

En el casco de Faura, el crecimiento se habrá de producir, por tanto, de forma longitudinal hacia el suroeste, respecto al núcleo tradicional, con la limitación que suponen las infraestructuras viarias existentes y ubicando los desarrollos industriales alejados del suelo residencial, atendiendo simultáneamente a las condiciones geográficas.

#### F. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

	NN.SS.		Plan General		Difer.%
	Has.	%	Has.	%	
Suelo Urbano (Has)	49,076		36,365		
Red Primaria (Has). Sistemas Generales S.Urbano	4,165	32,26	4,037	24,57	-7,69
Suelo Urbanizable (Has) (SAU)	11,829	7,17	***71,597	43,53	+36,36
Suelo No Urbanizable Común (Has)	92,676	56,16	5,072	3,08	-53,08
Suelo No Urbanizable Protegido (Has)	7,273	4,41	47,396	28,82	+24,41
TOTAL (HAS)	165,019*	100	164,4646**	100	0,00

\* Superficie del término que figura en las NN.SS vigentes de 1.994, obtenida por el método de triangulación.

\*\* Superficie del término que figura en el Proyecto de Plan General, obtenida mediante programa informático de dibujo.

\*\*\* En dicha superficie está incluido el SUZI-03 que ha sido informado desfavorablemente por el Ministerio de Fomento, y ha sido eliminado del Plan.

#### G. SUELO URBANO.

Se destaca el valor paisajístico del perfil urbano, con esquemas tradicionales de vivienda en planta baja y primera (cambra), vivienda agrícola de 3 plantas y edificios singulares. El 77% del suelo urbano se encuentra ocupado, detectándose dificultad para obtener solares. Desde el año 1970 hasta la fecha la población ha experimentado un comportamiento demográfico regresivo, como consecuencia de la crisis naranjera de 1970 y el desplazamiento de la población a Sagunto, propiciado por el crecimiento industrial registrado en dicho municipio.

Sobre la base de este diagnóstico, se proyecta una ampliación urbana adecuada a las necesidades estimadas para los próximos 10 años.

El Plan, en suelo urbano, establece dos zonas de ordenanza diferenciadas, de núcleo histórico (NUH) y zona de ampliación de casco

(ANU). La superficie de suelo urbano que delimita el Plan es de 403.990 m<sup>2</sup>, incluida la superficie de sistemas generales existentes.

Se delimita un núcleo histórico, con una normativa específica respetuosa con las preexistencias, al objeto de conservar la tipología histórica del conjunto.

Asimismo, en el suelo urbano se delimita una unidad de ejecución, la UE. n.º R-1 de ampliación de casco.

#### H. SUELO URBANIZABLE.

Se clasifica suelo urbanizable en una superficie de 715.976 m<sup>2</sup>. Se justifica la concreción de sectores con ordenación detallada, a fin de mantener en la posterior gestión de los sectores, la ordenación urbanística diseñada por el Ayuntamiento.

Se adscriben con cargo al desarrollo de los nuevos sectores delimitados, los costes de soterramiento de la Línea de Alta Tensión que actualmente atraviesa el municipio de norte a sur, línea Sagunto-Vall d'Uixo, de titularidad de Red Eléctrica de España.

El Plan establece, en suelo urbanizable, dos zonas de calificación o de ordenanza diferenciadas, de viviendas adosada (ADO) e industrial en manzana (INM). Se distinguen dos zonas de ordenación claramente diferenciadas:

A).- Sectores con ordenación pormenorizada: se delimitan tres sectores residenciales al este del casco urbano, para atender la demanda a corto plazo, los R-01, R-02 y R-03. Y un sector industrial, el I-01. El suelo pormenorizado abarca una superficie de 327.217 m<sup>2</sup>.

B).- Sectores sin ordenación pormenorizada: se delimitan tres sectores, de los cuales uno se califica de uso residencial situado al noroeste del término municipal, el R-04, concebido como prolongación del Sector R-03. Los dos nuevos sectores industriales, denominados I-02 y I-03, se sitúan junto a la Autovía A-7 y la carretera VV-6003, dada su posición estratégica de comunicaciones. El SUZI-02 limita y comparte ordenación con el Sector Industrial L'Alqueria Blanca del municipio de Quartell. El suelo sectorizado sin pormenorizar abarca 388.759 m<sup>2</sup>.

#### Cuadro resumen de superficies por sectores

Denominación sectores	Plan General
SUZR-01 (m2) con Ordenación Pormenorizada	49.647,71
SUZR-02 (m2) con Ordenación Pormenorizada	89.523,88
SUZR-03 (m2) con Ordenación Pormenorizada	170.609,68
SUZI-01 (m2) con Ordenación Pormenorizada	17.436,88
SUZR-04 (m2)	103.592,92
SUZI-02 (m2)	269.018,38
SUZI-03 (m2) **	6.889,15
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (M2)	706.718,95 *

\* La diferencia de superficie entre el suelo urbanizable incluido en sectores y el total del suelo urbanizable previsto en el Plan, se corresponde con el suelo dotacional público no adscrito a ámbitos de planeamiento.

\*\* El SUZI-03 ha sido informado desfavorablemente por el Ministerio de Fomento, y ha sido eliminado del Plan.

#### I. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Se delimita un Area de Reparto para la Unidad de Ejecución definida en suelo urbano de uso residencial, la AR-6, con un aprovechamiento tipo de 1,10388 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Se delimitan tres Areas de Reparto que abarcan los cuatro sectores de suelo urbanizable de uso residencial, AR-1, AR-2 y AR-3, con similar aprovechamiento tipo entre 0,8873 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 0,9819 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Asimismo, se delimitan dos Areas de Reparto para los sectores de suelo urbanizable industrial, AR-4 y AR-5, con aprovechamientos tipo de 0,4896 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s respectivamente.

#### Cuadro resumen de superficies Areas de Reparto

Denominación AR	Denominación Sectores	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie AR (m <sup>2</sup> )*
AR-1	SUZR-01 (m2) con Ordenación Pormenorizada	49.647,71	49.647,71
AR-2	SUZR-02 (m2) con Ordenación Pormenorizada	89.523,88	89.523,88
AR-3	SUZR-03 (m2) con Ordenación Pormenorizada	170.609,68	274.202,6

	SUZR-04 (m2)	103.592,92	
AR-4	SUZI-01 (m2) con Ordenación Pormenorizada	17.436,88	17.436,88
AR-5	SUZI-02 (m2)	269.018,38	275.907,53
	SUZI-03 (m2) **	6.889,15	
AR-6	UE-R-01 (m2) (suelo urbano)	3.583,27	3.583,27
TOTAL SUELO INCLUIDO EN AREAS DE REPARTO (m2)			710.301,87

\* La superficie del Area de Reparto incluye la Red Primaria adscrita.

\*\* Se ha eliminado del Plan el SUZI-03 del AR-5, en cumplimiento del informe desfavorable del Ministerio de Fomento.

#### J. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

Es significativa la superficie dotacional proyectada, 183.819,34 m2. Destacan las zonas verdes de Parques de la Red Primaria, Parque de la Rodana de 68.859 m2 y Jardines de la Red Primaria de 35.317,91 m2. El Plan contempla la ampliación del área deportiva, del actual Polideportivo municipal con una superficie de 31.137,62 m2, y de la infraestructura de la depuradora con 4.988,34 m2. Los suelos dotacionales públicos propuestos son los siguientes:

RP-PQL Zona Verde. Parque de la Rodana (m2) S.N.U.P. Forestal. *	68.859
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-01,PJJ-03,PJJ-04	26.673,37
RP-JL Zona Verde. Parque de la Canaleta (ampliación) (m2) PJJ-02	8.644,54
RP-EQ Equipamiento Deportivo Recreativo (Ampliación Polideportivo) PRD-01 (m2)	31.137,62
RP-EQ Equipamiento Educativo (PED-01) (m2)	16.108,54
RP-EQ Equipamiento Infraestructura Servicio Urbano (PID-02). Depuradora (m2)	4.988,34
RP-EL/RV Espacio Libre de Reserva Viaria (PID-03) (m2)	24.285,62
RP-EQ Equipamiento Infraestructura Servicio Urbano (PID-01). Cementerio (m2)	3.122,31*

El Parque de la Rodana, ya existente, no estaba calificado como Parque Público de Red Primaria.

La superficie de Parque Público de RP ha sido modificada conforme figura en el Fundamento Jurídico Cuarto, apartado primero, del presente informe

Con una previsión de 2.335 viviendas derivada del desarrollo de los nuevos suelos residenciales, y considerando una ratio de 2,15 hab/viv, el Plan prevé un incremento de 5.019 habitantes, que sumados a los 3.000 ya existentes, representa un techo poblacional máximo de 8.019 habitantes. En función de esa población se ha calculado el estándar legal, art. 8.1 LOTyPP, de Zonas verdes y Parques Públicos, de 10 m2/hab, y el Plan cumple con dicha reserva al destinar 104.580,12 m2, lo que representa 13,04 m2 de espacios libres por potencial habitante, (74.617,04 m2 RP mas 29.963,08 m2 RS) según nuevos datos del Plan de enero de 2010.

En función del número total de habitantes resultante de la ejecución del Plan, de 8.019 habitantes, se ha calculado el estándar legal de Parque Público de la Red Primaria, de 5.000 m2 /1.000 hab., preveiendo el Plan una reserva de 68.859 m2 del Parque La Rodana, clasificado como S.N.U.P-Forestal, por lo que el Plan no cumple con ese estándar, dado que el SNUP puede ser PNL pero no PQL.

Esta cuestión ha quedado solventada con la nueva documentación presentada en enero de 2010, tal y como se expone en el Fundamento Jurídico Cuarto del presente informe (valoración global).

#### K. SUELO NO URBANIZABLE.

El SNU abarca una superficie de 524.680 m2. El Plan establece las siguientes categorías:

Suelo No Urbanizable Común (Has.)	5,0723
Suelo No Urbanizable Protegido (Has.)	47,3957
Suelo No Urbanizable Protección Agrícola (Has.)	34,0634
Suelo No Urbanizable Protección Forestal(Has.)	5,4443
Suelo No Urbanizable Protección Hídrica (Has.)	4,2337
Suelo No Urbanizable Protección Infraestructuras (Has.)	3,6543
TOTAL (Has.)	52,4680

#### L. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

El Catálogo de bienes y espacios protegidos recoge los bienes actualmente comprendidos en el Catálogo de Bienes Inventariados de la Comunidad Valenciana. Se han clasificado conforme a las categorías que establece la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, y son:

- a) Bienes de Interés Cultural (BIC)
- b) Bienes de Relevancia Local (BRL)
- c) Otros Bienes Inventariados

Los elementos catalogados son los siguientes:

#### A) Bienes de Relevancia Local (BRL)

##### a.1.) Bienes Inmuebles

##### a.1.1) Edificaciones

1. Iglesia Parroquial de los Santos Juanes
2. Ermita de Santa Barbara
3. Palacio señorial de Faura y jardín anexo.

##### a.1.2) Jardines y arbolado de interés, tanto públicos como privados.

##### a.1.3) Red Hídrica.

1. Partidor de Aguas
2. Lavadero
3. Molino de Faura
4. Sistema Hídrico -Acequia de Faura

#### B) Otros Bienes Inventariados

##### b. 1) Bienes Inmuebles

1. C/ Mayor nº 85 y jardín anexo.
2. C/ Mayor nº 62-64.
3. C/ Mayor nº 56.
4. C/ Mestre Joaquín Rodrigo nº 15 y jardín anexo.
5. Arbolado. C/ Santa Barbara s/n.
6. Plaza d'Almorig
7. Plaza Lope de Vega nº 19
8. Plaza Lope de Vega nº 18
9. C/ Mayor nº 5.
10. C/ Mayor nº 6.
11. C/ Pere R. de Monsoriu nº 14
12. Plaza Hostal nº 8
13. Plaza Hostal nº 1
14. C/ Dr. Palanca nº4
15. C/ Mayor nº 2.
16. C/ Dr. Palanca nº8
17. C/ Mayor nº 14.
18. C/ Mayor nº 32.

#### M. COORDINACION CON MUNICIPIOS COLINDANTES

A la vista de los planos aportados y de la Memoria se aprecia que la coordinación con los municipios colindantes – Benifairó de les Valls, Quartell, Benavites y Quart de les Valls- es correcta y no presenta especiales incompatibilidades.

Respecto al municipio limítrofe de Sagunto, este Ayuntamiento ha presentado dictamen favorable al Plan General de Faura, aprobado por acuerdo plenario de 30 de junio de 2005, no obstante, manifiesta la conveniencia de clasificar en el nuevo Plan de Faura, como suelo urbanizable industrial los terrenos colindantes con Sagunto con esa misma clasificación, por coherencia en la ordenación fronteriza. En consecuencia, el Plan ha clasificado como suelo urbanizable industrial ese suelo colindante, dando lugar el sector SUZI-01.

CUATRO.- TRAMITACION AUTONOMICA.- Se han solicitado informes a:

- I.V.V, S.A.
- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en la C.V.
- Comisión de Actividades Calificadas.
- Consellería de Infraestructuras y Transporte. División de Carreteras.
- Diputación Provincial. Servicio de Vías y Obras.
- Consellería de Empresa, Universidad y Ciencia. D.G. de Industria y Comercio.
- Consellería de Infraestructuras y Transporte. Dirección General de Transportes.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.(agua y vertidos)
- Red Eléctrica de España
- Consellería de Cultura, Educación y Deporte. Unidad de Patrimonio.

- Consellería de Cultura, Educación y Deporte. D.G. de Deportes.
- Consellería de Sanitat. Área de Planificación Sanitaria.
- Consellería de Territorio y Vivienda. D.G. de Vivienda y Proyectos Urbanos.
- Consellería de Territorio y Vivienda. Servicio de Ordenación Sostenible del Medio.
- Consellería de Territorio y Vivienda. Área de Urbanismo.
- Consellería de Territorio y Vivienda. Servicio de Evaluación del Impacto Ambiental.
- Consellería de Cultura, Educación y Deporte. Área de Infraestructuras.
- Entitat de Sanejament d'aigües
- S.T. de Industria
- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Sección Forestal y Vías Pecuarias.

En relación a los informes sectoriales solicitados, se indica lo siguiente:

a. Consellería de Empresa, Universidad y Ciencia. D.G. de Industria y Comercio, con entrada de 9 de marzo de 2005 informa en sentido favorable, que en resumen, establece lo siguiente;

“... las definiciones propuestas de “Comercio medio” y “Gran superficie comercial” deberían tener en cuenta la Ley 8/1986 de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Comercio y superficies comerciales y el Decreto 56/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

En cualquier caso, lo que debe de quedar claro es que todo establecimiento individual o colectivo con una superficie de ventas que alcance o supere los 600 m<sup>2</sup> se considera como gran superficie.”

b. Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras y Transportes, tras un primer informe desfavorable de 7 de abril de 2005, se recibe informe favorable el 10 de julio de 2008, dado que se ha suprimido la rotonda prevista en la CV-320, intermedia de las dos ya existentes.

c. Red Eléctrica de España, el 11 de abril de 2005 remite informe que señala la normativa aplicable a las instalaciones eléctricas, con el siguiente contenido;

“... en la que les indicamos la zona de edificación “prohibida”, representada mediante un área gris delimitada por línea discontinua. Los croquis adjuntos representan gráficamente lo indicado al respecto en Real Decreto 1955/2000, vigente desde el 22 de 2001.

Asimismo, en lo que a distancia de los conductores la rasante de un vial o al terreno se refiere, les informamos que, según se contempla en el Reglamento de Líneas Eléctricas Areas de Alta Tensión, la altura mínima de los conductores de la línea de 400 kv, con su máxima flecha vertical, debe ser de:

10,3 mts a la rasante de la carretera.

7,97 mts. a cualquier punto del terreno”

d. Servicio de Apoyo Técnico, de la Consellería de Territorio y Vivienda. El 16 de septiembre de 2005, se recibe informe desfavorable en relación al Estudio del Paisaje, que, en resumen, establece que el Estudio analizado carece de la documentación mínima imprescindible para conocer el efecto de las actuaciones sobre el paisaje.

El 11 de diciembre de 2006 se recibe informe en relación al Estudio del Paisaje presentado el 31 de octubre de 2005, que, a modo de conclusión, señala:

“... se emite informe pendiente de subsanar los aspectos enunciados anteriormente para así proceder a la valoración de la integración paisajística del Plan General a los efectos del artículo 11.3 de la LOTPP, debiendo completarse el Estudio de Paisaje de conformidad con los artículos 29 y 44 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.”

El 13 de noviembre de 2007, se remite al órgano competente nuevo Estudio de Paisaje. El Ayuntamiento ha presentado compromiso municipal de tramitar un Plan de Participación Pública del Estudio de Paisaje, y reelaborar el Catálogo de bienes y espacios protegidos en el plazo máximo de un año.

Finalmente, el 11 de julio de 2008, se recibe nuevo informe desfavorable al Estudio de Paisaje, que, entre otras cuestiones, establece:

- “Se propone un sector urbanizable residencial llamado R-04. Su superficie abarca hasta el límite existente con municipios colindantes, propiciando así la conurbación con los municipios de Benifairó de les Valls y Quartell, y con su desarrollo se colmataría la ocupación de la totalidad del suelo de que dispone el municipio al sur de la carretera CV-320, interrumpiendo la continuidad de los espacios libres que posee el término municipal y que deberán ser incluidos en el Sistema de Espacios Abiertos y bloqueando las visuales hacia el núcleo urbano y su perfil. Por tanto, se informa desfavorable el ámbito del sector R-04, debiendo estudiar el establecimiento de una franja de protección visual desde la carretera, así como las áreas que deban preservarse de la edificación para integrarse en el Sistema de Espacios Abiertos del municipio, evitando a su vez una futura conurbación con los municipios colindantes.

- Respecto al sector industrial I-02, se pueden establecer las consideraciones efectuadas en el punto anterior, además de abarcar parte de suelo afectado por riesgo de inundación según el PATRICOVA. Por tanto, se propone reducir y redelimitar el sector industrial I-02, para evitar esta afección. Además, se deberá realizar esta redelimitación de manera que, por una parte, no interrumpa ni fragmente totalmente la unidad de paisaje agrícola en la que se inserta, generando un efecto barrera y una nueva conurbación, y, por otra, se preserve, tanto paisajística como visualmente, el recurso paisajístico de valor alto que constituye la Vía Augusta, delimitando áreas a integrar en el Sistema de Espacios Abiertos del municipio y estableciendo medidas (normas) para que la ordenación pormenorizada del sector y el preceptivo Estudio de Integración Paisajística las desarrollen. Así mismo, se deberá estudiar el borde del sector respecto de la Autovía del Mediterráneo A-7, garantizando una franja de afección visual que deberá ser de unos 200 m. Por todo ello, se informa desfavorable el ámbito del sector I-02, debiendo redelimitarlo con las consideraciones efectuadas anteriormente.”

e. Área de Infraestructuras, de la Consellería de Educación. El 25 de noviembre de 2005 se recibe informe favorable, condicionado, al cumplimiento de las indicaciones siguientes:

“Ampliar hasta 17.500 m<sup>2</sup> la parcela PED-01 del sector R-03, que ahora cuenta con 16.108,64 m<sup>2</sup>.

Reservar 5.500 m<sup>2</sup> en el Sector R-04 de suelo urbanizable no pormenorizado cuando sea ordenado por el correspondiente Plan Parcial.”

f. Tras dos informes desfavorables de 22 de junio de 2005 y de 27 de enero de 2006, la Demarcación de Carreteras de Estado en la CV, del Ministerio de Fomento, el 22 de mayo de 2006, emite informe favorable, en relación con la nueva documentación de marzo de 2006, del siguiente tenor literal:

“Se ha eliminado el Sector Urbanizable I-03, que se encontraba dentro de la Modificación Puntual del PGOU de Quartell “La Alquería Blanca”.

Informar favorablemente el PGOU DE FAURA en relación con la AUTOVIA A-7 con las siguientes prescripciones:

El Sector Urbanizable I-02 situado en la m.d. de la Autovía A-7 no tendrá acceso al vial de servicio paralelo a la Autovía. Los viales que se construyan al desarrollar el Sector quedarán por detrás de la línea límite de edificación de la autovía A-7, tal y como se indicaba en el informe de esta Unidad de Carreteras de 16 de noviembre de 2005.”

g. La Unidad de Patrimonio, de la Consellería de Cultura, remite el 4 de julio de 2006 informe con una serie de consideraciones que debe recoger el Catálogo del Plan General.

h. El 21 de septiembre de 2006, se recibe de la D.G. de Valencia, Consellería de Agricultura, informe favorable, debiendo incorporarse al Plan las siguientes cuestiones:

• “Debe hacerse referencia a toda la legislación agraria que regule las segregaciones.

• Inclusión de una directriz definitoria de la estrategia urbana que recoja la imposibilidad de actuaciones en suelo afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselle-

ría de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.”

i. El 6 de octubre de 2006, se recibe informe favorable del Servicio de Actividades Calificadas al Estudio Acústico.

j. El 31 de mayo de 2007, se recibe informe desfavorable de la Unidad de Vías Pecuarias, cuya parte dispositiva es la siguiente:

“Primero.- Se observa que no se han grafiado todas las vías pecuarias del término municipal (falta el “Azagador de Cuartell”), y que según el Proyecto de Clasificación, la “Vereda de la Fuente o de Aragón” pasa por las calles de Colón y Maestro Serrano, no por la Calle Mariano Benlliure.

Segundo.- De acuerdo con el artículo 36.1 f) y artículo 51 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana, el artículo 4.1 b) de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo no Urbanizable, y la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, éstas deberían tener, fuera de los cascos urbanos, la consideración de Suelo no Urbanizable Protegido y, por lo tanto aparecer como tal en el plano correspondiente. Sin embargo, se observa que las vías pecuarias no han sido calificadas como Suelo no Urbanizable Protegido en el plano correspondiente de clasificación.

Tercero.- La anchura legal de las vías pecuarias, que es un dato fundamental de las mismas, no aparece expresada en ningún plano.

Por lo anteriormente expuesto, se emite informe desfavorable al Plan presentado, en tanto no se subsanen las deficiencias descritas. Se deberán calificar las vías pecuarias como Suelo no Urbanizable Protegido, expresar correctamente su anchura legal, y graficar sus trazados conforme al Proyecto de Clasificación.

Por otra parte, se recuerda que en las vías pecuarias no está permitido el tránsito de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, o no cuenten con autorización expresa.”

k. El 5 de mayo de 2008, se recibe del Ayuntamiento escrito, de 2 de octubre de 2006, por el que la Corporación manifiesta la conformidad al soterramiento de la línea eléctrica Sagunto-Vall d’Uixo, titularidad de Red Eléctrica de España, estando en fase de redacción el proyecto.

l. El 23 de mayo de 2008, se remite al Servicio competente Estudio de Inundabilidad.

m. D. G de Transportes- CIT, recibido el 8 de julio de 2008, informa en sentido desfavorable, con el siguiente contenido:

“Primero: Dado que se trata de una figura de planeamiento de carácter general, se considera necesario que el Plan General incorpore un estudio de movilidad, de forma que se incorporen al planeamiento y a su normativa de desarrollo la ejecución de infraestructuras necesarias para dicha movilidad, con una especial atención al uso del transporte público y de los modos no motorizados. En cuanto a los modos no motorizados el Plan General deberá diseñar y ejecutar carriles bici e itinerarios peatonales que faciliten el uso de estos modos de transporte saludables.

Segundo: Dada la proximidad de la línea ferroviaria Valencia-Castellón, se considera que el desarrollo del Plan General debe quedar subordinado a la suscripción por los sectores, del compromiso de ejecución de un aparcamiento disuasorio (Park & Ride) para el efectivo trasvase de tráfico desde el vehículo privado al transporte público.

Tercero: Se deberá garantizar la conexión de los carriles bici con la ciclo-ruta CR-320, ya existente.”

n. Servicio de Planificación –Carreteras. Diputación, recibido el 15 de julio de 2008, informa en sentido desfavorable, en tanto que:

- “No se encuentra justificado la inclusión de una nueva rotonda en la carretera CV-320, entendiéndose que va en detrimento del funcionamiento del tráfico general.

- Dada la proximidad del suelo urbanizable residencial a la carretera CV-320, se deberá de realizar un Estudio Acústico en relación con la carretera, debiendo de ejecutar las medidas correctoras a cargo del sector si procedieran, e incluyéndose dicho condicionante en las fichas de gestión.

- En relación con el sector I-01 se ha invadido la zona de protección de la carretera.

- Respecto al sector I-02 que afecta a las carreteras CV-320 y CV-323 y dada su superficie debiera realizarse un estudio de tráfico y acce-

sibilidad que garantice su viabilidad, y dejar la reserva de suelo necesaria. Es de destacar que en la parte sur la reposición de caminos de la nueva Nacional realizada no corresponde con lo grafiado, por lo que debiera de recogerse correctamente. Igualmente y dada las actuales características de la CV-323, debiera de reflejarse en la ficha de gestión los condicionantes de mejora de la red viaria existente, a realizar a cargo del sector.”

o. La Jefa del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, emite informe el 15 de julio de 2008, en relación al procedimiento de evaluación ambiental del Plan General, que establece:

“...1) Antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, deberá presentarse al órgano sustantivo, que deberá remitir a esta Dirección General, la siguiente documentación:

a) Informe sobre el Estudio de Inundabilidad emitido por el Área de Planificación Territorial y Litoral. En el supuesto de que dicho informe resultara desfavorable, no podrá reclasificarse el suelo afectado por riesgo de inundación, según establece el art. 22 del PATRICOVA.

b) Las vías pecuarias no han sido calificadas como Suelo No Urbanizable Protegido, no se ha grafiado todas y la anchura legal no aparece expresada en ningún plano. Se debe obtener el Informe favorable relativo al tratamiento de las Vías Pecuarias del municipio del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

c) Informe del Estudio de Paisaje establecido por la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, realizado por la Dirección General del Paisaje.

d) El tratamiento dado al Parque de La Rodana de PQL, clasificándolo como Suelo Urbano, no es el correcto. La totalidad del suelo forestal del Parque de La Rodana será clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, siendo su superficie de 68.859,04 m<sup>2</sup>.

e) Se deben graficar la totalidad de los barrancos del municipio. Además, tal y como manifiesta el informe de la CHJ, todos los tramos de cauces situados dentro del ámbito del PGOU serán clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

f) Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, de acuerdo al artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, relativo al cumplimiento de las exigencias que se deriven de la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico presente en el área de actuación. En el supuesto de que dicho informe resultara desfavorable, así deberá entenderse también la presente declaración de impacto ambiental.

g) Informe favorable sobre el Estudio Acústico realizado por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Aquellas consideraciones que se desprendan de este informe serán consideradas como propias de la presente Declaración.

2) Condicionantes, previos al inicio de las obras de urbanización, que deberán reflejarse en las fichas de planeamiento de los sectores con ordenación pormenorizada:

a) Obtener autorización administrativa de la CHJ para posibles obras previstas en el cauce de los barrancos.

b) Asegurar la continuidad e idoneidad de itinerarios, con su anchura legal, de todas las vías pecuarias que atraviesan terrenos calificados como urbanizables en los términos previstos en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

c) La posibilidad de tratamiento real del incremento del volumen de aguas residuales generadas por los nuevos sectores, mediante la conexión efectiva a la EDAR de la Mancomunitat de les Valls en los términos establecidos en el informe de la EPSAR, o mediante la creación de otra instalación de depuración y la conexión efectiva a esta nueva EDAR.

d) Realización de un Estudio de Inundabilidad, si del informe definitivo del Estudio de Inundabilidad resultase que cada sector debe incorporar un Estudio específico de Inundabilidad.

3) Condicionantes, previos a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de los sectores sin ordenación pormenorizada, se debe obtener:

a) Autorización administrativa de la CHJ para la actuación en las zonas de policía de barrancos que atraviesen los sectores.

b) Autorización administrativa de la CHJ para el vertido de las aguas pluviales a cauces públicos, de acuerdo con el art. 9 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

c) Autorización administrativa de la CHJ para posibles obras previstas en el cauce de los barrancos.

d) La justificación de la disponibilidad de recursos hídricos en cantidad y calidad suficientes.

e) Asegurar la continuidad e idoneidad de itinerarios, con su anchura legal, de todas las vías pecuarias que atraviesan terrenos calificados como urbanizables en los términos previstos en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

f) La posibilidad de tratamiento real del incremento del volumen de aguas residuales generadas por los nuevos sectores, mediante la conexión efectiva a la EDAR de la Mancomunitat de les Valls en los términos establecidos en el informe de la EPSAR, o mediante la creación de otra instalación de depuración y la conexión efectiva a esta nueva EDAR.

g) Realización de un Estudio de Inundabilidad, si del informe definitivo del Estudio de Inundabilidad resultase que cada sector debe incorporar un Estudio específico de Inundabilidad.”

CINCO.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA. ESTUDIO DE PREVISIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El 18 de noviembre de 2005, el Ayuntamiento de Faura presenta un Estudio de necesidades de vivienda protegida, acompañado de las fichas de planeamiento de los nuevos sectores previstos, R-01, R-02, R-03 y R-04, que propone un 20 % de la edificabilidad total residencial con destino a la construcción de VPP.

El Instituto Valenciano de Vivienda, I.V.V.S.A., el 22 de febrero de 2006, emite informe favorable a la reserva del 20% de la edificabilidad de cada nuevo sector residencial. El 26 de mayo de 2006, el Ayuntamiento presenta plano de localización expresivo de la reserva de vivienda protegida.

SEIS.- AGUA Y SANEAMIENTO

1. SANEAMIENTO

El 22 de abril de 2005, tiene entrada, informe FAVORABLE, de la Entidad de Saneamiento d' Aigües:

“Esta Entidad de saneamiento INFORMA la viabilidad del tratamiento en la EDAR de La Mancomunitat de les Valls de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan General de Faura (VALENCIA) siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

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

2.- En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos de a que de lugar el PGOU de referencia, deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

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

4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento la cantidad resultante de 1.072.800,00 €, a cuyos efectos deberá establecerse el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de FAURA”.

2. AGUA

El 23 de febrero de 2005 se solicita informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar, sobre disponibilidad de recursos hídricos y sobre depuración y vertido de aguas residuales y pluviales.

El 27 de julio de 2005, tiene entrada Certificado del Arquitecto municipal, sobre la Capacidad y suficiencia de la red Abastecimiento de Agua, que, en resumen, dice:

“Teniendo en cuenta que la previsión de incremento de población fijada por el PGOU es de 5019 habitantes (actualmente la población es de 3000 habitantes), la explotación del pozo pasaría a ser de un 60% de su capacidad máxima.

Por lo que a resultados de todo lo anterior se certifica que con la actual capacidad y aforo del pozo propiedad del Ayuntamiento de Faura, queda acreditado suficientemente el abastecimiento de agua para el horizonte de población total previsto por el PGOU”.

En esa misma fecha, se presenta informe del Arquitecto municipal sobre la disponibilidad de recursos hídricos, con datos suficientes para calcular el caudal y consumo de agua necesaria para atender las previsiones del Plan. El 18 de enero de 2007, se da traslado de ese informe a CHJ, para su convalidación.

El 16 de junio de 2008, tiene entrada Estudio de Recursos Hídricos, de afección al dominio público hidráulico y sobre la incidencia del régimen de corrientes, presentado por el Ayuntamiento en CHJ el 14.06.2008, acompañado de copia del Proyecto, solicitando la emisión de informe.

Como se ha dicho en un apartado precedente, el Ayuntamiento de Faura, integrado en el Consorcio concesionario de Aguas del Camp de Morvedre, tiene otorgada una concesión de 1m3/seg., por la Confederación Hidrográfica del Júcar de 3 de marzo de 2006, para el abastecimiento urbano e industrial de Sagunto y su área de influencia, por lo que en un futuro el agua potable procederá de la planta potabilizadora de Sagunto, con aguas superficiales del cauce del río Cabriel, procedentes de la regulación del embalse de Contreras.

El 9 de julio de 2008, se recibe informe FAVORABLE, de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que, en resumen, establece lo siguiente:

“El informe a emitir por esta Confederación Hidrográfica deberá versar sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía.
2. Incidencia de la actuación en el régimen de corrientes.
3. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación informada.

VALORACION DE LA ACTUACION PROPUESTA

El Plan General de Faura establece la ordenación del término municipal, contempla sectores de suelo residencial hasta un desarrollo poblacional máximo aproximadamente de 8.000 habitantes, incluyendo la población actual que se encuentra en torno a los 3.000 habitantes. Para el incremento poblacional de 5.000 habitantes se prevé un total de 2.335 nuevas viviendas.

1. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O A SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA

Como se puede observar en la Figura 1, en el término municipal de Faura, se encuentran los siguientes cauces:

-Barranco Canaleta: que cruza el Término Municipal de Faura en sentido Suroeste-Noreste y se bifurca tras cruzar la carretera CV-320. Este es el cauce principal del municipio, discurre parcialmente enterrado a su paso por el casco urbano de Faura y lo separa del casco urbano de Benifairó de les Valls.

-Barranco Codoval: Cruza el municipio de Oeste a Este y confluye con el anterior cauce en el cruce con la carretera CV-320.

-Barranco sin nombre que nace en el municipio colindante de Benifairó de les Valls y confluye con el Barranco Codoval junto al límite del Término municipal de Faura.

-Barranco de Quartell que discurre al Noreste del municipio de Faura y paralelo al límite del Término Municipal de Quartell.

T.M. QUART DE LES VALLS

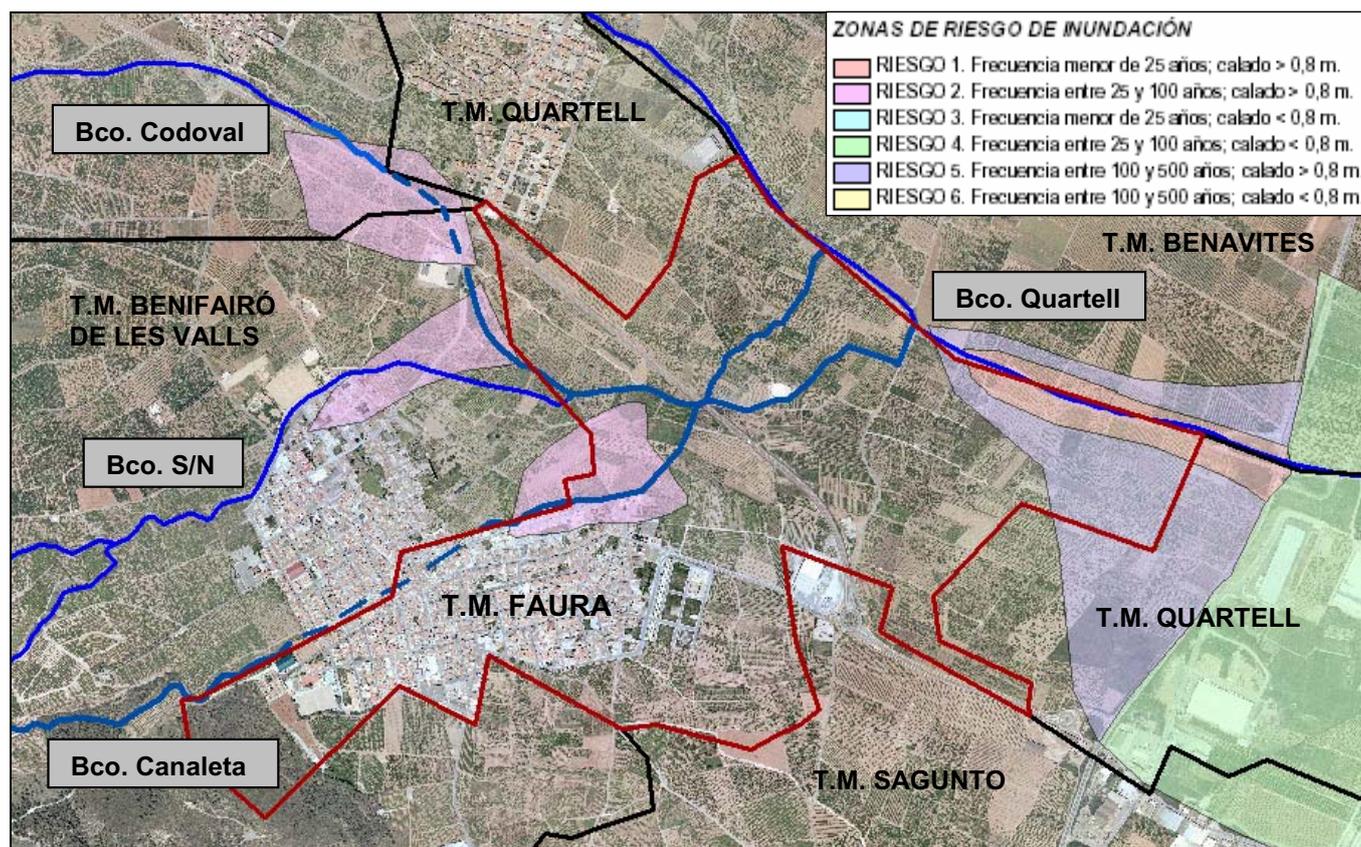


Figura 1. Ámbito de la actuación, con indicación de los cauces existentes en el entorno y clasificación del riesgo según PATRICOVA.

De acuerdo con la documentación presentada todos los tramos de cauces situados dentro del ámbito del Plan General han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (art. 4 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana de Suelo No Urbanizable). El planeamiento de desarrollo posterior al Plan General deberá tener en cuenta que:

- Todo suelo perteneciente a Dominio Público Hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable (artículo 132 de la Constitución Española; artículos 2 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas). Como tal, el dominio público debe quedar al margen de todo proceso de urbanización.

- Los terrenos que lindan con los cauces (márgenes) están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y 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 (artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).

- La zona de servidumbre se debe mantener expedita.

- Toda actuación en la zona de policía estará sujeta a autorización administrativa por parte del Organismo de Cuenca (artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, R. D. 849/1986).

Por otro lado, y de acuerdo con la documentación presentada, las aguas residuales generadas por el Plan General serán evacuadas por la red de saneamiento prevista en cada sector, que se conectará a la red existente y a la depuradora de la Mancomunitat de Les Valls, localizada en el municipio de Faura. La Entitat de Sanejament d'Aiguës de la Generalitat Valenciana, informa la viabilidad del tratamiento de las aguas generadas por el Plan General de Faura en dicha depuradora, siempre y cuando se cumplan los condicionantes impuestos por dicha Entitat.

A este respecto se recuerda que:

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público

Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).

Las autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (R.D. Ley 4/2007 por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del texto que incluye las determinaciones de carácter normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar (R.D. 1664/1998) publicado por Orden de 13 de agosto de 1999, salvo en el caso de viviendas aisladas en el campo, en que por su lejanía resulte un excesivo coste o una imposibilidad física, todo vertido urbano se debe recoger en colectores de alcantarillado, a poder ser de carácter separativo, cuyo final sea una instalación de tratamiento de dicho vertido.

Según la documentación presentada, las aguas pluviales serán evacuadas y vertidas a los barrancos del municipio. El Plan General establece la obligatoriedad de la recuperación de las aguas pluviales para el riego de zonas verdes y jardines, mediante depósitos de recuperación de aguas pluviales y red de riego independiente de la red de agua potable conectada a dichos depósitos.

Respecto al vertido de aguas pluviales a cauces públicos se recuerda que, previamente a la actuación, se deberá obtener autorización administrativa para el vertido de las aguas pluviales (artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, R. D. 849/1986).

## 2. INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES

Dada la ubicación de alguno de los desarrollos previstos por el Plan General, cuando se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento, se deberá analizar la posible incidencia en el régimen de corrientes, de modo que quede justificada la no afección a terceros.

Por otro lado, según el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana), la zona donde se ubica la actuación, al

Norte del casco urbano es inundable de riesgo 2, y en un tramo del Barranco de Quartell es inundable de riesgos 1 y 5.

Por lo tanto, la Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de la Generalitat Valenciana ha determinado conveniente la tramitación de un Estudio de Inundabilidad de acuerdo con lo establecido en la normativa de PATRICOVA. A este respecto, esta Confederación informará dicho Estudio de Inundabilidad.

### 3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

#### 3.1 DEMANDA

El volumen anual del futuro incremento de demanda, asociado al suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, ha sido estimado por parte del Ayuntamiento en 296.030 m<sup>3</sup>/año. Por otra parte, el incremento de demanda asociado al suelo urbanizable no pormenorizado, ascendería a 405.930 m<sup>3</sup>/año. Las necesidades hídricas del Plan se han obtenido por el Ayuntamiento de Faura, a partir de una dotación de 200 litros por habitante y día, para el uso de suelo residencial, y, para el uso industrial, 3 litros por metro cuadrado y día. La dotación adoptada ha sido justificada mediante datos de consumo en años anteriores.

En el Plan General de Faura se ha estimado una ocupación de 2,15 habitantes por vivienda para los futuros sectores en suelo urbanizable. La previsión de viviendas y de superficie industrial establecida en el Plan General se muestra en la siguiente tabla.

SUELO	USO	Sector	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Viviendas	Habitantes	Demanda	
URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA (m <sup>3</sup> /año)	RESIDENCIAL	R-01	49.647,71	293	630	45.990	
		R-02	89.523,88	537	1.154	84.240	
		R-03	170.609,68	935	2.011	146.800	
	USO	I-01	17.436,88	--	--	19.000	
	URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	INDUSTRIAL	R-04	103.592,92	570	1.224	89.350
		RESIDENCIAL	USO	I-02	282.227,87	--	--
INDUSTRIAL		I-03	6.889,15	--	--	7.540	

Tabla 1. Previsión de usos residencial e industrial en suelo urbanizable.

#### 3.2 ORIGEN

El Ayuntamiento de Faura dispone de una inscripción (Sección C, Tomo 16, Folio 82) como aprovechamiento de aguas privadas, que se tramitó en el expediente 1987IP0234, con un caudal de 181.405 m<sup>3</sup>/año para el abastecimiento de 2.840 habitantes.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Faura participa de la concesión de aguas superficiales procedentes de la regulación del embalse de Contreras, regulados por el sistema Júcar, a través del Canal Júcar-Turía, que se otorgó al Consorcio del Camp de Morvedre (expte. 2004CA0001). El volumen anual que se destinará al municipio de Faura es de 346.265 m<sup>3</sup>/año.

La demanda actual del municipio asciende a 226.300 m<sup>3</sup>/año, (3.100 habitantes), por tanto, teniendo en cuenta los recursos hídricos disponibles (527.670 m<sup>3</sup>/año) se deduce que el incremento de demanda previsto para los sectores con ordenación pormenorizada (296.030 m<sup>3</sup>/año), puede ser atendido desde dicho origen.

Para atender la demanda futura asociada a los sectores en suelo urbanizable no pormenorizado por el Plan General, el Ayuntamiento de Faura tiene previsto revisar y adecuar las características de las dos concesiones siguientes:

– Concesión pública de 20 de julio de 1965, de la cual el municipio de Faura dispone de derechos de riego en una superficie de 90,9953 Ha.

– Concesión privada (expte. 1988IC2901) inscrita en el Catálogo, tomo 16, folio 1, con caudal máximo anual de 753.200 m<sup>3</sup>/año, y con una superficie regable de 135,50 Ha, de las cuales forma parte el futuro sector residencial R-04 no pormenorizado.

Por tanto, el Ayuntamiento deberá tramitar la correspondiente modificación de las características esenciales de la concesión, según lo indicado en los artículos 143 y ss del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el R.D- 606/2.003, de 23 de mayo) y en el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio).

Por otra parte, el Ayuntamiento deberá solicitar informe a este Organismo respecto de los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan, acreditando, en lo que a recursos hídricos se refiere, que el incremento de demanda que generan está amparado por concesión o título habilitante, firme o en estado de tramitación tal que permita cumplir con lo prescrito por el artículo 19.2 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Por todo ello, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE el PLAN GENERAL en el término municipal de FAURA (VALENCIA). Por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este Organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados, sin que en ningún caso pueda entenderse aplicable el párrafo 4º del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.”

#### SIETE.- ACUERDO DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE 18 DE JULIO DE 2008

La Comisión Informativa de Urbanismo en fecha 18 de julio de 2008, por unanimidad, acordó formular la siguiente PROPUESTA:

NO ELEVAR AL PLENO DE LA COMISIÓN, en tanto se emita la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental y se subsanen las observaciones contenidas en el Fundamento de Derecho Cuarto.

NOTIFICAR la presente propuesta al Ayuntamiento de Faura.

Las observaciones señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto del referido acuerdo autonómico se transcriben literalmente, para verificar su cumplimiento, en el Fundamento de Derecho Cuarto-Valoración Global del presente informe.

#### OCHO.- ACTUACIONES POSTERIORES AL ACUERDO DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE 18 DE JULIO DE 2008

El 30 de septiembre de 2008 se presenta nueva documentación, consistente en Memoria de contestación al informe de la Comisión Informativa, Memoria subsanatoria del informe emitido por la Dirección General de Transportes y Estudio de Movilidad, Memoria en contestación al requerimiento efectuado por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de 15 de julio de 2008, 4 copias del Estudio de Inundabilidad modificado y 5 copias de la Memoria contestando al informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje, todo ello para dar cumplimiento al acuerdo referenciado.

El 20.10.08 tiene entrada informe favorable de CIT-Transportes.

El 11.11.08 se recibe informe al Estudio de Paisaje condicionado a la presentación de un Texto Refundido del Estudio de Paisaje que se ajuste a las determinaciones señaladas, y que se detallan en el Fundamento de Derecho Cuarto-Valoración Global del presente informe.

El 28.11.08 se recibe informe favorable vías pecuarias a la última documentación presentada.

El 3 de junio de 2009 se presenta nuevo Catálogo de espacios protegidos, que ha sido remitido a la Consellería de Cultura para informe el 8 de junio de 2009, junto con las normas Urbanísticas del Plan modificadas y nuevas Fichas de Planeamiento y Gestión.

El 10.09.09 se presenta Texto Refundido del Estudio de Paisaje y Memoria en contestación al informe desfavorable emitido por el Servicio de Planificación de la Diputación. El 11.09.09 y 14.09.09 se remite la documentación respectiva a los servicios competentes.

El 16.09.09 tiene entrada Texto Refundido, sin diligenciar, del Plan General, que comprende Memorias Informativa y Justificativa, Directrices, Fichas de Planeamiento y Gestión, Normas Urbanísticas y planos de información y ordenación.

El 22 de septiembre de 2009, se recibe informe del Área de Carreteras de la Diputación, una vez analizada la nueva documentación, que establece:

“ Si bien en los planos se ha eliminado la rotonda informada desfavorable, en la ficha de gestión del sector R-03 sigue estando reflejada, por lo que debe eliminarse. Igualmente en las condiciones de integración habla de la apertura de accesos a la carretera CV-320, lo cual fue informado desfavorable en el anterior informe de esta Di-

putación. Tampoco se ha recogido el condicionante de dicho informe en relación con el ruido y la carretera.

En relación con el sector R-04 en las fichas se recoge la obligatoriedad de realizar un enlace con la carretera CV-320 en la zona de la rotonda noroeste del sector, es de destacar la imposibilidad geométrica de conectar con dicha rotonda, ni realizar una nueva conexión con la carretera CV-320, por lo que se deberá de realizar un estudio de accesibilidad y concretar lugar y tipología de la conexión. Igualmente deberá de recogerse en las fichas de gestión el estudio de ruido en relación con la carretera.

En relación con el sector I-01 se deberá de recoger la necesidad del estudio de ruido y en su caso medidas correctoras a su cargo.

Respecto al sector I-02, en el anterior informe se solicitó la necesidad de realizar un estudio de tráfico y accesibilidad, que garantizase la viabilidad del sector. En la ficha de gestión se hace referencia a la apertura de accesos previstos desde la carretera CV-6003, no estando reflejados en ningún documento del Plan general éstos, por lo que se debe reflejar y justificar su situación y tipología con el fin de poder informar. Igualmente en la ficha de gestión se recoge que se prevé una conexión con la rotonda existente en la CV-320, dicha conexión es a priori inviable desde el punto de vista técnico, no obstante con el fin de poder evaluarla e informar deberá de grafarse y justificarse técnicamente. También se recogía en el informe anterior la necesidad de estudiar las actuales características de la carretera CC-323 y la propuesta de mejoras necesarias que requieren realizarse por el desarrollo del sector pretendido.”

El 22 de septiembre de 2009, se recibe informe favorable emitido por la Dirección General de Territorio y Paisaje, condicionado “a la aportación de un plano con las áreas que, en el ámbito de los citados sectores R-04 e I-02, deben integrarse en el Sistema de Espacios Abiertos del municipio como parte de su ordenación estructural”.

No obstante, deberán considerarse las observaciones efectuadas en el citado informe para la redacción del Catálogo de Paisaje con la delimitación de Sistema de Espacios Abiertos

#### NUEVE.- DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El 24 de septiembre de 2009, se recibe Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural de 21.09.09 emitiendo Declaración de Impacto Ambiental favorable, a los solos efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, el proyecto PGOU de Faura, siempre y cuando se desarrolle de acuerdo a lo establecido en la documentación presentada y con los condicionantes establecidos a continuación:

#### “SEGUNDO

1.- Antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, deberá presentarse al órgano sustantivo para su comprobación, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 35 del Decreto 162/90, la siguiente documentación:

1.1) En cuanto al Suelo No Urbanizable Protegido del Paraje “La Rodana”, aunque se ha considerado el mismo como suelo no urbanizable protección forestal, deberá corregirse su superficie que es de 68.859,04 m<sup>2</sup> y no de 54.442,81 m<sup>2</sup> (como ha indicado el Ayuntamiento en la última documentación presentada el 10.09.08).

1.2) En cuanto a la gestión de las aguas residuales generadas se atenderá a lo dispuesto en el informe de la EPSAR de 18.04.05. Las condiciones del informe se recogerán en las fichas de planeamiento de los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada y en las condiciones de desarrollo de los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada.

1.3) Se deben subsanar aspectos relacionados con la materia de paisaje, como son: aportar las Normas de Integración Paisajística para el cumplimiento de los objetivos de calidad, modificar las fichas de características de los sectores R-04, e I-02 con los condicionantes expuestos en el informe de 20.10.08 del Servicio de Apoyo Técnico, así como aportar un plano con las áreas que, en el ámbito de los citados sectores, deben integrarse en el sistema de espacios abiertos del municipio como parte de su ordenación estructural, elaborando un Texto Refundido de Paisaje que se ajusten a las determinaciones del informe del Servicio de Apoyo Técnico de fecha 29.10.08.

1.4) De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje de 20.07.09 referente al último Estudio de Inundabilidad presentado, los terrenos destinados a encauzamientos y adecuación de los cauces para T500, la balsa de laminación (de

aproximadamente 15.000 m<sup>3</sup>) y su áreas anexas deberán mantener la condición de terrenos inundables y la clasificación de suelo no urbanizable inundable sin que exista posibilidad de reclasificación de dichos terrenos (destacar que en este caso se encuentran los suelos adscritos al Sector I-02).

Asimismo, se deberá plasmar en las fichas de planeamiento que las actuaciones propuestas consistentes en el encauzamiento de los Barrancos de Benifairó, Codoval y Faura y una zona de laminación junto al Barranco de la Fuente deberán ser sometidas a la correspondiente autorización por parte del Organismo de Cuenca correspondiente.

1.5) Incluir en las fichas de planeamiento y gestión de los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada las siguientes cuestiones:

1.5.1) Antes del inicio de las obras de urbanización, se deberá presentar ante el órgano sustantivo del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, de acuerdo al artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, relativo al cumplimiento de las exigencias que se deriven de la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico presente en el área de actuación, remitiéndose una copia del mismo a la D.G de Gestión del Medio Natural para que obre en el expediente de Declaración de Impacto. En el supuesto de que dicho informe resultara desfavorable, así deberá entenderse también la presente declaración de impacto ambiental. Asimismo, deberán presentar, ante el órgano sustantivo, el informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje respecto a los requerimientos efectuados en el informe de 29.10.08.

1.5.2) En las fichas de planeamiento y gestión de los sectores con ordenación pormenorizada deberá reflejarse que previo al inicio de las obras de urbanización, deberán obtener la autorización administrativa de la CHJ para posibles obras previstas en el cauce de los barrancos.

1.5.3) Se deberá indicar en las fichas de planeamiento y gestión que los residuos sólidos inertes procedentes de las actividades extractivas o del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, exigiendo el Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos los documentos de entrega correspondientes.

1.5.4) Se deberá recoger en la normativa que será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas, así como prohibir el vertido de las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes.

1.6) En cuanto a los pozos destinados al consumo humano, deberá establecerse en el documento definitivo los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano, bien identificando un régimen de protección, o bien, mediante su incorporación a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos y urbanizables. Los perímetros se establecen con carácter general en 300 m. contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada.

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

1.8) Por lo que respecta a los sectores urbanizables colindantes con el suelo forestal, deberán incorporar a su ordenación las medidas para la prevención del riesgo de incendios forestales de acuerdo con el informe de los Servicios Forestales de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

2.- Como condicionantes previos a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de los sectores sin ordenación pormenorizada (y así debe figurar en el documento definitivo del Plan General) deberán tenerse en cuenta lo siguiente:

2.1) En relación con aspectos sobre afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, se deberá solicitar nuevo informe al Organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados anteriormente, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Todo suelo perteneciente al Dominio Público Hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable; como tal, el dominio público debe quedar al margen de todo proceso de urbanización.

- Los terrenos que lindan con los cauces (márgenes) están sujetos en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y, a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

- La zona de servidumbre se debe mantener expedita. Toda actuación en la zona de policía estará sujeta a autorización administrativa por parte del Organismo de Cuenca.

- Para la justificación de la disponibilidad de recursos hídricos en cantidad y calidad suficientes, el Ayuntamiento deberá tramitar la correspondiente modificación de las características esenciales de la concesión otorgada, según lo indicado en los artículos 143 y ss del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo) y en el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio).

2.2) El incremento del volumen de aguas residuales generadas por los nuevos sectores, se deberá resolver por los Urbanizadores responsables de ejecutar las actuaciones costeando el importe de aquellas infraestructuras de saneamiento y depuración que precisen estos desarrollos, es decir, con depuradora propia y supervisión del proyecto por parte de la EPSAR o mediante solicitud de conexión al sistema público de depuración previo pago del suplemento de infraestructuras correspondiente.

3.- La Vigilancia del cumplimiento por parte del titular del proyecto de las condiciones impuestas en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde al órgano con competencia sustantiva y a las Corporaciones Locales en el ejercicio de sus atribuciones legales, en virtud de lo dispuesto en el art. 35 del Decreto 162/90."

#### DIEZ.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009

La CTU referenciada acordó suspender el expediente de Plan General de Faura, en tanto se subsanaran las siguientes cuestiones:

- Justificación de la reserva de Parque Público (PQL) y el cómputo jardines de red primaria según lo indicado en el presente informe.
- Deberá recogerse en las Fichas de planeamiento y gestión de los diferentes sectores, los condicionantes señalados por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, y emitirse informe respecto a la solución de cruce de carreteras propuesto en el estudio de inundabilidad y, en su caso, incorporarse los condicionantes que se derivan al respecto.
- Obtención de informe favorable al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, por la Consellería de Cultura, incluyendo, en su caso, los condicionantes que se deriven tanto en la memoria justificativa como en las fichas de planeamiento y gestión.
- La delimitación gráfica en los planos de ordenación de la afección de infraestructuras eléctricas en los sectores R-01, R-03 y R-04.
- Los terrenos destinados a balsa de laminación y sus áreas anexas, al igual que los encauzamientos de los barrancos, deberán clasificarse como suelo no urbanizable protegido con riesgo de inundación, debiendo identificarse en los planos de clasificación de suelo.
- Debe aportarse una memoria de sostenibilidad económica.
- Aportar un plano con las áreas que, en el ámbito de los sectores R-04 e I-02, deben integrarse en el Sistema de Espacios Abiertos del municipio como parte de su ordenación estructural, según el informe de 22 de septiembre de 2009, emitido por la Dirección General de Territorio y Paisaje.
- El Texto Refundido del Plan deberá recoger los condicionantes transcritos en el Antecedente Nueve del presente informe, derivados de la Declaración de Impacto Ambiental.

#### ONCE.- NUEVA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El 4 de enero de 2010 tiene entrada Texto Refundido diligenciado de aprobación provisional por acuerdo plenario municipal de 30 de noviembre de 2009. La nueva documentación es objeto de análisis en el Fundamento Jurídico Cuarto del presente informe (valoración global).

#### DOCE.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Faura cuenta con Normas Subsidiarias revisadas, con aprobación definitiva por la CTU de 15 de junio de 1994. El Proyecto de Plan

amplía la superficie del suelo urbanizable respecto al Concierto Previo, informado favorablemente por Resolución del Director General de Urbanismo de 28 de enero de 2003. En concreto, se añade el SUZR-04 y el SUZI-01, y se amplía considerablemente la superficie del SUZI-02, el resto de determinaciones se mantienen y trasladan al Plan.

Por Decreto 89/2008, del Consell, de 27 de junio, (DOCV 30 de junio), se ha acordado la suspensión parcial de las NN.SS. vigentes del municipio de Faura, exclusivamente respecto a la ordenación de siete áreas claramente definidas en los Anexos I y II del mencionado Decreto, hasta la entrada en vigor del Plan General en tramitación, y como máximo por plazo de un año. Todo ello al objeto de evitar la programación de suelo y el otorgamiento de licencias, en aquellas zonas del municipio donde la ordenación prevista en el Plan General difiere sustancialmente de la vigente en las NN.SS.

Por Decreto 89/2009, de 26 de junio, del Consell, se ha prorrogado la suspensión parcial de la vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Faura, y como máximo por plazo de un año.

#### TRECE.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de enero 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.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

##### PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES.

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la LRAU. La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

##### SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA CESIÓN GRATUITA A LA ADMINISTRACIÓN DE SNU PROTEGIDO. ART.13.6 LOTyPP.

Considerando que el expediente urbanístico fue sometido a información pública en el mes de septiembre de 2004, (Anuncio en el Diario Levante-EMV de 30 de septiembre de 2004 y en el D.O.G.V. nº 4.851 de 28 de septiembre de 2004), resulta de aplicación el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje en su redacción inicial, que establecía la obligación de ceder SNU protegido a las reclasificaciones efectuadas al margen de la revisión del Plan General.

Los suelos urbanizables contemplados en el documento que ahora se analiza, aunque difieren de los del Concierto Previo, ya se recogían en el documento de Plan General expuesto al público en septiembre de 2004.

En consecuencia, siendo de aplicación el art. 13.6 de la LTOPP con su redacción inicial vigente en septiembre de 2004 y tratándose de un instrumento de planeamiento general no resulta exigible la cesión de SNU protegido.

##### TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Conforme a lo dispuesto en el art. 2 f) de la LOTyPP, la D.T.1ª 3 y art. 36.1 i) en relación con la D.A. 6ª y D.T. 5ª de la LUV, y el desarrollo contenido en la D.T. 8ª 3 del ROGTU, el Plan General de Faura, al tratarse de un municipio zona C, con un horizonte poblacional de 8.019 habitantes, debe reservar suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en un porcentaje mínimo del 20% de la edificabilidad residencial total del Plan.

En consecuencia, el Plan propone un porcentaje del 20% de la edificabilidad total de los cuatro sectores residenciales delimitados, R-01, R-02, R-03 y R-04, con destino a la construcción de vivienda de protección pública, con expresión gráfica de su localización.

##### CUARTO.- VALORACIÓN GLOBAL

Analizada la nueva documentación presentada el 4 de enero de 2010 relativa al Plan General de Faura, procede verificar el cumplimiento de los condicionantes señalados por la Comisión Territorial de 30 de septiembre de 2009, y son los siguientes:

1. Respecto a la Reserva de Parque Público (PQL) y el cómputo jardines de la red primaria.

Los suelos dotacionales públicos destinados a zonas verdes de la Red Primaria se recogen en el siguiente cuadro-resumen:

RP-PQL-01 Zona Verde. Parque Público (m2)	25.002,66
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-01.	5.919,03
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-02. Parque de la Canaleta	8.433,67
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-03.	10.234,98
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-04.	10.519,75
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-05.	14.506,95
TOTAL (m2)	74.617,04

El Texto Refundido del Plan presentado el 4 de enero de 2010 propone para el cumplimiento del estándar de 5 m2/hab, un PQL-01 de 25.002,66 m2, situado junto al suelo forestal de La Rodana, consiguiéndose una gran zona verde de esparcimiento continua, reservándose el resto de superficie 49.614,38 m2 con jardines de la RP. Así, en función del horizonte poblacional previsto de 8.019 habitantes, se obtiene el estándar legal de Parques Públicos, de 5 m2/hab, y el Plan cumple con dicha reserva al destinar 74.617,04 m2, lo que representa 9,31 m2 de zona verde por habitante.

Ante la imposibilidad física de ampliar la superficie prevista como parque público PQL-01, por colindancia con SNU protegido forestal "La Rodana" que hace función de única zona de esparcimiento en el municipio, el Ayuntamiento justifica adecuadamente la reserva de parques públicos hasta alcanzar la reserva mínima con jardines de red primaria, dado que se consigue una zona verde de grandes dimensiones y permite la creación de bolsas de zonas verdes distribuidas en los diferentes sectores residenciales.

En el plano de ordenación estructural num.0-1.3, con el adecuado nivel de detalle, se acredita el cumplimiento de las características dimensionales para tener consideración de parque (QL) y jardín (JL) y las superficies computables de conformidad con el art. 34 del RPCV, D.201/1998.

El exceso de superficie destinado a jardines de la red Primaria, estos es, 34.522,04 m2 (74.617,04 m2 de reserva del Plan descontada la reserva mínima legal de 40.095 m2) computarán a efectos de verificar el cumplimiento de estándares mínimos exigibles para la red secundaria, únicamente en aquellos sectores ordenados pormenorizadamente, a tenor del art. 2 del Anexo del RPCV.

Si difiere la concreción de la localización gráfica del PJJ-05 al desarrollo pormenorizado del sector de suelo urbanizable R-04, debiendo observarse las exigencias dimensionales y de superficies, según el art. 34 del RPCV, D.201/1998.

Se ha adscrito la superficie de red primaria PQL-01 de 25.002,66 m2, a los sectores de suelo urbanizable residencial a efectos de su obtención proporcionalmente al aprovechamiento tipo.

Las fichas de planeamiento y gestión establecen que la totalidad de las superficies de jardines de red primaria incluidas en los sectores de suelo urbanizable residencial se cederán y ejecutarán con cargo a la actuación. Debe corregirse la discrepancia en cuanto a que las superficies de red primaria de zonas verdes que figuran en las Fichas de planeamiento deben coincidir con el cuadro de la pag. 37 de la Memoria Justificativa del Plan.

2. Respecto a la cuestión de recoger en las Fichas de planeamiento y gestión de los diferentes sectores, los condicionantes señalados por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, y emitirse informe respecto a la solución de cruce de carreteras propuesto en el estudio de inundabilidad y, en su caso, incorporarse los condicionantes que se deriven al respecto.

En las Fichas de planeamiento de los diferentes sectores, se han recogido los siguientes cuestiones:

• Sector R-03

- Se ha eliminado, en el plano incluido en la ficha de gestión, la rotonda.

- La elaboración de un Estudio Acústico.

- Se ha eliminado, de la Ficha de planeamiento, la apertura de accesos a la carretera CV-320.

• Sector R-04

- La elaboración de un estudio de accesibilidad de la CV-320 y concretar lugar y tipología de la conexión.

- La redacción de un Estudio Acústico.

• Sector I-01

- La elaboración de un Estudio Acústico, y en su caso, establecerse las medidas correctoras a su cargo.

• Sector I-02

- Las nuevas Fichas del sector I-02, recogen la necesidad de realizar un estudio de tráfico y accesibilidad, que garantizase la viabilidad del sector.

- En los planos de ordenación se ha reflejado la apertura de accesos previstos desde la carretera CV-6003, y la obligación de justificar su situación y tipología, y obtener informe favorable de la Diputación.

- Se ha eliminado, de la Ficha de planeamiento, la apertura de accesos a la carretera CV-320.

- La obligación de estudiarse las actuales características de la carretera CC-323 y realizarse, en su caso, las mejoras necesarias que se requieran para el desarrollo del sector I-02.

Así mismo, en fecha 19 de enero de 2010, se ha emitido informe favorable, señalando que: "...en la actualidad se encuentra en información pública el nuevo catálogo de carreteras de la Generalitat Valenciana, y se prevé su aprobación en corto plazo de tiempo. En dicho catálogo se prevé la cesión de la carretera CV-323 a los Ayuntamientos de Faura y Quartell, por lo que entendemos que en caso de que se desarrolle el sector I-02, previo a la aprobación del catálogo se materializará la cesión dado el cambio estructural de la red viaria"

3. Obtención de informe favorable al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, por la Consellería de Cultura, incluyendo, en su caso, los condicionantes que se deriven tanto en la memoria justificativa como en las fichas de planeamiento y gestión.

En fecha 13 de enero de 2010 se ha emitido informe patrimonial favorable, con la condición de que se introduzcan una serie de correcciones en dicho Catálogo.

4. La delimitación gráfica en los planos de ordenación de la afectación de infraestructuras eléctricas en los sectores R-01, R-03 y R-04.

Se ha grafiado en el plano de ordenación detallada núm. 0-2 la banda de afectación de las infraestructuras eléctricas existentes, no edificable en tanto se produzca el soterramiento.

5. Los terrenos destinados a balsa de laminación y sus áreas anexas, al igual que los encauzamientos de los barrancos, deberán clasificarse como suelo no urbanizable protegido con riesgo de inundación, debiendo identificarse en los planos de clasificación de suelo.

Se ha grafiado en el plano de ordenación estructural núm. 0-1.1 como suelo no urbanizable protegido con riesgo de inundación, SNU-PH, los terrenos destinados a balsa de laminación, sus áreas anexas y los encauzamientos de los barrancos.

6. Debe aportarse una memoria de sostenibilidad económica.

Se aporta una Memoria de sostenibilidad económica, conforme a los arts.15.4 RDL 2/2008, TRLS y 146 1. e) ROGTU, en la que se pondera, en particular, el impacto de la ejecución del Plan General en la hacienda pública local, y que a modo de conclusión, establece que como consecuencia del escaso endeudamiento del municipio, y con los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, se acredita la viabilidad económica del Plan propuesto.

7. Aportar un plano con las áreas que, en el ámbito de los sectores R-04 e I-02, deben integrarse en el Sistema de Espacios Abiertos del municipio como parte de su ordenación estructural, según el informe de 22 de septiembre de 2009, emitido por la Dirección General de Territorio y Paisaje.

Se aporta un nuevo plano de ordenación estructural, el núm. 0-1.5, que recoge en el ámbito de los sectores R-04 e I-02, las áreas que deben integrarse en el Sistema de Espacios Abiertos.

8. El Texto Refundido del Plan deberá recoger los condicionantes transcritos en el Antecedente Nueve del acuerdo de la CTU de 30.09.2009, derivados de la Declaración de Impacto Ambiental.

Se ha corregido la cuestión señalada respecto al Suelo No Urbanizable Protegido del Paraje "La Rodana", solventada como figura en el apartado 1 del presente Fundamento Jurídico.

En las Fichas de planeamiento de los diferentes sectores con ordenación pormenorizada, se han recogido los siguientes condicionantes:

- Los señalados en el informe de la EPSAR de 18.04.05.

- Someter a autorización por parte del Organismo de Cuenca correspondiente, las actuaciones propuestas consistentes en el encauzamiento de los Barrancos de Benifairó, Codoval y Faura y una zona de laminación junto al Barranco de la Fuente.

- Antes del inicio de las obras de urbanización, se deberá presentar ante el órgano sustantivo del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, de acuerdo al artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, relativo al cumplimiento de las exigencias que se deriven de la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico presente en el área de actuación, remitiéndose una copia del mismo a la Dirección General de Gestión del Medio Natural para que obre en el expediente de Declaración de Impacto.

- Previo al inicio de las obras de urbanización, deberán obtener la autorización administrativa de la CHJ para posibles obras previstas en el cauce de los barrancos.

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

En las Fichas de planeamiento de los distintos sectores sin ordenación pormenorizada, se han recogido los siguientes condicionantes:

- En relación con aspectos sobre afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, se deberá solicitar nuevo informe al Organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados anteriormente.

- El incremento del volumen de aguas residuales generadas por los nuevos sectores, se deberá resolver por los Urbanizadores responsables de ejecutar las actuaciones costeando el importe de aquellas infraestructuras de saneamiento y depuración que precisen estos desarrollos, es decir, con depuradora propia y supervisión del proyecto por parte de la EPSAR o mediante solicitud de conexión al sistema público de depuración previo pago del suplemento de infraestructuras correspondiente.

El artículo 98 de las Normas Urbanísticas establece la normativa específica de ordenación de zonas industriales, las medidas preventivas y correctoras propuestas y presupuestadas.

Se redacta, un nuevo artículo, el núm. 99 de las Normas Urbanísticas, que establece como medida para la prevención del riesgo de incendios forestales, una franja expedita de matorral de anchura mínima de 25 metros.

Se ha redactado un nuevo artículo de las Normas Urbanísticas del Plan, el 33, que regula las siguientes cuestiones:

- La obligación de instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas, así como prohibir el vertido de las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes.

- En cuanto a los pozos destinados al consumo humano, se ha establecido los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano, bien identificando un régimen de protección, o bien, mediante su incorporación a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos y urbanizables. Los perímetros se establecen con carácter general en 300 m. contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada.

#### QUINTO.- ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para la aprobación de los planes de los municipios con población inferior a 50.000 habitantes, conforme a lo previsto en el artículo 10 a) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

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

APROBAR DEFINITIVAMENTE el expediente de Plan General de Faura, supeditando su publicación a la presentación de documentación subsanatoria tal que:

- Deberá corregirse el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos según señala el informe patrimonial emitido por la Consellería de Cultura y Deporte el 13 de enero de 2010.

- Deberá corregirse la discrepancia en cuanto a que, las superficies de red primaria de zonas verdes que figuran en las Fichas de planea-

miento deben coincidir con las del cuadro de la pág. 37 de la Memoria Justificativa del Plan.

- Deberá aportarse un plano de ordenación que señale, en los sectores urbanizables colindantes con el suelo forestal, las medidas para la prevención del riesgo de incendios forestales, de conformidad con el informe de los Servicios Forestales de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Para el diligenciado de aprobación definitiva y entrada en vigor mediante publicación del acuerdo, se deberá aportar TRES copias del Texto Refundido en soporte papel y TRES en digital, firmadas por el técnico redactor, incluyendo diligencia de aprobación municipal. En el formato digital, los textos serán en formato word y los planos en formato pdf.

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."

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27-5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 29 de enero de 2010.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Juan Ramón Castaño Martínez.

Resolución de 18 de mayo de 2010 del director general de Urbanismo por la que se da cumplimiento a los condicionantes a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de enero de 2010 y se ordena la publicación del acuerdo aprobatorio y normas urbanísticas del Plan general de Faura.

Visto el expediente instruido para la aprobación definitiva del Plan general de Faura, se destacan los siguientes:

#### Antecedentes

Uno. Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 29 de enero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

"En relación con el expediente de Plan general del municipio de Faura, remitido por el Ayuntamiento, se resaltan los siguientes:

#### Antecedentes

Uno. Tramitación municipal

El proyecto, que tuvo entrada en la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de febrero de 2005, se sometió a información pública mediante el procedimiento previsto en el artículo 38.2 de la Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística, en adelante la LRAU, (Anuncio en el diario Levante-EMV de 30 de septiembre de 2004 y en el DOGV núm. 4.851 de 28 de septiembre de 2004). Durante el trámite de información pública se presentaron siete escritos de alegaciones, que fueron estimadas o desestimadas por la Administración actuante, conforme al informe técnico municipal que forma parte del acuerdo de aprobación provisional del plan, adoptado el 30 de noviembre de 2004.

#### Dos. Objeto

Consiste en la fijación de la estrategia de evolución urbana del municipio, su ordenación urbanística estructural y los procesos de ocupación del suelo. El proyecto está compuesto de:

- Memoria informativa y justificativa, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y de gestión, fichas de zonificación y planos de información y de ordenación

- Estudio de impacto ambiental

- Estudio de paisaje

- Estudio acústico

- Catálogo de inmuebles y espacios protegidos

- Estudio de necesidades de vivienda protegida

Tres. Determinaciones urbanísticas

A. Rasgos generales del municipio.

Faura está situado en la comarca del Camp de Morvedre, a una distancia de 30 Km. de la capital, al norte de la provincia de Valencia, que a través de la VV-6003 se comunica con la autovía A-7, Alicante-Barcelona, y con Valencia a través de la CN-340. Territorialmente se distinguen dos unidades de paisaje:

- Zona agrícola, dedicada al uso agrícola situada al noroeste y noroeste del término, donde predominan los cultivos de regadío, especialmente cítricos y frutales.

- Zona urbana, donde se asienta el casco, desarrollado a partir de la calle Major, caracterizado por su trazado irregular.

El término alcanza la superficie de 164,4646 Ha. La población en el año 1970 era de 1.559 y en el año 2004 de 3.000 habitantes. El sector económico más importante es la agricultura, que ocupa al 35% de la población activa, siendo la principal fuente de ingresos del municipio, seguido de la industria en un 29 %.

#### B. Estructura territorial.

Condicionada por el trazado de las carreteras CV-320 a Benifairó, la autovía A-7 y la carretera VV-6003, el barranco de Faura que discurre encauzado por el linde entre Faura y Benifairó y el barranco de Quartell que, a su vez, discurre entre el término de Faura y el de Benavites.

Otros elementos estructurantes son las vías pecuarias que discurren por el municipio (Azagador de Quartell, Vereda de la Fuente o de Aragón).

#### C. Servicios básicos.

El abastecimiento de agua de riego se realiza desde la fuente de Quart de les Valls, autorizado por concesión del Ministerio de Obras Públicas de 20 de julio de 1965, a favor de la Comunidad de Regantes de las aguas de la fuente de Quart de les Valls, con una superficie con derecho a riego de 90,9953 ha. Asimismo, existe otorgada una concesión privada para el riego de otras 134,50 ha.

El abastecimiento de agua potable lo efectúa el propio Ayuntamiento desde dos pozos de su propiedad. En un futuro, el agua potable procederá de la planta potabilizadora de Sagunto, con aguas superficiales del cauce del río Cabriel, procedentes de la regulación del embalse de Contreras, con una red bastante completa, con escasos tramos sin posibilidad de abastecimiento o ampliación, que pasará a ser propiedad del Consorcio concesionario de Aguas del Camp de Morvedre, compuesto, entre otros, por el Ayuntamiento de Faura, tiene una concesión de 1m3/seg., otorgada por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 3 de marzo de 2006, para el abastecimiento urbano e industrial de Sagunto y su área de influencia.

La depuración de aguas se efectúa en la estación de la Mancomunitat de les Valls, ubicada en el propio municipio de Faura. La red de alcantarillado, de tipo unitario, se estima suficiente. La recogida de los residuos sólidos se lleva a cabo por una empresa, trasladando los residuos desde Segorbe a la planta de compostaje de Guadassuar, gestionada por GIRSA.

#### D. Riesgo de inundación.

La zona que queda delimitada junto a la carretera VV-6003 al norte del término municipal, por donde discurre el barranco de Quartell, está afectada por riesgo de inundación, en grado 1.

La zona por donde discurre el barranco de Faura, está afectada por riesgo de inundación, en grado 2. En esa zona, del casco urbano histórico, se encuentran gran número de edificaciones afectadas por dicho riesgo.

E. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Las DEUT que se proponen son:

a) Directrices para la adecuación del Plan a la política territorial de la Generalitat Valenciana

1. Adecuación a los instrumentos de desarrollo de la política territorial general. PATRICOVA

b) Directrices para la adecuación a los instrumentos de desarrollo de las políticas sectoriales

1. En materia de carreteras

Se incorpora al Plan la autovía A-7, y se establecen las zonas de protección de la totalidad de las carreteras competencia de diferentes administraciones, en consonancia con lo dispuesto en las diferentes normativas específicas.

2. En materia de obras públicas

Se identifican las redes de saneamiento existentes, las previstas en función del crecimiento del municipio, la depuradora existente, de la que se prevé la duplicación de su superficie.

3. En materia de patrimonio

Se incorpora al Plan un catálogo de bienes y espacios protegidos, en el que se identifican los elementos a proteger dentro del término.

4. En materia de vías pecuarias

Se identifican las vías pecuarias que discurren por el término, señalándolas en los planos y tipificándolas conforme a lo establecido en la legislación sectorial.

c) Directrices para la consecución de los objetivos prioritarios del Plan

1. Catalogación y ordenación del patrimonio municipal de tipo arquitectónico, paisajístico, etnológico, etc.

2. Tratamiento del suelo no urbanizable.

3. Adaptación de las normas existentes a los nuevos textos legales, tanto en materia urbanística como de edificación, y ordenanzas para regular la aplicación de nuevas tecnologías.

4. Criterios de clasificación del suelo

- Posibilitar el crecimiento de la población, atendiendo a la demanda existentes, y manteniendo la densidad en unos límites medio-altos.

- Aumentar la superficie de suelo con destino industrial.

- Mantener la compatibilidad del planeamiento de Faura con la de los municipios colindantes, en particular con Benifairó de les Valls y Sagunto.

4.1. Suelo urbano

- Protección de las características esenciales de la trama urbana, especialmente el núcleo histórico

- Eliminación gradual de los usos industriales en el casco

- Reducción de alturas máximas en toda la población

- Definir, mediante la delimitación de la unidad de ejecución R-01 el límite del suelo urbano en el punto de mayor dificultad

- Aumentar sustancialmente las dotaciones existentes.

4.2. Suelo urbanizable

- Aumento de la oferta de suelo, posibilitando el crecimiento del municipio.

- Conexión adecuada de los nuevos desarrollos con el casco urbano existente.

- Asegurar la idoneidad de las infraestructuras existentes y previstas al crecimiento poblacional.

- En cuanto al suelo urbanizable industrial se pretende crear zonas en las que se modernizan las infraestructuras necesarias para su correcto desarrollo y ubicación.

4.3. Suelo no urbanizable

- Delimitación precisa de los suelos no urbanizables mediante el establecimiento de protecciones sobre estos.

d) Directrices del Plan en orden a la reclasificación de suelo

1. Se establece un periodo de 10 años para proceder a la revisión del plan.

2. No se permitirá la reclasificación de suelo no urbanizable bajo ningún concepto.

3. No se permitirá el aumento del número de plantas de la edificación en suelo urbano. En suelo urbanizable se podrán proponer aumentos de alturas, hasta el límite máximo existente en el planeamiento actual.

4.- No se podrán crear núcleos urbanos independientes del principal, salvo mediante la ejecución del sector I-02.

Se pretende que se extienda la urbanización desde las zonas previamente consolidadas, agotando el suelo vacante, y con las infraestructuras necesarias de conexión.

En el casco de Faura, el crecimiento se habrá de producir, por tanto, de forma longitudinal hacia el suroeste, respecto al núcleo tradicional, con la limitación que suponen las infraestructuras viarias existentes y ubicando los desarrollos industriales alejados del suelo residencial, atendiendo simultáneamente a las condiciones geográficas.

F. Cuadro resumen de superficies

	NN.SS.		Plan general		
	ha	%	ha	%	Difer.%
Suelo urbano (ha)	49,076	32,26	36,365	24,57	- 7,69
Red primaria (ha). Sistemas generales suelo urbano	4,165		4,037		
Suelo urbanizable (ha) (SAU)	11,829	7,17	***71,597	43,53	+36,36
Suelo no urbanizable común (ha)	92,676	56,16	5,072	3,08	- 53,08
Suelo no urbanizable protegido (ha)	7,273	4,41	47,396	28,82	+24,41
Total (ha)	165,0194*	100	164,4646**	100	0,00

\* Superficie del término que figura en las NN.SS vigentes de 1.994, obtenida por el método de triangulación.

\*\* Superficie del término que figura en el proyecto de Plan general, obtenida mediante programa informático de dibujo.

\*\*\* En dicha superficie está incluido el SUZI-03 que ha sido informado desfavorablemente por el Ministerio de Fomento, y ha sido eliminado del Plan.

#### G. Suelo urbano

Se destaca el valor paisajístico del perfil urbano, con esquemas tradicionales de vivienda en planta baja y primera (cambra), vivienda agrícola de 3 plantas y edificios singulares. El 77% del suelo urbano se encuentra ocupado, detectándose dificultad para obtener solares. Desde el año 1970 hasta la fecha la población ha experimentado un comportamiento demográfico regresivo, como consecuencia de la crisis naranjera de 1970 y el desplazamiento de la población a Sagunto, propiciado por el crecimiento industrial registrado en dicho municipio.

Sobre la base de este diagnóstico, se proyecta una ampliación urbana adecuada a las necesidades estimadas para los próximos 10 años.

El Plan, en suelo urbano, establece dos zonas de ordenanza diferenciadas, de núcleo histórico (NUH) y zona de ampliación de casco (ANU). La superficie de suelo urbano que delimita el Plan es de 403.990 m<sup>2</sup>, incluida la superficie de sistemas generales existentes.

Se delimita un núcleo histórico, con una normativa específica respetuosa con las preexistencias, al objeto de conservar la tipología histórica del conjunto.

Asimismo, en el suelo urbano se delimita una unidad de ejecución, la UE. Núm. R-1 de ampliación de casco.

#### H. Suelo urbanizable

Se clasifica suelo urbanizable en una superficie de 715.976 m<sup>2</sup>. Se justifica la concreción de sectores con ordenación detallada, a fin de mantener en la posterior gestión de los sectores, la ordenación urbanística diseñada por el Ayuntamiento.

Se adscriben con cargo al desarrollo de los nuevos sectores delimitados, los costes de soterramiento de la línea de alta tensión que actualmente atraviesa el municipio de norte a sur, línea Sagunto-la Vall d'Uixó, de titularidad de Red Eléctrica de España.

El Plan establece, en suelo urbanizable, dos zonas de calificación o de ordenanza diferenciadas, de viviendas adosada (ADO) e industrial en manzana (INM). Se distinguen dos zonas de ordenación claramente diferenciadas:

a) Sectores con ordenación pormenorizada: se delimitan tres sectores residenciales al este del casco urbano, para atender la demanda a corto plazo, los R-01, R-02 y R-03. Y un sector industrial, el I-01. El suelo pormenorizado abarca una superficie de 327.217 m<sup>2</sup>.

b) Sectores sin ordenación pormenorizada: se delimitan tres sectores, de los cuales uno se califica de uso residencial situado al noroeste del término municipal, el R-04, concebido como prolongación del Sector R-03. Los dos nuevos sectores industriales, denominados I-02 y I-03, se sitúan junto a la autovía A-7 y la carretera VV-6003, dada su posición estratégica de comunicaciones. El SUZI-02 limita y comparte ordenación con el sector industrial l'Alqueria Blanca del municipio de Quartell. El suelo sectorizado sin pormenorizar abarca 388.759 m<sup>2</sup>.

Cuadro resumen de superficies por sectores:

Denominación sectores	Plan general
SUZR-01 (m2) con ordenación pormenorizada	49.647,71
SUZR-02 (m2) con ordenación pormenorizada	89.523,88

SUZR-03 (m2) con ordenación pormenorizada	170.609,68
SUZI-01 (m2) con ordenación pormenorizada	17.436,88
SUZR-04 (m2)	103.592,92
SUZI-02 (m2)	269.018,38
SUZI-03 (m2) **	6.889,15
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (M2)	706.718,95 *

\* La diferencia de superficie entre el suelo urbanizable incluido en sectores y el total del suelo urbanizable previsto en el Plan, se corresponde con el suelo dotacional público no adscrito a ámbitos de planeamiento.

\*\* El SUZI-03 ha sido informado desfavorablemente por el Ministerio de Fomento, y ha sido eliminado del Plan.

#### I. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

Se delimita un área de reparto para la unidad de ejecución definida en suelo urbano de uso residencial, la AR-6, con un aprovechamiento tipo de 1,10388 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Se delimitan tres áreas de reparto que abarcan los cuatro sectores de suelo urbanizable de uso residencial, AR-1, AR-2 y AR-3, con similar aprovechamiento tipo entre 0,8873 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 0,9819 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Asimismo, se delimitan dos áreas de reparto para los sectores de suelo urbanizable industrial, AR-4 y AR-5, con aprovechamientos tipo de 0,4896 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s respectivamente.

Cuadro resumen de superficies áreas de reparto:

Denominación AR	Denominación sectores	Superficie (m2)	Superficie
AR (m2)*			
AR-1	SUZR-01 (m2) con ordenación pormenorizada	49.647,71	49.647,71
AR-2	SUZR-02 (m2) con ordenación pormenorizada	89.523,88	89.523,88
AR-3	SUZR-03 (m2) con ordenación pormenorizada	170.609,68	274.202,6
	SUZR-04 (m2)	103.592,92	
AR-4	SUZI-01 (m2) con ordenación pormenorizada	17.436,88	17.436,88
AR-5	SUZI-02 (m2)	269.018,38	275.907,53
	SUZI-03 (m2) **	6.889,15	
AR-6	UE-R-01 (m2) (suelo urbano)	3.583,27	3.583,27
TOTAL SUELO INCLUIDO EN AREAS DE REPARTO (m2)			710.301,87

\* La superficie del área de reparto incluye la red primaria adscrita.

\*\* Se ha eliminado del Plan el SUZI-03 del AR-5, en cumplimiento del informe desfavorable del Ministerio de Fomento.

#### J. Suelo dotacional público

Es significativa la superficie dotacional proyectada, 183.819,34 m<sup>2</sup>. Destacan las zonas verdes de Parques de la red primaria, parque de la Rodana de 68.859 m<sup>2</sup> y jardines de la red primaria de 35.317,91 m<sup>2</sup>. El Plan contempla la ampliación del área deportiva, del actual polideportivo municipal con una superficie de 31.137,62 m<sup>2</sup>, y de la infraestructura de la depuradora con 4.988,34 m<sup>2</sup>. Los suelos dotacionales públicos propuestos son los siguientes:

RP-PQL Zona verde. Parque de la Rodana (m2) S.N.U.P. Forestal. *	68.859
RP-JL Zona verde. Jardines (m2) PJJ-01,PJJ-03,PJJ-04.	26.673,37
RP-JL Zona verde. Parque de la Canaleta (ampliación) (m2) PJJ-02	8.644,54
RP-EQ Equipamiento deportivo recreativo (ampliación polideportivo) PRD-01 (m2)	31.137,62
RP-EQ Equipamiento educativo (PED-01) (m2)	16.108,54
RP-EQ Equipamiento infraestructura servicio urbano (PID-02). Depuradora (m2)	4.988,34
RP-EL/RV Espacio libre de reserva viaria (PID-03) (m2)	24.285,62
RP-EQ Equipamiento infraestructura servicio urbano (PID-01). Cementerio (m2)	3.122,31

\* El parque de la Rodana, ya existente, no estaba calificado como parque público de red primaria.

La superficie de parque público de RP ha sido modificada conforme figura en el fundamento jurídico cuarto, apartado primero, del presente informe

Con una previsión de 2.335 viviendas derivada del desarrollo de los nuevos suelos residenciales, y considerando una ratio de 2,15 hab/viv, el Plan prevé un incremento de 5.019 habitantes, que sumados a los 3.000 ya existentes, representa un techo poblacional máximo

de 8.019 habitantes. En función de esa población se ha calculado el estándar legal, art. 8.1 LOTyPP, de zonas verdes y parques públicos, de 10 m<sup>2</sup>/hab, y el Plan cumple con dicha reserva al destinar 104.580,12 m<sup>2</sup>, lo que representa 13,04 m<sup>2</sup> de espacios libres por potencial habitante, (74.617,04 m<sup>2</sup> RP mas 29.963,08 m<sup>2</sup> RS) según nuevos datos del Plan de enero de 2010.

En función del número total de habitantes resultante de la ejecución del Plan, de 8.019 habitantes, se ha calculado el estándar legal de parque público de la red primaria, de 5.000 m<sup>2</sup> /1.000 hab., previendo el Plan una reserva de 68.859 m<sup>2</sup> del parque La Rodana, clasificado como S.N.U.P-Forestal, por lo que el Plan no cumple con ese estándar, dado que el SNUP puede ser PNL pero no PQL.

Esta cuestión ha quedado solventada con la nueva documentación presentada en enero de 2010, tal y como se expone en el fundamento jurídico cuarto del presente informe (valoración global).

K. Suelo no urbanizable.

El SNU abarca una superficie de 524.680 m<sup>2</sup>. El Plan establece las siguientes categorías:

Suelo no urbanizable común (ha)	5,0723
Suelo no urbanizable protegido (ha)	47,3957
Suelo no urbanizable protección agrícola (ha)	34,0634
Suelo no urbanizable protección forestal (ha)	5,4443
suelo no urbanizable protección hídrica (ha)	4,2337
Suelo no urbanizable protección infraestructuras (ha)	3,6543
TOTAL (ha)	52,4680

L. Catálogo de bienes y espacios protegidos

El Catálogo de bienes y espacios protegidos recoge los bienes actualmente comprendidos en el Catálogo de bienes inventariados de la Comunidad Valenciana. Se han clasificado conforme a las categorías que establece la Ley 4/1998 de patrimonio cultural valenciano, y son:

- a. Bienes de interés cultural (BIC)
- b. Bienes de relevancia local (BRL)
- c. Otros bienes inventariados

Los elementos catalogados son los siguientes:

A) Bienes de relevancia local (BRL)

a.1. Bienes inmuebles

a.1.1 Edificaciones

1. Iglesia Parroquial de los Santos Juanes
2. Ermita de Santa Barbara
3. Palacio señorial de Faura y jardín anexo.

a.1.2 Jardines y arbolado de interés, tanto públicos como privados.

a.1.3 Red hídrica.

1. Partidor de Aguas
2. Lavadero
3. Molino de Faura
4. Sistema hídrico -acequia de Faura

B) Otros bienes inventariados

b.1. Bienes inmuebles

1. C/ Mayor, núm. 85 y jardín anexo.
2. C/ Mayor, núm. 62-64.
3. C/ Mayor, núm. 56.
4. C/ Mestre Joaquín Rodrigo, núm. 15 y jardín anexo.
5. Arbolado. C/ Santa Barbara, s/n.
6. Plaza d'Almorig
7. Plaza Lope de Vega, núm. 19
8. Plaza Lope de Vega, núm. 18
9. C/ Mayor, núm. 5.
10. C/ Mayor, núm. 6.
11. C/ Pere R. de Monsoriu, núm. 14
12. Plaza Hostal, núm. 8
13. Plaza Hostal, núm. 1
- 14 C/ Dr. Palanca, núm. 4
- 15 C/ Mayor, núm. 2.
- 16 C/ Dr. Palanca, núm. 8

17 C/ Mayor, núm. 14.

18 C/ Mayor, núm. 32.

M. Coordinación con municipios colindantes

A la vista de los planos aportados y de la memoria se aprecia que la coordinación con los municipios colindantes – Benifairó de les Valls, Quartell, Benavites y Quart de les Valls- es correcta y no presenta especiales incompatibilidades.

Respecto al municipio limítrofe de Sagunto, este Ayuntamiento ha presentado dictamen favorable al Plan general de Faura, aprobado por acuerdo plenario de 30 de junio de 2005, no obstante, manifiesta la conveniencia de clasificar en el nuevo plan de Faura, como suelo urbanizable industrial los terrenos colindantes con Sagunto con esa misma clasificación, por coherencia en la ordenación fronteriza. En consecuencia, el Plan ha clasificado como suelo urbanizable industrial ese suelo colindante, dando lugar el sector SUZI-01.

Cuatro. Tramitación autonómica

Se han solicitado informes a:

- I.V.V, S.A

- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en la C.V.

- Comisión de Actividades Calificadas

- Conselleria de Infraestructuras y Transporte. División de Carreteras

- Diputación Provincial. Servicio de Vías y Obras

- Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia. D.G. de Industria y Comercio

- Conselleria de Infraestructuras y Transporte. Dirección General de Transportes

- Confederación Hidrográfica del Júcar.(agua y vertidos)

- Red Eléctrica de España

- Conselleria de Cultura, Educación y Deporte. Unidad de Patrimonio

- Conselleria de Cultura, Educación y Deporte. D.G. de Deportes

- Conselleria de Sanitat. Área de Planificación Sanitaria

- Conselleria de Territorio y Vivienda. D.G. de Vivienda y Proyectos Urbanos

- Conselleria de Territorio y Vivienda. Servicio de Ordenación Sostenible del Medio

- Conselleria de Territorio y Vivienda. Area de Urbanismo

- Conselleria de Territorio y Vivienda. Servicio de Evaluación del Impacto Ambiental

- Conselleria de Cultura, Educación y Deporte. Área de Infraestructuras

- Entitat de Sanejament d'áigues

- S.T. de Industria

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

En relación a los informes sectoriales solicitados, se indica lo siguiente:

a. Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia. D.G. de Industria y Comercio, con entrada de 9 de marzo de 2005 informa en sentido favorable, que en resumen, establece lo siguiente;

“...las definiciones propuestas de comercio medio y gran superficie comercial deberían tener en cuenta la Ley 8/1986 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales y el Decreto 56/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

En cualquier caso, lo que debe de quedar claro es que todo establecimiento individual o colectivo con una superficie de ventas que alcance o supere los 600 m<sup>2</sup> se considera como gran superficie.”

b. Oficina del Plan de carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, tras un primer informe desfavorable de 7 de abril de 2005, se recibe informe favorable el 10 de julio de 2008, dado que se ha suprimido la rotonda prevista en la CV-320, intermedia de las dos ya existentes.

c. Red Eléctrica de España, el 11 de abril de 2005 remite informe que señala la normativa aplicable a las instalaciones eléctricas, con el siguiente contenido;

“...en la que les indicamos la zona de edificación prohibida, representada mediante un área gris delimitada por línea discontinua.

Los croquis adjuntos representan gráficamente lo indicado al respecto en Real Decreto 1955/2000, vigente desde el 22 de 2001.

Asimismo, en lo que a distancia de los conductores la rasante de un vial o al terreno se refiere, les informamos que, según se contempla en el Reglamento de líneas eléctricas áreas de alta tensión, la altura mínima de los conductores de la línea de 400 kv, con su máxima flecha vertical, debe ser de:

10,3 mts a la rasante de la carretera.

7,97 mts. a cualquier punto del terreno”

d. Servicio de Apoyo Técnico, de la Conselleria de Territorio y Vivienda. El 16 de septiembre de 2005, se recibe informe desfavorable en relación al estudio del paisaje, que, en resumen, establece que el estudio analizado carece de la documentación mínima imprescindible para conocer el efecto de las actuaciones sobre el paisaje.

El 11 de diciembre de 2006 se recibe informe en relación al estudio del paisaje presentado el 31 de octubre de 2005, que, a modo de conclusión, señala:

“...se emite informe pendiente de subsanar los aspectos enunciados anteriormente para así proceder a la valoración de la integración paisajística del Plan general a los efectos del artículo 11.3 de la LOTPP, debiendo completarse el estudio de paisaje de conformidad con los artículos 29 y 44 del Reglamento de paisaje de la Comunidad Valenciana.”

El 13 de noviembre de 2007, se remite al órgano competente nuevo estudio de paisaje. El Ayuntamiento ha presentado compromiso municipal de tramitar un plan de participación pública del estudio de paisaje, y reelaborar el Catálogo de bienes y espacios protegidos en el plazo máximo de un año.

Finalmente, el 11 de julio de 2008, se recibe nuevo informe desfavorable al estudio de paisaje, que, entre otras cuestiones, establece:

- “Se propone un sector urbanizable residencial llamado R-04. Su superficie abarca hasta el límite existente con municipios colindantes, propiciando así la conurbación con los municipios de Benifairó de les Valls y Quartell, y con su desarrollo se colmataría la ocupación de la totalidad del suelo de que dispone el municipio al sur de la carretera CV-320, interrumpiendo la continuidad de los espacios libres que posee el término municipal y que deberán ser incluidos en el sistema de espacios abiertos y bloqueando las visuales hacia el núcleo urbano y su perfil. Por tanto, se informa desfavorable el ámbito del sector R-04, debiendo estudiar el establecimiento de una franja de protección visual desde la carretera, así como las áreas que deban preservarse de la edificación para integrarse en el sistema de espacios abiertos del municipio, evitando a su vez una futura conurbación con los municipios colindantes.

- Respecto al sector industrial I-02, se pueden establecer las consideraciones efectuadas en el punto anterior, además de abarcar parte de suelo afectado por riesgo de inundación según el PATRICOVA. Por tanto, se propone reducir y redelimitar el sector industrial I-02, para evitar esta afección. Además, se deberá realizar esta redelimitación de manera que, por una parte, no interrumpa ni fragmente totalmente la unidad de paisaje agrícola en la que se inserta, generando un efecto barrera y una nueva conurbación, y, por otra, se preserve, tanto paisajística como visualmente, el recurso paisajístico de valor alto que constituye la Vía Augusta, delimitando áreas a integrar en el sistema de espacios abiertos del municipio y estableciendo medidas (normas) para que la ordenación pormenorizada del sector y el preceptivo estudio de integración paisajística las desarrollen. Así mismo, se deberá estudiar el borde del sector respecto de la autovía del Mediterráneo A-7, garantizando una franja de afección visual que deberá ser de unos 200 m. Por todo ello, se informa desfavorable el ámbito del sector I-02, debiendo redelimitarlo con las consideraciones efectuadas anteriormente.”

e. Área de Infraestructuras, de la Conselleria de Educación. El 25 de noviembre de 2005 se recibe informe favorable, condicionado, al cumplimiento de las indicaciones siguientes:

“Ampliar hasta 17.500 m<sup>2</sup> la parcela PED-01 del sector R-03, que ahora cuenta con 16.108,64 m<sup>2</sup>.

Reservar 5.500 m<sup>2</sup> en el sector R-04 de suelo urbanizable no pormenorizado cuando sea ordenado por el correspondiente Plan parcial.”

f. Tras dos informes desfavorables de 22 de junio de 2005 y de 27 de enero de 2006, la Demarcación de Carreteras de Estado en la CV,

del Ministerio de Fomento, el 22 de mayo de 2006, emite informe favorable, en relación con la nueva documentación de marzo de 2006, del siguiente tenor literal:

“Se ha eliminado el sector urbanizable I-03, que se encontraba dentro de la modificación puntual del PGOU de Quartell la Alquería Blanca.

Informar favorablemente el PGOU de Faura en relación con la autovía A-7 con las siguientes prescripciones:

El sector urbanizable I-02 situado en la margen derecha de la autovía A-7 no tendrá acceso al vial de servicio paralelo a la autovía. Los viales que se construyan al desarrollar el Sector quedarán por detrás de la línea límite de edificación de la autovía A-7, tal y como se indicaba en el informe de esta Unidad de Carreteras de 16 de noviembre de 2005.”

g. La Unidad de Patrimonio, de la Conselleria de Cultura, remite el 4 de julio de 2006 informe con una serie de consideraciones que debe recoger el Catálogo del plan general.

El 21 de septiembre de 2006, se recibe de la D.T. de Valencia de la Conselleria de Agricultura, informe favorable, debiendo incorporarse al Plan las siguientes cuestiones:

“Debe hacerse referencia a toda la legislación agraria que regule las segregaciones.

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

h. El 6 de octubre de 2006, se recibe informe favorable del Servicio de Actividades Calificadas al estudio acústico.

i. El 31 de mayo de 2007, se recibe informe desfavorable de la Unidad de Vías Pecuarias, cuya parte dispositiva es la siguiente:

“Primero. Se observa que no se han grafiado todas las vías pecuarias del término municipal (falta el Azagador de Cuartell), y que según el proyecto de clasificación, la Vereda de la Fuente o de Aragón pasa por las calles de Colón y Maestro Serrano, no por la calle Mariano Benlliure.

Segundo. De acuerdo con el artículo 36.1 f) y artículo 51 de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat valenciana, urbanística Valenciana, el artículo 4.1 b) de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del suelo no urbanizable, y la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, éstas deberían tener, fuera de los cascos urbanos, la consideración de suelo no urbanizable protegido y, por lo tanto aparecer como tal en el plano correspondiente. Sin embargo, se observa que las vías pecuarias no han sido calificadas como suelo no urbanizable protegido en el plano correspondiente de clasificación.

Tercero. La anchura legal de las vías pecuarias, que es un dato fundamental de las mismas, no aparece expresada en ningún plano.

Por lo anteriormente expuesto, se emite informe desfavorable al Plan presentado, en tanto no se subsanen las deficiencias descritas. Se deberán calificar las vías pecuarias como suelo no urbanizable protegido, expresar correctamente su anchura legal, y graficar sus trazados conforme al proyecto de clasificación.

Por otra parte, se recuerda que en las vías pecuarias no está permitido el tránsito de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, o no cuenten con autorización expresa.”

j. El 5 de mayo de 2008, se recibe del Ayuntamiento escrito, de 2 de octubre de 2006, por el que la Corporación manifiesta la conformidad al soterramiento de la línea eléctrica Sagunto-la Vall d'Uixó, titularidad de Red Eléctrica de España, estando en fase de redacción el proyecto.

k. El 23 de mayo de 2008, se remite al Servicio competente estudio de inundabilidad.

l. D. G de Transportes- CIT, recibido el 8 de julio de 2008, informa en sentido desfavorable, con el siguiente contenido:

“Primero. Dado que se trata de una figura de planeamiento de carácter general, se considera necesario que el Plan general incorpore un estudio de movilidad, de forma que se incorporen al planeamiento y a su normativa de desarrollo la ejecución de infraestructuras necesarias para dicha movilidad, con una especial atención al uso del transporte público y de los modos no motorizados. En cuanto a los modos no motorizados el Plan general deberá diseñar y ejecutar carriles bici e itinerarios peatonales que faciliten el uso de estos modos de transporte saludables.

Segundo. Dada la proximidad de la línea ferroviaria Valencia-Castellón, se considera que el desarrollo del Plan general debe quedar subordinado a la suscripción por los sectores, del compromiso de ejecución de un aparcamiento disuasorio (Park & Ride) para el efectivo trasvase de tráfico desde el vehículo privado al transporte público.

Tercero: Se deberá garantizar la conexión de los carriles bici con la ciclo-ruta CR-320, ya existente.”

m. Servicio de Planificación –Carreteras. Diputación, recibido el 15 de julio de 2008, informa en sentido desfavorable, en tanto que:

“No se encuentra justificado la inclusión de una nueva rotonda en la carretera CV-320, entendiéndose que va en detrimento del funcionamiento del tráfico general.

Dada la proximidad del suelo urbanizable residencial a la carretera CV-320, se deberá de realizar un estudio acústico en relación con la carretera, debiendo de ejecutar las medidas correctoras a cargo del sector si procedieran, e incluyéndose dicho condicionante en las fichas de gestión.

En relación con el sector I-01 se ha invadido la zona de protección de la carretera.

Respecto al sector I-02 que afecta a las carreteras CV-320 y CV-323 y dada su superficie debiera realizarse un estudio de tráfico y accesibilidad que garantice su viabilidad, y dejar la reserva de suelo necesaria. Es de destacar que en la parte sur la reposición de caminos de la nueva nacional realizada no corresponde con lo grafiado, por lo que debiera de recogerse correctamente. Igualmente y dada las actuales características de la CV-323, debiera de reflejarse en la ficha de gestión los condicionantes de mejora de la red viaria existente, a realizar a cargo del sector.”

n. La jefa del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, emite informe el 15 de julio de 2008, en relación al procedimiento de evaluación ambiental del Plan general, que establece:

“...1) Antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, deberá presentarse al órgano sustantivo, que deberá remitir a esta Dirección General, la siguiente documentación:

a) Informe sobre el estudio de inundabilidad emitido por el Área de Planificación Territorial y Litoral. En el supuesto de que dicho informe resultara desfavorable, no podrá reclasificarse el suelo afectado por riesgo de inundación, según establece el art. 22 del PATRICOVA.

b) Las vías pecuarias no han sido calificadas como suelo no urbanizable protegido, no se ha grafiado todas y la anchura legal no aparece expresada en ningún plano. Se debe obtener el Informe favorable relativo al tratamiento de las vías pecuarias del municipio del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

c) Informe del estudio de paisaje establecido por la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, realizado por la Dirección General del Paisaje.

d) El tratamiento dado al parque de la Rodana de PQL, clasificándolo como suelo urbano, no es el correcto. La totalidad del suelo forestal del parque de la Rodana será clasificado como suelo no urbanizable de protección forestal, siendo su superficie de 68.859,04 m<sup>2</sup>.

e) Se deben grafiar la totalidad de los barrancos del municipio. Además, tal y como manifiesta el informe de la CHJ, todos los tramos de cauces situados dentro del ámbito del PGOU serán clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

f) Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, de acuerdo al artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano, relativo al cumplimiento de las exigencias que se deriven de la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico presente en el área de

actuación. En el supuesto de que dicho informe resultara desfavorable, así deberá entenderse también la presente declaración de impacto ambiental.

g) Informe favorable sobre el estudio acústico realizado por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Aquellas consideraciones que se desprendan de este informe serán consideradas como propias de la presente declaración.

2) Condicionantes, previos al inicio de las obras de urbanización, que deberán reflejarse en las fichas de planeamiento de los sectores con ordenación pormenorizada:

a) Obtener autorización administrativa de la CHJ para posibles obras previstas en el cauce de los barrancos.

b) Asegurar la continuidad e idoneidad de itinerarios, con su anchura legal, de todas las vías pecuarias que atraviesan terrenos calificados como urbanizables en los términos previstos en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

c) La posibilidad de tratamiento real del incremento del volumen de aguas residuales generadas por los nuevos sectores, mediante la conexión efectiva a la EDAR de la mancomunitat de les Valls en los términos establecidos en el informe de la EPSAR, o mediante la creación de otra instalación de depuración y la conexión efectiva a esta nueva EDAR.

d) Realización de un estudio de inundabilidad, si del informe definitivo del estudio de inundabilidad resultase que cada sector debe incorporar un estudio específico de inundabilidad.

3) Condicionantes, previos a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de los sectores sin ordenación pormenorizada, se debe obtener:

a) Autorización administrativa de la CHJ para la actuación en las zonas de policía de barrancos que atraviesen los sectores.

b) Autorización administrativa de la CHJ para el vertido de las aguas pluviales a cauces públicos, de acuerdo con el art. 9 del Texto Refundido de la Ley de aguas.

c) Autorización administrativa de la CHJ para posibles obras previstas en el cauce de los barrancos.

d) La justificación de la disponibilidad de recursos hídricos en cantidad y calidad suficientes.

e) Asegurar la continuidad e idoneidad de itinerarios, con su anchura legal, de todas las vías pecuarias que atraviesan terrenos calificados como urbanizables en los términos previstos en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

f) La posibilidad de tratamiento real del incremento del volumen de aguas residuales generadas por los nuevos sectores, mediante la conexión efectiva a la EDAR de la mancomunitat de les Valls en los términos establecidos en el informe de la EPSAR, o mediante la creación de otra instalación de depuración y la conexión efectiva a esta nueva EDAR.

g) Realización de un estudio de inundabilidad, si del informe definitivo del estudio de inundabilidad resultase que cada sector debe incorporar un estudio específico de inundabilidad.”

Cinco. Documentación complementaria. Estudio de previsión de necesidades de vivienda protegida.

El 18 de noviembre de 2005, el Ayuntamiento de Faura presenta un estudio de necesidades de vivienda protegida, acompañado de las fichas de planeamiento de los nuevos sectores previstos, R-01, R-02, R-03 y R-04, que propone un 20 % de la edificabilidad total residencial con destino a la construcción de VPP.

El Instituto Valenciano de Vivienda, I.V.V.S.A, el 22 de febrero de 2006, emite informe favorable a la reserva del 20% de la edificabilidad de cada nuevo sector residencial. El 26 de mayo de 2006, el Ayuntamiento presenta plano de localización expresivo de la reserva de vivienda protegida.

Seis. Agua y saneamiento

1. Saneamiento

El 22 de abril de 2005, tiene entrada, informe favorable, de la Entidad de Sanejament d'Aigües:

“Esta Entidad de saneamiento informa la viabilidad del tratamiento en la EDAR de la mancomunitat de les Valls de las aguas residuales

generadas por el desarrollo del Plan general de Faura (Valencia) siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

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

2. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos de a que de lugar el PGOU de referencia, deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza municipal de vertidos o, en su defecto, en el modelo de ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el modelo de Ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

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

4. Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento la cantidad resultante de 1.072.800,00 €, a cuyos efectos deberá establecerse el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de Faura”.

## 2. Agua

El 23 de febrero de 2005 se solicita informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar, sobre disponibilidad de recursos hídricos y sobre depuración y vertido de aguas residuales y pluviales.

El 27 de julio de 2005, tiene entrada certificado del arquitecto municipal, sobre la capacidad y suficiencia de la red abastecimiento de agua, que, en resumen, dice:

“Teniendo en cuenta que la previsión de incremento de población fijada por el PGOU es de 5019 habitantes (actualmente la población es de 3000 habitantes)..., la explotación del pozo pasaría a ser de un 60% de su capacidad máxima...”

Por lo que a resultas de todo lo anterior se certifica que con la actual capacidad y aforo del pozo propiedad del Ayuntamiento de Faura, queda acreditado suficientemente el abastecimiento de agua para el horizonte de población total previsto por el PGOU”.

En esa misma fecha, se presenta informe del arquitecto municipal sobre la disponibilidad de recursos hídricos, con datos suficientes para calcular el caudal y consumo de agua necesaria para atender las previsiones del Plan. El 18 de enero de 2007, se da traslado de ese informe a CHJ, para su convalidación.

El 16 de junio de 2008, tiene entrada estudio de recursos hídricos, de afección al dominio público hidráulico y sobre la incidencia del régimen de corrientes, presentado por el Ayuntamiento en CHJ el 14.06.2008, acompañado de copia del Proyecto, solicitando la emisión de informe.

Como se ha dicho en un apartado precedente, el Ayuntamiento de Faura, integrado en el Consorcio concesionario de Aguas del Camp de Morvedre, tiene otorgada una concesión de 1m<sup>3</sup>/seg., por la Confederación Hidrográfica del Júcar de 3 de marzo de 2006, para el abastecimiento urbano e industrial de Sagunto y su área de influencia, por lo que en un futuro el agua potable procederá de la planta potabilizadora de Sagunto, con aguas superficiales del cauce del río Cabriel, procedentes de la regulación del embalse de Contreras.

El 9 de julio de 2008, se recibe informe favorable, de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que, en resumen, establece lo siguiente:

“El informe a emitir por esta Confederación Hidrográfica deberá versar sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía.

2. Incidencia de la actuación en el régimen de corrientes.

3. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación informada.

## Valoración de la actuación propuesta

El Plan general de Faura establece la ordenación del término municipal, contempla sectores de suelo residencial hasta un desarrollo poblacional máximo aproximadamente de 8.000 habitantes, incluyendo la población actual que se encuentra en torno a los 3.000 habitantes. Para el incremento poblacional de 5.000 habitantes se prevé un total de 2.335 nuevas viviendas.

1. Afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía

En el término municipal de Faura, se encuentran los siguientes cauces:

- Barranco Canaleta: que cruza el término municipal de Faura en sentido suroeste-noreste y se bifurca tras cruzar la carretera CV-320. Este es el cauce principal del municipio, discurre parcialmente enterrado a su paso por el casco urbano de Faura y lo separa del casco urbano de Benifairó de les Valls.

- Barranco Codoval: Cruza el municipio de oeste a este y confluye con el anterior cauce en el cruce con la carretera CV-320.

- Barranco sin nombre que nace en el municipio colindante de Benifairó de les Valls y confluye con el Barranco Codoval junto al límite del término municipal de Faura.

-Barranco de Quartell que discurre al noreste del municipio de Faura y paralelo al límite del término municipal de Quartell.

De acuerdo con la documentación presentada todos los tramos de cauces situados dentro del ámbito del plan general han sido clasificados como suelo no urbanizable de especial protección (art. 4 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana de suelo no urbanizable). El planeamiento de desarrollo posterior al plan general deberá tener en cuenta que:

- Todo suelo perteneciente a dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable (artículo 132 de la Constitución Española; artículos 2 y 4 del Texto refundido de la ley de aguas). Como tal, el dominio público debe quedar al margen de todo proceso de urbanización.

- Los terrenos que lindan con los cauces (márgenes) están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y 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 (artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de aguas).

- La zona de servidumbre se debe mantener expedita.

- Toda actuación en la zona de policía estará sujeta a autorización administrativa por parte del organismo de cuenca (artículo 9 del Reglamento de dominio público hidráulico, R. D. 849/1986).

Por otro lado, y de acuerdo con la documentación presentada, las aguas residuales generadas por el Plan general serán evacuadas por la red de saneamiento prevista en cada sector, que se conectará a la red existente y a la depuradora de la mancomunitat de les Valls, localizada en el municipio de Faura. La Entitat de Sanejament d’Aigües de la Generalitat Valenciana, informa la viabilidad del tratamiento de las aguas generadas por el Plan general de Faura en dicha depuradora, siempre y cuando se cumplan los condicionantes impuestos por dicha entitat.

A este respecto se recuerda que:

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del Texto Refundido de la ley de aguas).

Las autorizaciones de vertido corresponderán a la administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (R.D. Ley 4/2007 por el que se modifica el texto refundido de la ley de aguas).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del texto que incluye las determinaciones de carácter normativo del Plan hidrológico de la cuenca del Júcar (R.D. 1664/1998) publicado por Orden de 13 de agosto de 1999, salvo en el caso de viviendas aisladas en el campo,

en que por su lejanía resulte un excesivo coste o una imposibilidad física, todo vertido urbano se debe recoger en colectores de alcantarillado, a poder ser de carácter separativo, cuyo final sea una instalación de tratamiento de dicho vertido.

Según la documentación presentada, las aguas pluviales serán evacuadas y vertidas a los barrancos del municipio. El Plan general establece la obligatoriedad de la recuperación de las aguas pluviales para el riego de zonas verdes y jardines, mediante depósitos de recuperación de aguas pluviales y red de riego independiente de la red de agua potable conectada a dichos depósitos.

Respecto al vertido de aguas pluviales a cauces públicos se recuerda que, previamente a la actuación, se deberá obtener autorización administrativa para el vertido de las aguas pluviales (artículo 9 del Reglamento de dominio público hidráulico, R. D. 849/1986).

## 2. Incidencia en el régimen de corrientes

Dada la ubicación de alguno de los desarrollos previstos por el Plan general, cuando se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento, se deberá analizar la posible incidencia en el régimen de corrientes, de modo que quede justificada la no afección a terceros.

Por otro lado, según el PATRICOVA (Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación de la Comunidad Valenciana), la zona donde se ubica la actuación, al norte del casco urbano es inundable de riesgo 2, y en un tramo del barranco de Quartell es inundable de riesgos 1 y 5.

Por lo tanto, la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de la Generalitat Valenciana ha determinado conveniente la tramitación de un estudio de inundabilidad de acuerdo con lo establecido en la normativa del PATRICOVA. A este respecto, esta Confederación informará dicho estudio de inundabilidad.

## 3. Disponibilidad de recursos hídricos

### 3.1 Demanda

El volumen anual del futuro incremento de demanda, asociado al suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, ha sido estimado por parte del Ayuntamiento en 296.030 m<sup>3</sup>/año. Por otra parte, el incremento de demanda asociado al suelo urbanizable no pormenorizado, ascendería a 405.930 m<sup>3</sup>/año. Las necesidades hídricas del Plan se han obtenido por el Ayuntamiento de Faura, a partir de una dotación de 200 litros por habitante y día, para el uso de suelo residencial, y, para el uso industrial, 3 litros por metro cuadrado y día. La dotación adoptada ha sido justificada mediante datos de consumo en años anteriores.

En el Plan general de Faura se ha estimado una ocupación de 2,15 habitantes por vivienda para los futuros sectores en suelo urbanizable. La previsión de viviendas y de superficie industrial establecida en el Plan general se muestra en la siguiente tabla.

SUELO	USO	Sector	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Viviendas	Habitantes	Demanda
URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA (m <sup>3</sup> /año)	RESIDENCIAL	R-01	49.647,71	293	630	45.990
		R-02	89.523,88	537	1.154	84.240
		R-03	170.609,68	935	2.011	146.800
	USO	I-01	17.436,88	--	--	19.000
	INDUSTRIAL	R-04	103.592,92	570	1.224	89.350
	URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	RESIDENCIAL	USO	I-02	282.227,87	--
INDUSTRIAL		I-03	6.889,15	--	--	7.540

Tabla 1. Previsión de usos residencial e industrial en suelo urbanizable.

### 3.2 Origen

El Ayuntamiento de Faura dispone de una inscripción (sección c, tomo 16, folio 82) como aprovechamiento de aguas privadas, que se tramitó en el expediente 1987IP0234, con un caudal de 181.405 m<sup>3</sup>/año para el abastecimiento de 2.840 habitantes.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Faura participa de la concesión de aguas superficiales procedentes de la regulación del embalse de Contreras, regulados por el sistema Júcar, a través del canal Júcar-Turia, que se otorgó al consorcio del Camp de Morvedre (expte. 2004CA0001). El volumen anual que se destinará al municipio de Faura es de 346.265 m<sup>3</sup>/año.

La demanda actual del municipio asciende a 226.300 m<sup>3</sup>/año, (3.100 habitantes), por tanto, teniendo en cuenta los recursos hídricos disponibles (527.670 m<sup>3</sup>/año) se deduce que el incremento de demanda previsto para los sectores con ordenación pormenorizada (296.030 m<sup>3</sup>/año), puede ser atendido desde dicho origen.

Para atender la demanda futura asociada a los sectores en suelo urbanizable no pormenorizado por el Plan general, el Ayuntamiento de Faura tiene previsto revisar y adecuar las características de las dos concesiones siguientes:

- Concesión pública de 20 de julio de 1965, de la cual el municipio de Faura dispone de derechos de riego en una superficie de 90,9953 ha.
- Concesión privada (expte. 1988IC2901) inscrita en el catálogo, tomo 16, folio 1, con caudal máximo anual de 753.200 m<sup>3</sup>/año, y con una superficie regable de 135,50 ha, de las cuales forma parte el futuro sector residencial R-04 no pormenorizado.

Por tanto, el Ayuntamiento deberá tramitar la correspondiente modificación de las características esenciales de la concesión, según lo indicado en los artículos 143 y ss del Reglamento del dominio público hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el R.D- 606/2.003, de 23 de mayo) y en el artículo 64 del Texto refundido de la Ley de aguas (R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio).

Por otra parte, el Ayuntamiento deberá solicitar informe a este organismo respecto de los instrumentos de planeamiento que desarrollen este plan, acreditando, en lo que a recursos hídricos se refiere, que el incremento de demanda que generan está amparado por concesión o título habilitante, firme o en estado de tramitación tal que permita cumplir con lo prescrito por el artículo 19.2 de la Ley 4/2004 de ordenación del territorio y protección del paisaje.

Por todo ello, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto refundido de la Ley de aguas, esta Confederación Hidrográfica informa favorablemente el Plan general en el término municipal de Faura (Valencia). Por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados, sin que en ningún caso pueda entenderse aplicable el párrafo 4º del artículo 25.4 del Texto refundido de la Ley de aguas."

Siete. Acuerdo de la comisión informativa de 18 de julio de 2008

La Comisión Informativa de Urbanismo en fecha 18 de julio de 2008, por unanimidad, acordó formular la siguiente propuesta:

No elevar al pleno de la Comisión, en tanto se emita la preceptiva declaración de impacto ambiental y se subsanen las observaciones contenidas en el fundamento de derecho cuarto.

Notificar la presente propuesta al Ayuntamiento de Faura.

Las observaciones señaladas en el fundamento de derecho cuarto del referido acuerdo autonómico se transcriben literalmente, para verificar su cumplimiento, en el fundamento de derecho cuarto-valoración global del presente informe.

Ocho. Actuaciones posteriores al acuerdo de la comisión informativa de 18 de julio de 2008

El 30 de septiembre de 2008 se presenta nueva documentación, consistente en memoria de contestación al informe de la Comisión Informativa, memoria subsanatoria del informe emitido por la Dirección General de Transportes y estudio de movilidad, memoria en contestación al requerimiento efectuado por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de 15 de julio de 2008, 4 copias del estudio de inundabilidad modificado y 5 copias de la memoria contestando al informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje, todo ello para dar cumplimiento al acuerdo referenciado.

El 20.10.08 tiene entrada informe favorable de CIT-Transportes.

El 11.11.08 se recibe informe al estudio de paisaje condicionado a la presentación de un Texto refundido del estudio de paisaje que se ajuste a las determinaciones señaladas, y que se detallan en el fundamento de derecho cuarto-valoración global del presente informe.

El 28.11.08 se recibe informe favorable vías pecuarias a la última documentación presentada.

El 3 de junio de 2009 se presenta nuevo Catálogo de espacios protegidos, que ha sido remitido a la Conselleria de Cultura para informe el 8 de junio de 2009, junto con las normas urbanísticas del plan modificadas y nuevas fichas de planeamiento y gestión.

El 10.09.09 se presenta Texto refundido del estudio de paisaje y memoria en contestación al informe desfavorable emitido por el Servicio de Planificación de la Diputación. El 11.09.09 y 14.09.09 se remite la documentación respectiva a los servicios competentes.

El 16.09.09 tiene entrada Texto refundido, sin diligenciar, del Plan general, que comprende memorias informativa y justificativa, directrices, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas y planos de información y ordenación.

El 22 de septiembre de 2009, se recibe informe del Área de Carreteras de la Diputación, una vez analizada la nueva documentación, que establece:

“Si bien en los planos se ha eliminado la rotonda informada desfavorable, en la ficha de gestión del sector R-03 sigue estando reflejada, por lo que debe eliminarse. Igualmente en las condiciones de integración habla de la apertura de accesos a la carretera CV-320, lo cual fue informado desfavorable en el anterior informe de esta Diputación. Tampoco se ha recogido el condicionante de dicho informe en relación con el ruido y la carretera.

En relación con el sector R-04 en las fichas se recoge la obligatoriedad de realizar un enlace con la carretera CV-320 en la zona de la rotonda noroeste del sector, es de destacar la imposibilidad geométrica de conectar con dicha rotonda, ni realizar una nueva conexión con la carretera CV-320, por lo que se deberá de realizar un estudio de accesibilidad y concretar lugar y tipología de la conexión. Igualmente deberá de recogerse en las fichas de gestión el estudio de ruido en relación con la carretera.

En relación con el sector I-01 se deberá de recoger la necesidad del estudio de ruido y en su caso medidas correctoras a su cargo.

Respecto al sector I-02, en el anterior informe se solicitó la necesidad de realizar un estudio de tráfico y accesibilidad, que garantizase la viabilidad del sector. En la ficha de gestión se hace referencia a la apertura de accesos previstos desde la carretera CV-6003, no estando reflejados en ningún documento del Plan general éstos, por lo que se debe reflejar y justificar su situación y tipología con el fin de poder informar. Igualmente en la ficha de gestión se recoge que se prevé una conexión con la rotonda existente en la CV-320, dicha conexión es a priori inviable desde el punto de vista técnico, no obstante con el fin de poder evaluarla e informar deberá de grafarse y justificarse técnicamente. También se recogía en el informe anterior la necesidad de estudiar las actuales características de la carretera CC-323 y la propuesta de mejoras necesarias que requieren realizarse por el desarrollo del sector pretendido.”

El 22 de septiembre de 2009, se recibe informe favorable emitido por la Dirección General de Territorio y Paisaje, condicionado “a la aportación de un plano con las áreas que, en el ámbito de los citados sectores R-04 e I-02, deben integrarse en el sistema de espacios abiertos del municipio como parte de su ordenación estructural”.

No obstante, deberán considerarse las observaciones efectuadas en el citado informe para la redacción del Catálogo de paisaje con la delimitación de sistema de espacios abiertos

Nueve.- Declaración de impacto ambiental

El 24 de septiembre de 2009, se recibe Resolución de la directora general de Gestión del Medio Natural de 21.09.09 emitiendo declaración de impacto ambiental favorable, a los solos efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, el proyecto PGOU de Faura, siempre y cuando se desarrolle de acuerdo a lo establecido en la documentación presentada y con los condicionantes establecidos a continuación:

“Segundo

1. Antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, deberá presentarse al órgano sustantivo para su comprobación, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 35 del Decreto 162/90, la siguiente documentación:

1.1) En cuanto al suelo no urbanizable protegido del paraje la Rodana, aunque se ha considerado el mismo como suelo no urbanizable protección forestal, deberá corregirse su superficie que es de

68.859,04 m<sup>2</sup> y no de 54.442,81 m<sup>2</sup> (como ha indicado el Ayuntamiento en la última documentación presentada el 10.09.08).

1.2) En cuanto a la gestión de las aguas residuales generadas se atenderá a lo dispuesto en el informe de la EPSAR de 18.04.05. Las condiciones del informe se recogerán en las fichas de planeamiento de los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada y en las condiciones de desarrollo de los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada.

1.3) Se deben subsanar aspectos relacionados con la materia de paisaje, como son: aportar las normas de integración paisajística para el cumplimiento de los objetivos de calidad, modificar las fichas de características de los sectores R-04, e I-02 con los condicionantes expuestos en el informe de 20.10.08 del Servicio de Apoyo Técnico, así como aportar un plano con las áreas que, en el ámbito de los citados sectores, deben integrarse en el sistema de espacios abiertos del municipio como parte de su ordenación estructural, elaborando un Texto refundido de paisaje que se ajusten a las determinaciones del informe del Servicio de Apoyo Técnico de fecha 29.10.08.

1.4) De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje de 20.07.09 referente al último estudio de inundabilidad presentado, los terrenos destinados a encauzamientos y adecuación de los cauces para T500, la balsa de laminación (de aproximadamente 15.000 m<sup>3</sup>) y su áreas anexas deberán mantener la condición de terrenos inundables y la clasificación de suelo no urbanizable inundable sin que exista posibilidad de reclasificación de dichos terrenos (destacar que en este caso se encuentran los suelos adscritos al sector I-02).

Asimismo, se deberá plasmar en las fichas de planeamiento que las actuaciones propuestas consistentes en el encauzamiento de los barrancos de Benifairó, Codoval y Faura y una zona de laminación junto al barranco de la Fuente deberán ser sometidas a la correspondiente autorización por parte del organismo de Cuenca correspondiente.

1.5) Incluir en las fichas de planeamiento y gestión de los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada las siguientes cuestiones:

1.5.1) Antes del inicio de las obras de urbanización, se deberá presentar ante el órgano sustantivo del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, de acuerdo al artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano, relativo al cumplimiento de las exigencias que se deriven de la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico presente en el área de actuación, remitiéndose una copia del mismo a la D.G de Gestión del Medio Natural para que obre en el expediente de declaración de impacto. En el supuesto de que dicho informe resultara desfavorable, así deberá entenderse también la presente declaración de impacto ambiental. Asimismo, deberán presentar, ante el órgano sustantivo, el informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje respecto a los requerimientos efectuados en el informe de 29.10.08.

1.5.2) En las fichas de planeamiento y gestión de los sectores con ordenación pormenorizada deberá reflejarse que previo al inicio de las obras de urbanización, deberán obtener la autorización administrativa de la CHJ para posibles obras previstas en el cauce de los barrancos.

1.5.3) Se deberá indicar en las fichas de planeamiento y gestión que los residuos sólidos inertes procedentes de las actividades extractivas o del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, exigiendo el Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos los documentos de entrega correspondientes.

1.5.4) Se deberá recoger en la normativa que será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas, así como prohibir el vertido de las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes.

1.6) En cuanto a los pozos destinados al consumo humano, deberá establecerse en el documento definitivo los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano, bien identificando un régimen de protección, o bien, mediante su incorporación a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos y urbanizables. Los perímetros se establecen con carácter general en 300 m. contados desde el límite exterior del

punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada.

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

1.8) Por lo que respecta a los sectores urbanizables colindantes con el suelo forestal, deberán incorporar a su ordenación las medidas para la prevención del riesgo de incendios forestales de acuerdo con el informe de los Servicios Forestales de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

2. Como condicionantes previos a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de los sectores sin ordenación pormenorizada (y así debe figurar en el documento definitivo del Plan general) deberán tenerse en cuenta lo siguiente:

2.1) En relación con aspectos sobre afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, se deberá solicitar nuevo informe al organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados anteriormente, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Todo suelo perteneciente al dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable; como tal, el dominio público debe quedar al margen de todo proceso de urbanización.

- Los terrenos que lindan con los cauces (márgenes) están sujetos en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y, a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

- La zona de servidumbre se debe mantener expedita. Toda actuación en la zona de policía estará sujeta a autorización administrativa por parte del organismo de Cuenca.

- Para la justificación de la disponibilidad de recursos hídricos en cantidad y calidad suficientes, el Ayuntamiento deberá tramitar la correspondiente modificación de las características esenciales de la concesión otorgada, según lo indicado en los artículos 143 y ss del Reglamento del dominio público hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo) y en el artículo 64 del Texto refundido de la ley de aguas (RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio).

2.2) El incremento del volumen de aguas residuales generadas por los nuevos sectores, se deberá resolver por los urbanizadores responsables de ejecutar las actuaciones costeando el importe de aquellas infraestructuras de saneamiento y depuración que precisen estos desarrollos, es decir, con depuradora propia y supervisión del proyecto por parte de la EPSAR o mediante solicitud de conexión al sistema público de depuración previo pago del suplemento de infraestructuras correspondiente.

3. La Vigilancia del cumplimiento por parte del titular del proyecto de las condiciones impuestas en esta declaración de impacto ambiental corresponde al órgano con competencia sustantiva y a las corporaciones locales en el ejercicio de sus atribuciones legales, en virtud de lo dispuesto en el art. 35 del Decreto 162/90."

Diez. Acuerdo de la comisión territorial de urbanismo de 30 de septiembre de 2009

La CTU referenciada acordó suspender el expediente de Plan general de Faura, en tanto se subsanaran las siguientes cuestiones:

- Justificación de la reserva de parque público (PQL) y el cómputo jardines de red primaria según lo indicado en el presente informe.

- Deberá recogerse en las fichas de planeamiento y gestión de los diferentes sectores, los condicionantes señalados por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, y emitirse informe respecto a la solución de cruce de carreteras propuesto en el estudio de inundabilidad y, en su caso, incorporarse los condicionantes que se deriven al respecto.

- Obtención de informe favorable al Catálogo de bienes y espacios protegidos, por la Conselleria de Cultura, incluyendo, en su caso, los condicionantes que se deriven tanto en la memoria justificativa como en las fichas de planeamiento y gestión.

- La delimitación gráfica en los planos de ordenación de la afección de infraestructuras eléctricas en los sectores R-01, R-03 y R-04.

- Los terrenos destinados a balsa de laminación y sus áreas anexas, al igual que los encauzamientos de los barrancos, deberán clasificarse como suelo no urbanizable protegido con riesgo de inundación, debiendo identificarse en los planos de clasificación de suelo.

-Debe aportarse una memoria de sostenibilidad económica.

- Aportar un plano con las áreas que, en el ámbito de los sectores R-04 e I-02, deben integrarse en el sistema de espacios Abiertos del municipio como parte de su ordenación estructural, según el informe de 22 de septiembre de 2009, emitido por la Dirección General de Territorio y Paisaje.

El Texto refundido del Plan deberá recoger los condicionantes transcritos en el antecedente nueve del presente informe, derivados de la declaración de impacto ambiental.

Once. Nueva documentación del Plan general

El 4 de enero de 2010 tiene entrada Texto refundido diligenciado de aprobación provisional por acuerdo plenario municipal de 30 de noviembre de 2009. La nueva documentación es objeto de análisis en el fundamento jurídico cuarto del presente informe (valoración global).

Doce. Planeamiento vigente

Faura cuenta con normas subsidiarias revisadas, con aprobación definitiva por la CTU de 15 de junio de 1994. El proyecto de Plan amplía la superficie del suelo urbanizable respecto al Concierto Previo, informado favorablemente por Resolución del director general de Urbanismo de 28 de enero de 2003. En concreto, se añade el SUZR-04 y el SUZI-01, y se amplía considerablemente la superficie del SUZI-02, el resto de determinaciones se mantienen y trasladan al Plan.

Por Decreto 89/2008, del Consell, de 27 de junio, (DOCV 30 de junio), se ha acordado la suspensión parcial de las NN.SS. vigentes del municipio de Faura, exclusivamente respecto a la ordenación de siete áreas claramente definidas en los anexos I y II del mencionado Decreto, hasta la entrada en vigor del Plan general en tramitación, y como máximo por plazo de un año. Todo ello al objeto de evitar la programación de suelo y el otorgamiento de licencias, en aquellas zonas del municipio donde la ordenación prevista en el Plan general difiere sustancialmente de la vigente en las NN.SS.

Por Decreto 89/2009, de 26 de junio, del Consell, se ha prorrogado la suspensión parcial de la vigencia de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Faura, y como máximo por plazo de un año.

Trece. Informe de la comisión informativa

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de enero 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.

Fundamentos jurídicos

Primero. Aspectos formales

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la LRAU. La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Segundo. Justificación de la cesión gratuita a la administración de SNU protegido. art.13.6 LOTyPP.

Considerando que el expediente urbanístico fue sometido a información pública en el mes de septiembre de 2004, (anuncio en el diario Levante-EMV de 30 de septiembre de 2004 y en el D.O.G.V. núm. 4.851 de 28 de septiembre de 2004), resulta de aplicación el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje en su redacción inicial, que establecía la obligación de ceder SNU protegido a las reclasificaciones efectuadas al margen de la revisión del Plan general.

Los suelos urbanizables contemplados en el documento que ahora se analiza, aunque difieren de los del concierto previo, ya se recogían en el documento de Plan general expuesto al público en septiembre de 2004.

En consecuencia, siendo de aplicación el art. 13.6 de la LOTPP con su redacción inicial vigente en septiembre de 2004 y tratándose de un instrumento de planeamiento general no resulta exigible la cesión de SNU protegido.

Tercero. Justificación de la reserva de vivienda protegida

Conforme a lo dispuesto en el art. 2 f) de la LOTyPP, la D.T.1ª 3 y art. 36.1 i) en relación con la D.A. 6ª y D.T. 5ª de la LUV, y el desarrollo contenido en la D.T. 8ª 3 del ROGTU, el Plan general de Faura, al tratarse de un municipio zona C, con un horizonte poblacional de 8.019 habitantes, debe reservar suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en un porcentaje mínimo del 20% de la edificabilidad residencial total del Plan.

En consecuencia, el Plan propone un porcentaje del 20% de la edificabilidad total de los cuatro sectores residenciales delimitados, R-01, R-02, R-03 y R-04, con destino a la construcción de vivienda de protección pública, con expresión gráfica de su localización.

Cuarto. Valoración global

Analizada la nueva documentación presentada el 4 de enero de 2010 relativa al Plan general de Faura, procede verificar el cumplimiento de los condicionantes señalados por la Comisión Territorial de 30 de septiembre de 2009, y son los siguientes:

1. Respecto a la reserva de parque público (PQL) y el cómputo jardines de la red primaria.

Los suelos dotacionales públicos destinados a zonas verdes de la red primaria se recogen en el siguiente cuadro-resumen:

RP-PQL-01 Zona Verde. Parque Público (m2)	25.002,66
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-01.	5.919,03
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-02. Parque de la Canaleta	8.433,67
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-03.	10.234,98
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-04.	10.519,75
RP-JL Zona Verde. Jardines (m2) PJJ-05.	14.506,95
TOTAL (m2)	74.617,04

El Texto refundido del Plan presentado el 4 de enero de 2010 propone para el cumplimiento del estándar de 5 m2/hab, un PQL-01 de 25.002,66 m2, situado junto al suelo forestal de la Rodana, consiguéndose una gran zona verde de esparcimiento continua, reservándose el resto de superficie 49.614,38 m2 con jardines de la RP. Así, en función del horizonte poblacional previsto de 8.019 habitantes, se obtiene el estándar legal de parques públicos, de 5 m2/hab, y el Plan cumple con dicha reserva al destinar 74.617,04 m2, lo que representa 9,31 m2 de zona verde por habitante.

Ante la imposibilidad física de ampliar la superficie prevista como parque público PQL-01, por colindancia con SNU protegido forestal la Rodana que hace función de única zona de esparcimiento en el municipio, el Ayuntamiento justifica adecuadamente la reserva de parques públicos hasta alcanzar la reserva mínima con jardines de red primaria, dado que se consigue una zona verde de grandes dimensiones y permite la creación de bolsas de zonas verdes distribuidas en los diferentes sectores residenciales.

En el plano de ordenación estructural num.0-1.3, con el adecuando nivel de detalle, se acredita el cumplimiento de las características dimensionales para tener consideración de parque (QL) y jardín (JL) y las superficies computables de conformidad con el art. 34 del RPCV, D.201/1998.

El exceso de superficie destinado a jardines de la red primaria, esto es, 34.522,04 m2 (74.617,04 m2 de reserva del Plan descontada la reserva mínima legal de 40.095 m2) computarán a efectos de verificar el cumplimiento de estándares mínimos exigibles para la red secundaria, únicamente en aquellos sectores ordenados pormenorizadamente, a tenor del art. 2 del anexo del RPCV.

Si difiere la concreción de la localización gráfica del PJJ-05 al desarrollo pormenorizado del sector de suelo urbanizable R-04, debiendo observarse las exigencias dimensionales y de superficies, según el art. 34 del RPCV, D.201/1998.

Se ha adscrito la superficie de red primaria PQL-01 de 25.002,66 m2, a los sectores de suelo urbanizable residencial a efectos de su obtención proporcionalmente al aprovechamiento tipo.

Las fichas de planeamiento y gestión establecen que la totalidad de las superficies de jardines de red primaria incluidas en los sectores de suelo urbanizable residencial se cederán y ejecutarán con cargo a la actuación.

Debe corregirse la discrepancia en cuanto a que las superficies de red primaria de zonas verdes que figuran en las fichas de planeamien-

to deben coincidir con el cuadro de la pág. 37 de la memoria justificativa del Plan.

2. Respecto a la cuestión de recoger en las fichas de planeamiento y gestión de los diferentes sectores, los condicionantes señalados por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, y emitirse informe respecto a la solución de cruce de carreteras propuesto en el estudio de inundabilidad y, en su caso, incorporarse los condicionantes que se deriven al respecto.

En las fichas de planeamiento de los diferentes sectores, se han recogido las siguientes cuestiones:

- Sector R-03

Se ha eliminado, en el plano incluido en la ficha de gestión, la rotonda.

La elaboración de un estudio acústico.

Se ha eliminado, de la ficha de planeamiento, la apertura de accesos a la carretera CV-320.

- Sector R-04

La elaboración de un estudio de accesibilidad de la CV-320 y concretar lugar y tipología de la conexión.

La redacción de un estudio acústico.

- Sector I-01

La elaboración de un estudio acústico, y en su caso, establecerse las medidas correctoras a su cargo.

- Sector I-02

Las nuevas fichas del sector I-02, recogen la necesidad de realizar un estudio de tráfico y accesibilidad, que garantizase la viabilidad del sector.

En los planos de ordenación se ha reflejado la apertura de accesos previstos desde la carretera CV-6003, y la obligación de justificar su situación y tipología, y obtener informe favorable de la Diputación.

Se ha eliminado, de la ficha de planeamiento, la apertura de accesos a la carretera CV-320.

La obligación de estudiarse las actuales características de la carretera CC-323 y realizarse, en su caso, las mejoras necesarias que se requieran para el desarrollo del sector I-02.

Así mismo, en fecha 19 de enero de 2010, se ha emitido informe favorable, señalando que: "...en la actualidad se encuentra en información pública el nuevo catálogo de carreteras de la Generalitat Valenciana, y se prevé su aprobación en corto plazo de tiempo. En dicho catálogo se prevé la cesión de la carretera CV-323 a los Ayuntamientos de Faura y Quartell, por lo que entendemos que en caso de que se desarrolle el sector I-02, previo a la aprobación del catálogo se materializará la cesión dado el cambio estructural de la red viaria"

3. Obtención de informe favorable al Catálogo de bienes y espacios protegidos, por la Conselleria de Cultura, incluyendo, en su caso, los condicionantes que se deriven tanto en la memoria justificativa como en las fichas de planeamiento y gestión.

En fecha 13 de enero de 2010 se ha emitido informe patrimonial favorable, con la condición de que se introduzcan una serie de correcciones en dicho catálogo.

4. La delimitación gráfica en los planos de ordenación de la afectación de infraestructuras eléctricas en los sectores R-01, R-03 y R-04.

Se ha grafiado en el plano de ordenación detallada núm. 0-2 la banda de afectación de las infraestructuras eléctricas existentes, no edificable en tanto se produzca el soterramiento.

5. Los terrenos destinados a balsa de laminación y sus áreas anexas, al igual que los encauzamientos de los barrancos, deberán clasificarse como suelo no urbanizable protegido con riesgo de inundación, debiendo identificarse en los planos de clasificación de suelo.

Se ha grafiado en el plano de ordenación estructural núm. 0-1.1 como suelo no urbanizable protegido con riesgo de inundación, SNU-PH, los terrenos destinados a balsa de laminación, sus áreas anexas y los encauzamientos de los barrancos.

6. Debe aportarse una memoria de sostenibilidad económica.

Se aporta una memoria de sostenibilidad económica, conforme a los arts.15.4 RDL 2/2008, TRLS y 146 1. e) ROGTU, en la que se pondera, en particular, el impacto de la ejecución del plan general en la

hacienda pública local, y que a modo de conclusión, establece que como consecuencia del escaso endeudamiento del municipio, y con los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, se acredita la viabilidad económica del plan propuesto.

7. Aportar un plano con las áreas que, en el ámbito de los sectores R-04 e I-02, deben integrarse en el sistema de espacios abiertos del municipio como parte de su ordenación estructural, según el informe de 22 de septiembre de 2009, emitido por la Dirección General de Territorio y Paisaje.

Se aporta un nuevo plano de ordenación estructural, el núm. 0-1.5, que recoge en el ámbito de los sectores R-04 e I-02, las áreas que deben integrarse en el sistema de espacios abiertos.

8. El Texto refundido del Plan deberá recoger los condicionantes transcritos en el antecedente nueve del acuerdo de la CTU de 30.09.2009, derivados de la declaración de impacto ambiental.

Se ha corregido la cuestión señalada respecto al suelo no urbanizable protegido del paraje la Rodana, solventada como figura en el apartado 1 del presente fundamento jurídico.

En las fichas de planeamiento de los diferentes sectores con ordenación pormenorizada, se han recogido los siguientes condicionantes:

- Los señalados en el informe de la EPSAR de 18.04.05.
- Someter a autorización por parte del organismo de Cuenca correspondiente, las actuaciones propuestas consistentes en el encauzamiento de los barrancos de Benifairó, Codoval y Faura y una zona de laminación junto al barranco de la Fuente.
- Antes del inicio de las obras de urbanización, se deberá presentar ante el órgano sustantivo del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, de acuerdo al artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano, relativo al cumplimiento de las exigencias que se deriven de la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico presente en el área de actuación, remitiéndose una copia del mismo a la Dirección General de Gestión del Medio Natural para que obre en el expediente de declaración de impacto.
- Previo al inicio de las obras de urbanización, deberán obtener la autorización administrativa de la CHJ para posibles obras previstas en el cauce de los barrancos.

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

En las fichas de planeamiento de los distintos sectores sin ordenación pormenorizada, se han recogido los siguientes condicionantes:

- En relación con aspectos sobre afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, se deberá solicitar nuevo informe al organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados anteriormente.
- El incremento del volumen de aguas residuales generadas por los nuevos sectores, se deberá resolver por los urbanizadores responsables de ejecutar las actuaciones costeando el importe de aquellas infraestructuras de saneamiento y depuración que precisen estos desarrollos, es decir, con depuradora propia y supervisión del proyecto por parte de la EPSAR o mediante solicitud de conexión al sistema público de depuración previo pago del suplemento de infraestructuras correspondiente.

El artículo 98 de las normas urbanísticas establece la normativa específica de ordenación de zonas industriales, las medidas preventivas y correctoras propuestas y presueltas.

Se redacta, un nuevo artículo, el núm. 99 de las normas urbanísticas, que establece como medida para la prevención del riesgo de incendios forestales, una franja expedita de matorral de anchura mínima de 25 metros.

Se ha redactado un nuevo artículo de las normas urbanísticas del plan, el 33, que regula las siguientes cuestiones:

- La obligación de instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas, así como prohibir el vertido de

las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes.

- En cuanto a los pozos destinados al consumo humano, se ha establecido los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano, bien identificando un régimen de protección, o bien, mediante su incorporación a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos y urbanizables. Los perímetros se establecen con carácter general en 300 m. contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada.

Quinto. Órgano competente

La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para la aprobación de los planes de los municipios con población inferior a 50.000 habitantes, conforme a lo previsto en el artículo 10 a) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

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

Aprobar definitivamente el expediente de Plan general de Faura, supeditando su publicación a la presentación de documentación subsanatoria tal que:

- Deberá corregirse el Catálogo de bienes y espacios protegidos según señala el informe patrimonial emitido por la Conselleria de Cultura y Deporte el 13 de enero de 2010.
- Deberá corregirse la discrepancia en cuanto a que, las superficies de red primaria de zonas verdes que figuran en las fichas de planeamiento deben coincidir con las del cuadro de la pág. 37 de la memoria justificativa del plan.

- Deberá aportarse un plano de ordenación que señale, en los sectores urbanizables colindantes con el suelo forestal, las medidas para la prevención del riesgo de incendios forestales, de conformidad con el informe de los Servicios Forestales de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Para el diligenciado de aprobación definitiva y entrada en vigor mediante publicación del acuerdo, se deberá aportar tres copias del Texto refundido en soporte papel y tres en digital, firmadas por el técnico redactor, incluyendo diligencia de aprobación municipal. En el formato digital, los textos serán en formato word y los planos en formato pdf.”

Dos. El 8 de marzo de 2010, tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo tres ejemplares del Texto refundido, debidamente diligenciado, en soporte papel y digital, con formato adecuado, en cumplimiento del citado acuerdo autonómico. En relación a los condicionantes del mismo se comprueba que:

En cuanto al condicionante primero, relativo a la presentación del Catálogo de bienes y espacios protegidos conforme al informe patrimonial favorable emitido por la Conselleria de Cultura y Deporte el 13 de enero de 2010, se ha presentado nueva documentación del Catálogo, remitiéndose el 10 de marzo de 2010 a la Unidad de Patrimonio para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Respecto al condicionante segundo, se ha corregido la discrepancia en las superficies de red primaria de zonas verdes que figuran en las fichas de planeamiento, coincidiendo con las del cuadro de las pág. 37-38 de la memoria justificativa del plan.

Para el cumplimiento del condicionante tercero, se ha aportado plano de ordenación núm. O-2 que señala, en los sectores urbanizables colindantes con el suelo forestal, las medidas para la prevención del riesgo de incendios forestales, concretadas en una banda separativa de protección de 25 metros, de conformidad con el informe de la Sección Forestal de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Tres.- El Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo emite informe el 8 de abril de 2010 en el que concluye que de la documentación aportada se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de enero de 2010.

Fundamentos de derecho

Único. El director general de Urbanismo, según el Decreto 177/2008, de 28 de noviembre, es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por asunción de las compe-

tencias atribuidas en el artículo 9.b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de organos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de los antecedentes, el director general de Urbanismo de Urbanismo resuelve:

- Considerar cumplimentados los condicionantes del acuerdo de la CTU de 29 de enero de 2010.

- Ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio y de las normas urbanísticas del Plan, conforme al procedimiento legalmente previsto, y proceder al sellado del expediente de referencia

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 10 y 46 de la Ley Reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, a 18 de mayo de 2010.—El director general de Urbanismo: José María Selva Rós.

## CAPÍTULO 1.- FUNCIÓN, CONTENIDO, ALCANCE, DESARROLLO Y REVISIÓN.

Artículo 1.- Función, ámbito de aplicación y marco legal.

1.- Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Faura. (en adelante PGOU o Plan). Sus funciones vienen reguladas por el art. 17 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, y por el art. 40 del Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El presente PGOU revisa y sustituye a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que se halla en vigencia para el Término Municipal de Faura y que fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo, con fecha 15 de junio de 1994, y cuya fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia fue 21 de julio de 1994.

Su ámbito de aplicación es el término municipal de Faura, dado que no existe ningún ámbito de planeamiento parcial, cuyas disposiciones deban ser asumidas por este Plan.

2.- Con carácter general, son de aplicación los siguientes preceptos legales, en todo aquello que no se halle establecido en estas Normas: Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, (en adelante, LRAU), así como sus posteriores desarrollos y modificaciones que corresponden con el Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, (en adelante, RPCV), Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, (en adelante, RZOU), Orden de 29 de marzo de 1996 de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre Homologación de Planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, así como lo dispuesto en las leyes 14/1997 (art 19), 10/1998 (art 33) y 16/2003 (Capítulo IX) de la Generalitat Valenciana, en lo que modifican la LRAU.

Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo Urbanizable. (en adelante, LSNU), así como aquellas otras disposiciones en las que se modifica y desarrolla dicha Ley: Ley 2/1997, Decreto 217/1999, Ley 8/2002, Ley 16/2003 y Decreto 6/2004, todos ellos de carácter autonómico.

Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, de carácter estatal.

Legislación sectorial de aplicación en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

Con carácter general, cuantos otros textos legales, en ámbitos relacionados con el contenido de las Normas y el Plan, resulten de aplicación.

Aquellas ordenanzas de aplicación en el ámbito municipal que se hallen en vigencia en el momento de aprobación del presente Plan, en lo que no lo contradigan, gozando de preferencia lo dispuesto en el Plan.

Artículo 2.- Documentación del Plan.

El Plan General queda integrado por los siguientes documentos: (art. 45 RPCV.)

A) Parte sin eficacia normativa:

a. Documento de información: Memoria y planos

b. Memoria justificativa.

B) Parte con eficacia normativa:

a. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

b. Normas Urbanísticas.

c. Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión.

d. Catálogo.

e. Planos de ordenación.

C) Estudio de impacto ambiental.

Artículo 3.- Alcance de las determinaciones del Plan.

El Plan contiene las siguientes determinaciones, conforme a lo dispuesto en el art. 41 del RPCV:

La Ordenación Urbanística Estructural para todo el Término Municipal, determinando en ella los elementos integrantes de ésta, enumerados en el art. 5 del RPCV.

Y la Ordenación urbanística Pormenorizada del suelo urbano, sin perjuicio de la posibilidad de delimitar sectores de ordenación diferida mediante Planes de Reforma Interior así como del suelo urbanizable inmediato al urbano, que en función de las necesidades de crecimiento del municipio se estime ordenar para favorecer su programación, excusando la exigencia de Planes Parciales.

Se incorporan aquellas determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General considera deben mantenerse vigentes.

Los artículos 17 y 18 de la LRAU y los artículos 53 y 54 del RPCV regulan el contenido de las Normas Urbanísticas en cuanto a determinaciones relativas a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada.

El Plan permitirá, previos los trámites y aprobación municipal correspondiente, en aquellos terrenos que posean ordenación pormenorizada, establecer alineaciones, protecciones y otras determinaciones de carácter pormenorizado que resulten necesarias para los fines que se proponen. Tales determinaciones deberán ser incorporadas al planeamiento de desarrollo. Si se pretende llevar a cabo alguna modificación sobre estas determinaciones deberá justificarse razonadamente la mejora que supone la alternativa propuesta. En todo caso, el Ayuntamiento Pleno queda facultado para la aprobación definitiva de aquellas ordenanzas de edificación, de salubridad, de higiene, y otras disposiciones complementarias que, dentro de su competencia y en el proceso de aplicación del PGOU, estime necesarias para la correcta y mejor interpretación y aplicación de las presentes Normas Urbanísticas.

Asimismo, el Plan prevé en aquellos puntos de contacto con el casco o con áreas de desarrollo, la modificación del planeamiento de los municipios vecinos, proponiendo alineaciones, reclasificaciones de terrenos, protección de elementos que pese a hallarse en diferente término municipal poseen un cierto valor patrimonial para Faura, atendiendo a razones en base a valorar la mejoría que para el desarrollo del municipio suponen dichas modificaciones.

Artículo 4.- Vigencia, desarrollo y revisión.

1.- Las determinaciones del Plan estarán vigentes desde el día siguiente de la publicación en el BOP de la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, siendo su vigencia indefinida.

2.- Como desarrollo de este Plan se pueden realizar planes, proyectos y programas tales como planes parciales y de reforma interior, planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de obra y programas para el desarrollo de actuaciones integradas y aisladas. La regulación de los diferentes planes, proyectos y programas se establece en la LRAU.

3.- En los casos en los que, debido a un mejor conocimiento de la realidad física del terreno sea necesario redefinir límites de zonas, sectores, etc, será posible, mediante el planeamiento de desarrollo, modificar el Plan adaptándolo a dicha realidad física. Dichas variaciones no tendrán la consideración de modificación de planeamiento hasta una desviación del 5% en medidas superficiales y del 2% en medidas lineales.

Tampoco procederá la revisión o modificación del planeamiento en los casos en los que se modifique la normativa técnica a la que hace referencia el presente Plan, o la legislación sectorial, así como la modificación o creación de nueva normativa urbanística cuya asunción por el Plan no provoque situaciones de incoherencia con lo establecido por éste, y la creación o modificación de ordenanzas municipales siempre que guarden coherencia con éste.

Procede la revisión o modificación del Plan en los siguientes supuestos: (art. 54 y 55 LRAU)

a) Cumplimiento del plazo establecido por la legislación (art. 17.5 de la LRAU) de 10 años.

b) Agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan, por cumplimiento de las previsiones establecidas en éste.

c) Cuando, por incompatibilidad manifiesta con algún tipo de implantación de infraestructuras, o de legislación de mayor rango, cuyo establecimiento motive la necesidad de abandonar el presente modelo territorial.

Artículo 5.- Gestión del Plan. Obligatoriedad.

Corresponde la gestión urbanística del Plan al Ayuntamiento, que promoverá la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico.

Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles participarán en la gestión en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

Las determinaciones establecidas en este Plan son de obligado cumplimiento tanto por la administración pública como por los particulares.

Artículo 6.- Criterios de interpretación del Plan.

Las discrepancias en la interpretación de las determinaciones del Plan se solventarán basándose en los siguientes criterios:

1.- Las contradicciones en la documentación gráfica se resolverán siempre atendiendo al plano grafiado a escala más detallada.

2.- En aquellos casos en los que la contradicción afecte a elementos de dominio público, tales como viales, zonas verdes u otros se resolverá siempre atendiendo al interés público.

3.- Prevalecerá por encima de otras interpretaciones del plan la interpretación municipal.

Artículo 7.- Normas de aplicación directa.

Todas aquellas construcciones, carteles publicitarios, depósito permanente de elementos, vegetación, etc. no reguladas expresamente en estas normas deberán cumplir con lo establecido en el art. 3 de la LRAU.

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 8.- Clasificación del suelo.

Según los criterios establecidos en la LRAU, en sus artículos 8 y siguientes, así como los artículos 7 a 10 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, la totalidad del suelo del término Municipal objeto de las presentes Normas ha de estar incluido en alguna de las siguientes clasificaciones:

a) Suelo Urbano

b) Suelo Urbanizable

c) Suelo No Urbanizable

En la parte gráfica se delimita con precisión la división del territorio según dicha clasificación.

1.- El Plan General clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se pretende posibilitar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, en virtud del art. 9.2 de la LRAU, debiendo contener el Plan todas aquellas determinaciones necesarias de ordenación pormenorizada.

En el término municipal de Faura sólo se distingue un núcleo de suelo urbano, que corresponde con el casco principal de población. Dentro del suelo urbano se delimita la Unidad de Ejecución denominada UER-01, cuya delimitación se grafió en planos y sus características en la ficha de gestión correspondiente.

2.- El Plan General clasifica como suelo urbanizable los terrenos que tiene por objeto someter a régimen de Actuaciones Integradas, en virtud del art. 9.2 de la LRAU.

Se establece la ordenación pormenorizada de los terrenos clasificados como urbanizables inmediatos al suelo urbano, conforme al art. 18.3 de la LRAU, de tal modo que se facilita la pronta programación de ellos excusando la ulterior exigencia de Plan Parcial.

Se distinguen varios sectores de suelo urbanizable, con ordenación pormenorizada y sin ella, así como residenciales e industriales, según cuadro siguiente.

En tanto no se aprueben los programas para el desarrollo de actuaciones integradas que correspondan, los terrenos que el Plan General clasifica como Suelo Urbanizable, estarán sometidos a la regulación específica contenida en la Disposición Adicional Segunda de la LSNU. El régimen de usos y los parámetros de la edificación de los terrenos serán los que se determinan para la zona de ordenanza del Suelo No urbanizable Común.

SECTOR	USO	ORDENACIÓN
R-01	RESIDENCIAL	PORMENORIZADA
R-02	RESIDENCIAL	PORMENORIZADA
R-03	RESIDENCIAL	PORMENORIZADA
R-04	RESIDENCIAL	ESTRUCTURAL
I-01	INDUSTRIAL	PORMENORIZADA
I-02	INDUSTRIAL	ESTRUCTURAL

3.- 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 en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998.

Dentro de la clasificación de suelo no urbanizable se divide el suelo clasificado entre diferentes zonas de protección.

Suelo no urbanizable. Protección agrícola (SNU-PA)

Suelo no urbanizable. Protección Infraestructuras (SNU-PI)

Suelo no urbanizable. Protección hídrica (SNU-PH)

4.- Ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbanizable o de desarrollo puntual en suelo no urbanizable (Declaraciones de interés comunitario o similares) se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura y Educación, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 9.- Calificación urbanística del suelo.

Conforme a lo dispuesto en el art. 17.1.c de la LRAU el Plan divide el territorio en zonas de ordenación, mediante la calificación urbanística. Dicha calificación determina los usos realizables en cada una de las zonas. Se identifican en los planos de ordenación mediante diferentes tramas y claves. La zona de Red viaria de tránsito urbano se identifica por exclusión del resto, manteniéndose sin trama. Del mismo modo los caminos rurales se identifican con mayor precisión en los planos catastrales del término.

Las determinaciones propias de las diferentes zonas de ordenación, en cuanto a parámetros tipológicos, régimen de usos, etc. se plasma en las diferentes fichas de zonas de ordenación y ordenanzas particulares para cada una de las zonas.

El territorio del término municipal de Faura se divide en las siguientes zonas de ordenación :

En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada:

Núcleo Histórico. (NUH).

Zona de Transición. (ZT).

Ampliación de Casco. (ANU).

Unifamiliar en hilera. (UFF).

Industrial en manzana. (INI).

En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada las zonas de ordenación corresponden con los límites de los sectores, que en cualquier caso pueden, al ordenarse pormenorizadamente, incluir el suelo en zonas de ordenación existentes o bien, mediante la redacción de normas urbanísticas particulares, sin modificar las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento, crear nuevas zonas de ordenación, respetando, en cualquier caso, lo establecido en el Plan (En las Normas Urbanísticas, en las fichas de planeamiento y en las Directrices).

En suelo no urbanizable :

- Zona de protección especial agrícola. (SNU-PA)
- Zona de protección especial viaria. (SNU-PV)
- Zona de protección especial hidráulica. (SNU-PH).

En todas las clases de suelo: Dotacional, ya sea de titularidad pública o privada.

- Zonas Verdes y Espacios Libres: (art. 30 del RPCV)
  - Área de juego. (AL).
  - Jardines. (JL).
  - Parques. (QL).

Equipamientos:

- Educativo-Cultural. (ED).
- Deportivo-Recreativo. (RD).
- Infraestructura-Servicio Urbano. (ID).
- Sanitario-Asistencial. (TD).
- Administrativo-Institucional. (AD).
- Religiosa. (RL).

Red Viaria:

- Red viaria de tránsito urbano. (RV).
- Aparcamiento en vía pública. (AV).
- Red municipal de caminos rurales.

Suelo dotacional de titularidad pública no municipal, tal como carreteras de titularidad autonómica o estatal, vías pecuarias (conforme a la clasificación establecida en la Ley 3/1995 de 25 de marzo de Vías Pecuarias), etc.

Artículo 10.- Red estructural o primaria de dotaciones públicas.-

Se identifican en los planos de ordenación estructural todos los elementos integrantes de la red de ordenación estructural, al mismo tiempo que se enumeran en la memoria justificativa. Tienen la clasificación urbanística de suelo urbanizable, excepto aquellos que se hallen en suelo urbano.

CAPÍTULO 3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL TERRITORIO. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 11.- Definiciones.-

Se adoptan las definiciones del RZOU, contenidas en sus títulos segundo y tercero, salvo aquellas que se hallen expresamente definidas en el Plan.

Artículo 12.- Clases de usos del suelo.-

1.- Se subdivide el territorio en los siguientes usos, según el nivel de definición otorgado por el Plan:

Usos Globales: Aquellos usos que determinan la función básica de las diferentes zonas de ordenación. El Plan distingue como usos globales los siguientes:

- Uso residencial.
- Uso Industrial.
- Uso terciario.
- Usos propios del suelo no urbanizable, tales como agrícolas, ganaderos, etc.
- Uso dotacional.

Usos pormenorizados: Aquellos que se hallan identificados en los planos de ordenación pormenorizada, y que no requieren de mayor precisión en su detalle. Las fichas de zonas de ordenación urbanística identifica los usos dominantes, compatibles, incompatibles o exclusivos en cada una de las diferentes zonas existentes.

2.- Clases de usos pormenorizados. Los usos pormenorizados, atendiendo a su situación dentro de la zona de ordenación en:

Uso dominante: Aquel uso que, designado por el Plan, condiciona la realidad física de la zona, su determinación condiciona la posible implantación del resto de usos en el sector. Si el uso dominante resulta incompatible con el resto de usos se denomina uso exclusivo.

Usos compatibles: Aquellos usos que pueden implantarse en la zona de ordenanza sin perder ninguna de sus características básicas. En aquellos casos en los que pueda existir incompatibilidad parcial de estos usos con el dominante se especificará en la ficha de zonas de ordenanza las condiciones en las que estos pueden ser implantados en la zona.

Usos incompatibles: Aquellos usos que no pueden implantarse en la zona de ordenación, por la implantación de otros usos, y por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. En cualquier caso los así conceptuados en las disposiciones legales en materia de salubridad, seguridad, moralidad, etc., aunque no se encuentren expresamente enumerados en la ficha de zona de ordenación.

3.- Usos detallados: Se denomina uso detallado a aquellos usos que precisen de mayor concreción de la que se establece en el PGOU o en otras figuras de planeamiento para definirlos correctamente. La definición de estos se producirá a nivel de los proyectos que ejecuten las disposiciones del planeamiento.

Artículo 13.- Clasificación de usos en función de su ubicación en la edificación.

A efectos de establecer el régimen de compatibilidades de los usos en las diferentes zonas de ordenación se adopta el siguiente esquema para la clasificación de los usos en función de su ubicación en el edificio en el que se pretenda su implantación:

Posición primera: (1ª) Implantación del uso en planta sótano ó semisótano.

Posición segunda: (2ª) Implantación del uso en planta baja o con acceso inmediato desde vía pública.

Posición tercera: (3ª) Implantación del uso en plantas por encima de rasante, sin acceso inmediato desde vía pública.

Posición cuarta: (4ª) Implantación del uso en exclusividad en todas las plantas por encima de rasante de la edificación.

Como norma general, queda prohibida la implantación de los usos residenciales y otros usos que impliquen pública concurrencia o locales de trabajo en posición primera, sin perjuicio de lo establecido en las diferentes normativas sectoriales, en aquellos casos en los que mediante el establecimiento de medidas correctoras lo permitan.

Artículo 14.- Categorías según grado de molestia.

Los usos industriales se subdividen en estas cinco categorías, en función de las afecciones que provocan en el entorno.

1a Categoría.- Actividades sin molestia para la vivienda. Serán actividades de tipo individual o unifamiliar que por emplear en su desarrollo máquinas o aparatos que tan solo precisan para su movimiento accionamiento manual o bien precisan pequeños motores, no producen molestias a la vivienda. Se consideran incluidas dentro de esta categoría los garajes privados sin servicio de taller, mantenimiento ni carburantes.

Las situaciones permitidas para esta categoría son:

- Edificios de vivienda plurifamiliar, en posición 1ª o 2ª o en patios de manzana.

- Anexos a vivienda unifamiliar.

- En cualquier tipo de edificio exclusivo o independiente.

2a Categoría.- Se incluyen aquellas actividades que, aún resultando molestas, son compatibles con la vivienda por resultar éstas tolerables, según su situación respecto a las viviendas, siempre que los ruidos no sean excesivos ni produzcan vibraciones, gases, olores desagradables ni originen acumulaciones de tráfico. Se incluyen en esta categoría los Garajes-Aparcamiento II, Talleres de reparación I y Lavaderos.

Las situaciones permitidas son:

- Edificios de vivienda plurifamiliar en posición 1ª o 2ª o en patio de manzana.

- En cualquier tipo de edificio exclusivo e independiente.

3a Categoría.- Se incluyen dentro de esta categoría aquellas actividades que resultan incompatibles con la vivienda por presentar una serie de molestias en tal grado que no pueden ser admitidas en las proximidades de éstas, pero en ciertas ocasiones y como consecuencia de su situación e instalaciones existentes, al empleo de la población u otras circunstancias, sea adecuada su implantación en el entorno urbano siempre que se adopten las medidas correctoras correspondientes, tales como aislamiento acústico, sistema de absorción de olores, de contaminación atmosférica, depuración de vertidos con tratamiento previo físico/químico o riesgo medio de incendio, etc.

Las situaciones permitidas se limitarán a edificios de uso exclusivo e independiente con fachada a calle y rodeado de espacios libres. (posición 4ª)

4a Categoría.- Se incluyen en esta categoría aquellas actividades que, por causar una serie de molestias excesivas, no pueden ubicarse en las proximidades de las viviendas. Corresponden a todas las actividades en general, sin limitación de superficie ni características industriales, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, salvo excepciones establecidas en el Reglamento de Actividades.

Las situaciones permitidas se limitan zonas industriales.

5a Categoría.- Se incluyen en esta categoría las actividades insalubres, nocivas, peligrosas en general sin limitaciones.

No es posible la implantación de industrias de esta categoría en ningún punto del término municipal.

Artículo 15. Clases de Usos Pormenorizados

El Plan contempla los siguientes usos pormenorizados:

1.- Usos de carácter residencial:

Vivienda Unifamiliar Entre Medianeras (Ufm): cuando se localiza de forma única en parcela independiente, entre medianeras.

Vivienda Unifamiliar en hilera (Uff): cuando, respondiendo a una unidad de proyecto se localiza en parcela independiente y edificación en la que se agrupan horizontal y linealmente otras de su misma clase.

Vivienda Plurifamiliar, o Viviendas en Bloque (Plf): cuando se localiza agrupado verticalmente con otros de su misma clase en edificio con acceso previo desde el exterior común y otros elementos comunes.

B.- Usos de carácter industrial y de almacenamiento:

Actividad Artesanal (Iaa): actividad que desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear un máximo de tres (3) operarios y, de forma auxiliar, elementos de accionamiento electromecánico de baja potencia.

Taller (Ita): actividad que comprende operaciones de carácter manual (mecánico, físico o químico), con un relación de 0,075 Kw/m<sup>2</sup> de potencia y un número máximo de 15 operarios. Podrán encuadrarse en esta clase actividades con relaciones de los elementos citados diferentes,

Industrial: Actividad que comprende las mismas operaciones que las características del uso Taller, sin limitaciones de potencia o número de operarios. Por su ubicación en la parcela se distinguirá entre Industrial en Manzana (Ini) o Industrial Aislada (Ina), siguiendo los parámetros establecidos a tal efecto en el reglamento de planeamiento.

Pequeño Almacén (Ipa): actividad consistente en el acopio de productos de la industria, ocupando una superficie en planta no superior a 500 m<sup>2</sup> y con una relación de carga almacenada a superficie no superior a 20 Kg/m<sup>2</sup>.

Almacén (Ial): actividad de almacenamiento de productos de la industria que por su mayor dimensión no está comprendida en la definición del uso pormenorizado Pequeño Almacén.

C.- Usos de carácter Terciario:

Hospedaje u hotelero (Tho): actividad destinada a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas (Tpu): actividades que propician la relación entre las personas, mediante la representación de espectáculos, la organización y administración de juegos, el servicio de bebidas, u otros.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto, 195/1.997 del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos, y Actividades Recreativas, en esta categoría han de distinguirse, a su vez, los siguientes usos detallados principales, a saber:

1) Con la categoría de Espectáculos Públicos:

- Exhibiciones Cinematográficas
- Exhibiciones Teatrales y Conciertos
- Circenses y Análogos
- Espectáculos Taurinos
- Espectáculos Deportivos
- Fiestas, bailes y atracciones

2) Con la categoría de Establecimientos Públicos:

- Hostelería y Restauración (Rest)

Restaurantes, Bares y Cafeterías

Pubs

Salas de Fiestas y Discotecas (Estos usos no podrán ser autorizados en el municipio, salvo en parcelas procedentes de la reparcelación del sector I-02 y bajo cumplimiento de la normativa sectorial.

- Actos Públicos

3) Con la categoría de Actividades Recreativas:

- Juegos Recreativos y de Azar

- Actividades Recreativo/Deportivas

- Actividades Culturales y de Ocio

Las actividades contempladas en el Decreto 195/1.997, que carecen de soporte físico permanente no son objeto de esta Normativa.

Comercio: actividad destinada al abastecimiento de bienes y alimentos a la población mediante ventas al por menor.

El Uso Pormenorizado Comercio comprende los siguientes usos detallados:

Pequeño Comercio (Tpc): cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión de superficie de venta no superior, a 200 m<sup>2</sup> en comercios alimentarios, o a 500 m<sup>2</sup> en los no alimentarios.

Comercio Medio (Tcm): cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento de dimensiones de superficie de venta superiores a las referidas en el apartado "d1" e inferiores a 600 m<sup>2</sup> en comercios alimentarios, o a 2.500 m<sup>2</sup> en los no alimentarios. Se incluyen también en esta categoría los locales que, con las limitaciones superiores citadas, en un mismo espacio integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros, y complejos comerciales.

Grandes Superficies Comerciales (Tcg): cuando la actividad comercial, implantada en cualquiera de los modos a los que se refiere el apartado "d2", tiene lugar en locales de dimensiones superiores a las máximas que en el mismo se determinan.

Oficinas (Tof): actividades de prestación privada de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros.

Aparcamiento: Uso del Espacio, para el estacionamiento o guarda de vehículos.

El Uso Pormenorizado Aparcamiento, comprende las siguientes categorías:

Estacionamiento (Tae): cuando se da en espacio no edificado, en superficie y con acceso desde la vía pública controlado.

Garaje (Tag): cuando se da en espacio edificado al efecto.

D.- Usos No Urbanos de carácter Rural:

El siguiente uso pormenorizado es el único permitido en el término municipal de Faura en suelo no urbanizable.

Agrícola (Ag): actividades de cultivo y explotación agrícola del territorio.

El almacenamiento de productos y maquinaria agrícolas en el suelo no urbanizable, no se considera uso de carácter industrial. Se establece el uso detallado de almacén de usos agrícolas (Aag), en el que se permite la construcción de edificaciones de apoyo al uso agrícola, tales como cobijo de aperos de labranza, control de riego automático, etc. También se podrá autorizar la construcción de balsas de riego, denominándose Uso detallado Balsa de riego (Agb). La implantación de estos usos ha de ser conforme a lo dispuesto en la LSNU.

E.- Usos de carácter dotacional:

Docente (Ddo), ó Educativo: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza, dentro de cualquier nivel debidamente reglado, y la investigación.

Cultural (Dcu): actividad para la exposición, conservación, recreación y transmisión del conocimiento y de las artes.

Sanitario (Dsa): actividad para la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluidos los servicios prestados en despachos profesionales.

Asistencial (Das): actividad para la prestación de asistencia especializada, no estrictamente sanitaria, a las personas, mediante los servicios sociales.

Administrativo (Dad): actividad pública para el desarrollo de tareas de gestión de los asuntos públicos, en todos sus niveles, incluso los relativos a la seguridad y protección.

Mercado (Dme): actividad pública para el aprovisionamiento de productos de alimentación, fundamentalmente, a la población.

Cementerio (Dcm): actividad pública ó privada para el reposo y, en su caso, tratamiento, en condiciones de dignidad, de los restos humanos.

Religioso (Dre): actividad para el culto

Espacios Libres y Zonas Verdes (Zv): característico del esparcimiento y reposo de la población al aire libre, en el seno de espacios especialmente dispuestos para ello reconocibles por la presecia notoria de arbolado o de tratamiento de jardinería.

Depósito de Residuos (Dpr): depósito controlado de residuos y materiales sólidos, incluyendo, en su caso tratamiento con fines de aprovechamiento industrial.

F.- Usos relacionados con el transporte y las infraestructuras urbanas y territoriales.

Viario (Rv): el característico de los espacios destinados al movimiento de vehículos y peatones, o animales. Puede comprender el uso "estacionamiento en red viaria" (Av).

Red viaria no urbana: (Ca) Carreteras y vías no urbanas pudiendo contener actividades de servicios vinculadas funcionalmente a éstas y previstas en la Ordenación Sectorial de Estas: se agrupan en esta categoría usos pormenorizados, tales como Aparcamiento, Taller, Gran Almacén, Hospedaje, Restauración u otros, pertenecientes a otros grupos funcionales descritos en los artículos anteriores, junto con el Uso pormenorizado Suministro de Carburante, en virtud, precisamente, de la inclusión coordinada de todos ellos en un Plan Sectorial.

Suministro de Carburante (Gas): actividad de abastecimiento de combustible y prestación de algunos servicios complementarios, al automóvil.

Ferrovuario (Fe): el característico de los espacios que alojan la infraestructura para el transporte ferroviario.

Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos (Inf): el característico de los espacios que alojan las instalaciones urbanas de Abastecimiento de Aguas, Evacuación de Aguas, Abastecimiento de Energía Eléctrica, Telefonía, u otras que pudieran implantarse.

Infraestructuras y Servicios Públicos Territoriales (InfT): característico de los espacios que alojan a las grandes infraestructuras que discurren por el territorio, como por ejemplo, líneas de alta tensión, depósitos, acueductos, gaseoductos.

Artículo 16.- Usos Públicos y Privados

Los Usos Pormenorizados comprendidos en los Usos Globales Dotacional y Relacionados con el Transporte y las Infraestructuras y los Servicios Públicos Urbanos y Territoriales y el Uso Pormenorizado Estacionamiento, atendiendo a la naturaleza del ente que los ejerce pueden ser:

De titularidad Pública, o públicos: Cuando son ejercidos por alguna Administración.

De Titularidad Privada, o Privados.

CAPÍTULO 4.- ORDENANZAS GENERALES.-

SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.-

Artículo 17.- Ámbito.

Los suelos clasificados como urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada son los que aparecen delimitados como tales en los planos de ordenación.

Artículo 18.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

En suelo urbano:

Núcleo Histórico Tradicional. (NUH).

Zona de Transición. (ZT).

Ampliación de Casco. (ANU).

Tolerancia Industrial

En suelo urbanizable con ordenación pormenorizada :

Unifamiliar en hilera. (UFF)

Industrial en manzana. (INI)

Artículo 19.- Zona de Tolerancia industrial.

En suelo urbano existen una serie de edificaciones destinadas a usos industriales y de almacenamiento de implantación tradicional. Dichas edificaciones, en relación con los usos señalados, se engloban en una zonificación de carácter transitorio, Tolerancia Industrial, en tanto se

mantenga el uso existente en las mismas, de acuerdo con el párrafo siguiente.

Se permite el mantenimiento de dichas actividades hasta su cese, siempre que se observe el cumplimiento de las medidas correctoras oportunas para cada una de ellas.

Artículo 20.- Usos permitidos.

El uso dominante en suelo urbano es el residencial con las características y compatibilidades de uso que se establecen para cada zona.

Las actividades no residenciales que se desarrollen dentro de esta zona estarán sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre; a la Instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación del citado Reglamento, aprobada por Orden de la Consellería de gobernación de 10 de enero de 1983; a la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y al 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.

Deberán aplicarse las medidas correctoras pertinentes en caso de que las actividades a desarrollar tengan instalaciones con motores de potencia igual o superior a 9 CV, tengan una carga térmica igual o superior a 80 Mcal/m<sup>2</sup>, o el nivel sonoro supere los límites establecidos en las ordenanzas de carácter general de estas Normas Urbanísticas.

Se habrá de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 14 de estas normas en lo referente a las categorías según grado de molestia.

Artículo 21.- Solar edificable.

Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar, o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, con el cumplimiento de las condiciones previstas en el art. 73.2 de la LRAU.

Será edificable aquel solar que además de lo previsto en el art. 6 de la LRAU, cumpla las limitaciones de superficie de parcela mínima, diámetro inscribible y fachada mínima, según la zona a la que pertenezca.

No serán de aplicación estas limitaciones cuando el solar proceda del derribo de un edificio existente o cuando esté limitado por otros edificios y no sea posible ampliarlo sin dar lugar a una reparcelación.

Queda prohibida la segregación o división de parcelas cuando alguna de las resultantes no cumpla las condiciones de parcela mínima.

Artículo 22.- Condiciones de las edificaciones.

Serán de obligatorio cumplimiento cuantas normas dictadas con carácter general o particular se hallen vigentes o se establezcan, así como las dispuestas con carácter particular para cada una de las zonas de ordenación.

Artículo 23.- Condiciones urbanísticas de salubridad, higiénicas y de seguridad.

Todo edificio deberá tener conexión a la red de evacuación de aguas residuales, de abastecimiento de agua potable, de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público. En estas materias de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Depuración de Aguas, de Suministro de Energía Eléctrica, de Tratamiento y Eliminación de Basuras y Residuos, así como de otros servicios e instalaciones similares, o bien de dotaciones colectivas y de interés social, podrán establecerse colaboraciones intermunicipales mediante mancomunidades o cualquier otro tipo de convenios o agrupaciones entre el Ayuntamiento y otras Entidades públicas o privadas, de acuerdo con la reglamentación aplicable en estas materias.

La red de evacuación de aguas de las edificaciones será de tipo separativo, en residuales o negras y en pluviales, aún en el caso en que la red de saneamiento existente sea de tipo unitario, en previsión de su sustitución por red separativa. No se permitirá el vertido libre de aguas pluviales a la red de alcantarillado en el caso de que sea de tipo unitario, y a tal efecto se deberá recoger mediante canalón o sumidero conectado a bajantes, debiendo en este supuesto verter a vía pública.

Los bajantes en fachada deberán empotrarse en aquélla al menos en una altura mínima de dos cincuenta metros, medida a partir de la acera. La boca de salida estará a una altura máxima de la acera de cinco centímetros.

En todas las tipologías constructivas será preceptivo en fachada el canalón de alero para recogida de aguas pluviales, que se llevará al albañal de la calle tal como se ha señalado anteriormente mediante tubo adecuado y siempre por la línea divisoria vertical que marca la medianera. Estos aleros se formarán de fábrica de ladrillo o bardo, con al menos dos planchas superpuestas, lisas o dentadas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros, formando un oscuro. El conjunto de alero así formado se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros.

Las viviendas cumplirán lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en la Comunidad Valenciana (HD), DECRETO 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, y posteriores normas o disposiciones que las complementen o desarrollen. También cumplirán todas las Normas y Reglamentos específicos y demás disposiciones y ordenanzas que se relacionan o contienen en los Anexos de las NHD, así como sus respectivas actualizaciones o revisiones. Las HD y demás disposiciones tendrán la consideración de normas subsidiarias de las presentes Normas Urbanísticas.

Será de obligatorio cumplimiento todo lo establecido en la NBE CPI-96 (Norma Básica de Protección contra Incendios).

Artículo 24.- Condiciones particulares en comercios y oficinas.

En las plantas bajas que no se destinen a vivienda se dispondrá de acometida de agua potable, desagüe a la red de saneamiento del edificio, suministro de energía eléctrica y sistemas de ventilación adecuados al uso del local.

Todo local comercial o de oficinas estará dotado de un cuarto de aseo que no tenga comunicación directa con la zona de público; al menos, lavabo e inodoro, y tendrá ventilación independiente.

La ventilación del local podrá ser directa, por medio de huecos verticales a fachada o a patio interior, o indirecta, mediante conductos de ventilación con extracción forzada.

Artículo 25.- Tipos de obras permitidas.

A. Cuando se trate de edificios no catalogados, se establece que todas las obras permitidas serán:

a) Construcciones de nueva planta, siempre que la parcela a edificar tenga la consideración de solar, según lo establecido en el art. 6 de la L.R.A.U. y que las alturas, volúmenes, materiales y demás condiciones estén acordes con el ambiente y carácter propio de la zona y con lo establecido en estas Normas.

b) De reforma, conservación o reparación, con posibilidad de modificación de alturas, dentro de los límites establecidos por estas Normas Urbanísticas.

c) Obras menores.

B. En aquellas edificaciones que se hallen catalogadas será de aplicación lo dispuesto en el contenido normativo del catálogo de bienes y espacios protegidos. También será de aplicación en cuanto al régimen de usos lo establecido en las presentes Normas para cada caso concreto, siempre y cuando ello no sea incompatible con lo establecido en el Catálogo.

Artículo 26.- Deberes de los propietarios.

Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. También deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y arqueológico, y sobre rehabilitación urbana. Todo ello en cumplimiento de lo establecido en el art. 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y art. 86 de la LRAU.

En las zonas de Núcleo Histórico, Ampliación de Casco y Tolerancia Industrial, para poder obtener la correspondiente licencia de obras, será necesaria la previa cesión gratuita al Ayuntamiento del ámbito vial al que dé frente el respectivo solar, con el compromiso de urbanización del mismo con carácter simultáneo a la edificación, de acuerdo con todo lo previsto en los arts. 73.2 y 75.2 de la LRAU.

Artículo 27.- Dotación de aparcamientos.

En cualquier zona de ordenación será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento privada por cada vivienda, más una plaza por cada diez viviendas.

Será posible minorar esta reserva en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad de completar la dotación mediante la

utilización completa de la planta baja (excepto accesos a las plantas altas y reservas de instalaciones), o de una planta de sótano o semisótano.

Para aquellos solares en los que la superficie del mismo supere los 500 metros cuadrados y se solicite licencia para más de 10 viviendas será necesario para poder autorizar una minoración en la reserva de plazas de aparcamiento, el destinar a esta reserva un mínimo de 2 plantas, bien la planta baja y una planta de sótano o semisótano o bien dos plantas bajo rasante.

Artículo 28.- Tolerancia de alturas.

Se permitirán edificaciones que contemplen la construcción de hasta dos (2) alturas menos de las establecidas en los planos de ordenación. No se permitirá la construcción de mayor número de alturas de las establecidas.

Artículo 29.- Altura de cornisa.

En función de las alturas y número de plantas autorizadas, se permiten las siguientes alturas máximas de cornisa :

Nº Alturas	Altura de cornisa
3	11,00 metros
4	14,00 metros

Artículo 30.- Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa sólo se permitirá la construcción de casetones de escalera, de ascensor, chimeneas de ventilación, etc. que en cualquier caso deberán retraerse 4 metros de la alineación de fachada. Todos los elementos que se construyan sobre la altura de cornisa deberán recibir el tratamiento de fachada que se aplique al conjunto del edificio. Las cubiertas de todos estos elementos, deberán efectuarse mediante solución a base de tejado.

Artículo 31.- Altura mínima de voladizos sobre vía pública.

No se permitirá la construcción de ningún tipo de voladizos a una altura menor de 3,50 metros sobre la rasante de la acera, en el punto más alto de la misma.

Artículo 32.- Acabados de medianeras y elementos por encima de altura de cornisa.

Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los elementos exteriores de la edificación.

En los casos de las medianeras y patios de luces, estos deberán ser como mínimo pintados, y en los casos de elementos exteriores recayentes a vial, se deberá ejecutar con el mismo acabado que ha sido empleado para la fachada.

Artículo 33.- Vertidos al subsuelo o a cauces. Perímetros de protección de captaciones de agua en pozos para el consumo humano. Medidas de ahorro en el consumo de agua potable y energético.

Vertidos al subsuelo o a cauces

Sera obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos o las fosas sépticas, quedando prohibido el vertido de las aguas sobre el terreno o en las ramblas y terrenos adyacentes.

Régimen de protección de pozos para el consumo humano.

En aquellas áreas circundantes en un radio de 300 metros alrededor de los pozos que se destinen al consumo humano no se podrá efectuar ningún vertido al terreno, ni siquiera tras un proceso de oxidación total. Para ello se deberán conducir las redes de saneamiento a áreas situadas fuera de los perímetros de protección de las captaciones de agua para el consumo humano. El radio será susceptible de variación en aquellos casos en los que estudios pormenorizados indiquen otra distancia.

Conexión a la red de riego.

En aquellos puntos del municipio en los que exista una red de riego independiente de la red de suministro de agua potable, será preceptiva para la obtención de la licencia municipal de obras lo siguiente:

- La conexión a la misma de todas las tomas, tanto de grifos para el riego por manguera, como para el riego localizado. También será preceptiva la conexión a esta red de los mecanismos de llenado de todos los urinarios e inodoros que hubieran, tanto en usos residenciales como otros usos. También será obligatoria la colocación de un grifo conectado a esta red para limpieza. En aquellos casos en los

que se requiera la instalación de un sistema de protección contra incendios que requiera del consumo de agua, ésta deberá ser tomada de la red de riego.

- Colocar la distinción, en todos los puntos de la red privada de AGUA NO POTABLE, NO APTA PARA EL CONSUMO HUMANO, muy visible y fácil de identificar, especialmente en las salidas y en las conexiones a las redes generales.

Sistemas de ahorro de agua.

Será obligatoria la justificación de la colocación de sistemas de ahorro de agua potable, tanto en el proyecto como previamente a la concesión de la Licencia de ocupación. Como mínimo se exigirá la colocación de perlizadores o aireadores en grifos de cocinas y baños.

Sistemas de ahorro energético.

Será obligatoria la colocación de una toma diferenciada de agua caliente y fría para lavadoras y lavavajillas.

Artículo 34.-

Deberá finalizarse, en cualquier caso y previo a la solicitud de licencia de actividad o cédula de habitabilidad siquiera parcial, la totalidad de la fachada de la edificación conforme al proyecto al que se ha concedido licencia de obras, no estando permitida la utilización parcial de las edificaciones sin finalizar completamente los elementos exteriores de ésta.

Artículo 35.- Regulación del uso de la infraestructura viaria y aparcamientos.

Aún cuando el presente Plan General define en su mayoría las características concretas de la red viaria y determina las alineaciones de las manzanas, el Proyecto o los Proyectos de Urbanización que se redacten podrán modificar o definir más pormenorizadamente las características dimensionales de los carriles de circulación, aparcamientos, accesos, sin que para ello sea necesaria la modificación del Plan General.

Los aparcamientos situados en las calles podrán serlo en línea o en cordón, en batería, oblicuos, con las dimensiones que establezca el o los Proyectos de Urbanización, pero en cualquier caso las dimensiones mínimas serán 2,50 x 4,5 metros. Se tendrán en consideración las determinaciones de la ley 1/1998, de 5 de mayo de la G.V. sobre "Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación".

El viario deberá tener una pendiente transversal mínima del 2 % hacia la línea de recogida de aguas pluviales.

La dotación de aparcamientos mínima viene establecida en la regulación específica para cada uso de los permitidos y por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 36.- Redes de infraestructuras e instalaciones.

Los Proyectos de Urbanización redactados en el ámbito del sector de suelo urbanizable residencial cumplirán, tanto para dotaciones como para diseño de redes y suministros las Normas Tecnológicas de la Edificación, así como la normativa sectorial vigente.

Los centros de reparto o de transformación podrán situarse en manzanas edificables o en zonas verdes. En el primer caso se permitirá su situación en el frente de fachada o parcela, sin que le sean de aplicación los retiros establecidos para la edificación. En el segundo caso, la ubicación de transformadores en zona verde deberá estar acompañada de medidas de integración en las mismas, a través de elementos formales o de jardinería, como pérgolas, setos, alineación de arbustos, etc.

Con idénticas condiciones que los centros de reparto o transformación las estaciones depuradoras se deberán situar en zonas verdes, separadas de las zonas de tránsito peatonal y valladas para evitar su acceso, así como integradas en el área. Se deberán disponer medidas que reduzcan el impacto acústico de estas instalaciones.

También podrán situarse en las zonas verdes estaciones reguladoras de los servicios, con las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Todas las redes de infraestructuras, instalaciones y servicios discurrirán soterradas.

Artículo 37.- Parques urbanos, espacios libres y zonas verdes.

Las parcelas con uso de parque urbano y jardines de la red primaria constituyen dotaciones de carácter estructural, estando constituidas por aquellas zonas delimitadas como tales en el plano de clasificación

del suelo municipal. La gestión de estas zonas de carácter y uso público corresponderá al Ayuntamiento, con cargo a todo el ámbito del suelo urbano.

Para llevar a cabo su ordenación, caso de resultar necesario, podrá redactarse un Estudio de Detalle, a ejecutar mediante el correspondiente Proyecto de Obras o Proyecto de Urbanización en el que se justificarán, en su caso las correspondientes medidas de protección. El uso de estos terrenos es el de zona verde de carácter exclusivamente público. Podrán intercalarse usos e instalaciones deportivas, recreativas y de servicio público asistencial hasta un treinta y cinco por ciento de la superficie del parque, con un aprovechamiento de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las construcciones cerradas no excederán de dos plantas.

La regulación de los aprovechamientos y edificaciones permisibles en estas zonas verdes se realiza del mismo modo que para las zonas verdes de la red estructural o primaria, tal como se establece en el apartado correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 5.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 38.- Vigencia.

El presente PGOU entrará en vigor a partir del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de urbanismo, siendo su vigencia indefinida hasta tanto no se verifique la posterior Revisión del mismo.

Artículo 39.- Información y carácter público.

Una vez aprobadas este PGOU por la Comisión Territorial de Urbanismo, todos los documentos que integran el mismo quedarán en el Ayuntamiento con carácter público y a disposición de los interesados que podrán llevar a cabo las consultas pertinentes en los mismos y, mediante el pago de los derechos que procedieren, obtener copias debidamente autorizadas.

Los solicitantes de licencia o posibles interesados podrán cursar igualmente, mediante instancia ante la Alcaldía, consulta previa con el objeto de resolver cualquier duda que se les plantee en la interpretación del presente PGOU.

Artículo 40.- Revisión.

Para la revisión del presente PGOU se atenderán las sugerencias que puedan proponerse por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo y demás Organismos Superiores, así como por las Entidades y particulares, al objeto de poder incorporar las experiencias favorables habidas a lo largo de su periodo de vigencia. Se establece para la revisión del PGOU el plazo de cinco años. No obstante, y si se juzga de necesidad por el propio Ayuntamiento, con anterioridad a dicho plazo podrán introducirse modificaciones, con el mismo trámite seguido para su aprobación.

Artículo 41.- Actos sujetos a licencia y competencia para su otorgamiento.

De acuerdo con la legislación vigente, estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y los demás actos que señalen los Planes. La competencia para el otorgamiento de las licencias corresponderá al Alcalde-Presidente.

Artículo 42.- Solicitud y tramitación de licencias de edificación.

El procedimiento y otorgamiento de las licencias de ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación vigente y de las prescripciones contenidas en el presente PGOU.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde acompañando dos ejemplares del proyecto que contendrá todos los documentos necesarios para la perfecta descripción de la obra solicitada, como son memoria, planos y presupuesto, debidamente suscritos por facultativo competente y visados por el respectivo colegio profesional, en cuya memoria se expresará el destino de la obra y se justificará que el proyecto se ajusta a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Las solicitudes que se refieran a petición de alineaciones, parcelaciones, vallados, obras de nueva planta e informes técnicos en general deberán incluir el correspondiente plano de situación o emplaza-

miento a escala mínima 1:2.000, salvo aquellos relativos a conceptos más amplios como zonificación o similares que lo serán a 1:5.000; debidamente acotado y con señalamiento de la superficie del solar, el cual se ubicará claramente referenciado respecto a las construcciones existentes en el momento de efectuarse la solicitud y respecto a las alineaciones oficiales.

Quando se trate de solicitudes formuladas en terrenos o sectores exteriores al suelo urbano, deberá figurar la correspondiente referencia al plano parcelario catastral.

Todo proyecto se acompañará de la Ficha Urbanística, según modelo de la Consellería competente en materia de urbanismo. Para todos los planes de ordenación que se desarrollen dentro del Término Municipal se exigirá la Ficha Estadística de acuerdo con el modelo pertinente.

Serán documentos complementarios de la solicitud de licencia los de nombramiento de los facultativos superiores y medios que actuarán como directores de la obra o acto para el que se solicitó la licencia. Se incluirá asimismo documento en el que conste el contratista de la obra para lo que se pide licencia. Para aquellas edificaciones acogidas a Protección Oficial, deberá acreditarse debidamente dicha circunstancia, rigiéndose en todo caso por las disposiciones pertinentes.

Artículo 43.- Cédula de Habitabilidad.

Antes de poner en uso cualquier edificación destinada a morada humana, sea de nueva planta o reforma, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad que se expedirá previa inspección y comprobación de que todas las obras se ajustan al proyecto aprobado. Se hallan exentas las Viviendas de Protección Oficial en su primera ocupación. Sin la exhibición de la Cédula de Habitabilidad no se concretarán los servicios de agua potable y electricidad. Se estará a lo previsto al respecto en el Decreto 161/89 de 30-10 (DOGV 8-11- 89), por el que se regula el procedimiento de expedición de las cédulas de habitabilidad.

Artículo 44.-

a. Inspección Municipal de obras.

Encontrándose cualquier obra en fase de ejecución, con o sin licencia, los técnicos municipales, a instancias de la Alcaldía, podrán inspeccionarla para comprobar si aquélla está autorizada y si se ajusta a los planos y ordenanzas respectivos y a los términos de la licencia en su caso, así como también si en ella se infringen preceptos como seguridad y salubridad. El propietario y el constructor deberán facilitar el acceso a la misma, y el técnico director los antecedentes e información precisos para el desarrollo normal de la inspección.

Si por cualquier causa se tuviese conocimiento de que una obra se realiza sin previa licencia o sin ajustarse a ésta o al proyecto aprobado, deberá ponerse inmediatamente en conocimiento de la Alcaldía a fin de que la autoridad municipal adopte las medidas adecuadas al caso.

Los agentes de vigilancia municipales tienen derecho y obligación de exigir la presentación de licencia siempre que lo consideren conveniente, denunciando a la Alcaldía cuantas transgresiones observen. El Alcalde, previo informe facultativo, podrá ordenar la inmediata paralización de las obras.

b. Aparición de restos arqueológicos.

Ante la primera aparición de cualquier resto arqueológico del tipo que fuere se deberá paralizar inmediatamente la marcha de las obras de modo indefinido, proteger los restos aparecidos y notificar al Ayuntamiento, que deberá solicitar informe arqueológico vinculante para permitir la continuación de las obras. En este informe se establecerán las medidas a adoptar para continuar con la ejecución de las obras.

Artículo 45.- Infracciones urbanísticas, anulación de licencia, legalización y demolición de obras consideradas como ilegales.

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas Urbanísticas del presente PGOU tendrán la consideración de infracciones urbanísticas, a los efectos de anulación de licencias incorrectamente ejecutadas, a los efectos de imposición de sanciones y a los efectos de demolición de obras consideradas ilegales.

Artículo 46.-

Todas las obras que se ejecuten dentro del Suelo Urbano del Término Municipal, tanto de las zonas de uso residencial como en las de uso industrial, bien sean de nueva planta o de reforma, se ajustarán a las reglas de las presentes Normas Urbanísticas. También deberán

ajustarse a las mismas aquellas obras que se realicen en las restantes clases de suelo, en todas aquellas cuestiones que sean materia de las propias Normas.

Artículo 47.- Licencias de obras. Obras de nueva planta, reforma o reparación.

Para realizar obras de nueva planta, reparación o de reforma de un edificio, tanto en el interior como en el exterior, en suelo o subsuelo, del Término Municipal, deberá haberse obtenido previamente la correspondiente licencia del Ayuntamiento, de la cual deberán proveerse los particulares y entidades, públicas o privadas, debiendo poder exhibir el documento correspondiente de licencia de obra a instancia de cualquier agente municipal. Los organismos dependientes del Estado o de las Comunidades Autónomas y demás entes públicos, deberán obtener asimismo el permiso municipal para construir, al objeto de que el Ayuntamiento pueda disponer lo justo en lo que son materias de su exclusiva competencia.

Artículo 48.- Acceso del público a los planos vigentes.

En las oficinas municipales se conservará una copia de los planos de información y de ordenación aprobados así como de la documentación escrita integrante del PGOU. El Ayuntamiento permitirá la visita de los planos de alineaciones a todo el que lo desee a petición de los interesados y previo el pago de arbitrio y de todos los gastos materiales que produjesen.

Artículo 49.- Características de las solicitudes, proyectos y demás documentación.

Para solicitar licencia, con el fin de realizar cualquier acto de edificación o uso del suelo de los descritos en la vigente Ley del Suelo, se dirigirá la instancia al Sr. Alcalde, firmada por el propietario o interesado, y se acompañará el proyecto por duplicado, debidamente suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, conteniendo memoria descriptiva, presupuesto, pliego de condiciones, así como la documentación gráfica suficiente para describir completamente la obra en cuestión.

Las solicitudes que se refieran a petición de alineaciones, parcelaciones, vallados, obras de nueva planta e informes técnicos en general, deberán incluir el correspondiente plano de situación o emplazamiento a escala mínima 1:2000, debidamente acotado y con señalamiento de la superficie del solar, el cual se ubicará debidamente referenciado respecto a las construcciones existentes en el momento de efectuarse la solicitud y respecto a las alineaciones oficiales. Cuando se trate de solicitudes formuladas en terrenos o sectores exteriores al suelo urbano, deberá figurar la correspondiente referencia al plano parcelario catastral.

Serán documentos complementarios de la solicitud de licencia el de nombramiento el de la empresa o contratista a cuyo cargo correrá la ejecución de la obra. Para aquellas edificaciones acogidas a Protección Oficial, deberá acreditarse debidamente dicha circunstancia.

Artículo 50.-

Quando intervenga arquitecto técnico, aparejador, ingeniero técnico, perito o cualquier otro facultativo medio, a las órdenes del Arquitecto o Ingeniero director, tomarán todos ellos posesión de sus funciones en la obras por comparencias ante el Secretario del Ayuntamiento o persona en quien delegue, mediante oficios u hojas de encargo de sus respectivos Colegios, sin cuyo requisito no podrán dar comienzo las obras.

Artículo 51.-

Quando se trate de obras de reforma, rehabilitación restauración o derribo, deberá presentarse el correspondiente proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial respectivo, con toda la documentación necesaria, tanto descriptiva como gráfica, de modo que se establezca con precisión y con el suficiente detalle lo que se conserva, lo que se trata de reformar, rehabilitar o restaurar y aquellas partes que deban ser objeto de derribo. El proyecto contemplará las medidas a adoptar respecto a las condiciones de seguridad que deban ser llevadas a cabo a lo largo y hasta la finalización de las obras, y que deberán ser adoptadas por la empresa contratista y supervisados por la dirección facultativa de las obras.

Artículo 52.- Tramitación, plazo de concesión y caducidad.

Las peticiones de licencia de obras deberán ser informadas por los técnicos municipales, y por los demás organismos oficiales que tu-

vieren alguna relación con la obra, cuando proceda, y de no haber inconvenientes técnico-legales, se concederá la licencia por la Alcaldía, previo abono de los arbitrios correspondientes. En cualquier caso, el procedimiento para el otorgamiento de la licencia se ajustará a lo prevenido en la vigente legislación de Régimen Local.

#### Artículo 53.-

Si en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de haberse presentado en el Ayuntamiento los documentos exigidos para su tramitación, tras haberse subsanado los posibles reparos, no hubiere recaído acuerdo otorgando o negando la licencia para la ejecución de las obras, podrá denunciarse la mora ante la Comisión Territorial de Urbanismo, y si transcurriere otro mes desde ésta última denuncia, se considerará concedida aquélla, pudiendo comenzar las obras. En el caso de tratarse de obras menores no será necesaria la denuncia de mora ante la Comisión Territorial de Urbanismo. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, en la Ley del Suelo así como en cualquier otra normativa que resulte vigente.

#### Artículo 54.-

En el caso de que los técnicos municipales, no informasen favorablemente la petición, se oír al técnico del solicitante, o a éste, que podrá subsanar los reparos efectuados, disponiendo la Alcaldía lo que tenga por conveniente respecto a los informes emitidos y las respectivas subsanaciones, proponiendo la Junta de Gobierno Local y resolviendo el Ayuntamiento, debiendo quedar resuelto en treinta días a contar desde la impugnación del técnico o del particular.

Al otorgar la licencia de las obras, se devolverá uno de los ejemplares que se hayan presentado con el sello de la Corporación.

#### Artículo 55.- Fijación de líneas y rasantes sobre el terreno.

Para comenzar una obra, una vez concedida la oportuna licencia, deberá señalarse por el técnico municipal la línea y rasante correspondientes. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento que se señalen las alineaciones y rasantes a un solar determinado. La petición se acompañará necesariamente del plano de emplazamiento del solar debidamente acotado y suscrito por facultativo competente a escala mínima 1:2000.

#### Artículo 56.-

Las alineaciones y rasantes contenidas en el plano de alineaciones serán obligatorias, sujetándose por igual la Administración y los particulares, debiendo ser su obtención sobre el terreno condición previa para llevar a cabo cualquier obra de edificación sujeta a licencia.

Dado que las alineaciones definidas en el plano de Alineaciones se encuentran a escala 1:1000, deberá tomarse como línea ideal para determinar dichas alineaciones el perfil de la misma que defina el borde exterior de la zona edificable, dándose preferencia en todos los casos a las magnitudes que figuren acotadas en el citado plano, tanto de anchos de calles, de chaflanes, de anchos o largos de bloques de edificación, así como de los casos en los que se define el número máximo de plantas edificables.

Todos los edificios y obras que deban construirse ajustarán sus fachadas o paramentos a las alineaciones marcadas en el presente Plan y se adaptarán a las rasantes que se señalen.

#### Artículo 57.- Inspección municipal de las obras en ejecución.

Durante la ejecución de las obras, los técnicos municipales podrán comprobar cuantas veces lo estimen pertinente si éstas se ajustan a las condiciones del proyecto, y de las prescripciones de estas Normas Urbanísticas, debiendo verificar, con asistencia del director de las mismas, la posición de la fachada, dimensiones de los patios, altura de los pisos, existencia y funcionamiento de las distintas instalaciones, etc. Para lo cual en cada caso y cuando esté la obra en disposición de comprobarse estos extremos, el director facultativo lo comunicará por escrito al Ayuntamiento que a su vez, establecerá la fecha y hora de la inspección a efectuar por los técnicos municipales conjuntamente con la dirección facultativa y la propiedad de la obra. Si el director de la obra no avisase en época oportuna o no asistiese al reconocimiento a la hora convenida, se dará cuenta a la Alcaldía de los reparos observados, a fin de que se establezcan las debidas responsabilidades.

Artículo 58.- Obras realizadas sin ajustarse a licencia. Normas para su realización o demolición.

Cuando se realice una obra sin ajustarse a los planos y a las disposiciones de las Ordenanzas o de la concesión, el agente o técnico municipal que lo hubiera detectado deberá comunicarlo inmediatamente a la Alcaldía, la cual procederá a la paralización de la misma.

Los agentes de vigilancia municipal tendrán derecho y obligación a exigir la presentación de las licencias siempre que lo juzguen necesario, debiendo denunciar al Alcalde las transgresiones que observen, cuya autoridad, previo informe facultativo, podrá ordenar la inmediata suspensión de las obras, requiriendo a la propiedad para que presente la documentación ajustando la obra a la legalidad vigente.

El Ayuntamiento, dentro de los quince días siguientes a la presentación de la documentación, resolverá acerca de la misma y si procede acordar la legalización o la demolición de toda la parte de la obra que no reúna las condiciones de las ordenanzas o de la licencia o los planos.

Si no se conformase el propietario de la obra con la resolución del Ayuntamiento, o no recurriese, la demolición deberá dar comienzo al tercer día; en caso de no hacerlo lo realizará el Ayuntamiento de oficio y a costas del propietario. Si recurriera el propietario, continuará la suspensión hasta la resolución definitiva. En el caso que el Ayuntamiento no resolviera en el término fijado podrá continuar las obras.

#### Artículo 59.- Obras realizadas sin licencia.

Para los que edifiquen sin licencia será aplicable lo dispuesto en el artículo anterior, y en caso de resolución negativa el Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de lo construido sin licencia, o demolerlo de oficio a costas del propietario, si no se ajustase a las Ordenanzas. No obstante, el Ayuntamiento, previa la presentación de todos los requisitos de planos, memoria, etc. podrá conceder la legalización de las obras construidas sin licencia, pero que cumplan con las Ordenanzas, previo pago de los arbitrios especiales que figuren en las exacciones del presupuesto por legalización de obras.

En todo lo anterior, deberán seguirse los requisitos dispuestos en la vigente legislación del Suelo.

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas Urbanísticas tendrán la consideración de infracciones urbanísticas o los efectos de imposición de sanciones y a los efectos de demolición de obras consideradas ilegales.

#### Artículo 60.- Utilización y deterioros de la vía pública. Medidas a adoptar durante la ejecución de las obras.

Todo el frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o reforma interior, previa autorización municipal y pago de la correspondiente tasa, se cerrará con una cerca de tablas, bloques o planchas, a distancia que permita la anchura de la calle, no pudiendo en ningún caso adelantarse más de dos metros de la línea de fachada, debiendo dejar libre como mínimo 1'00 mts. de paso de acera.

Caso de que por la anchura de la calle no fuera posible, o la obra alcanzase más de tres metros de altura, se podrá sustituir con cerca de cuerda con vigilante y andamio plataforma volados con barandilla ciega, para evitar la caída de materiales en el segundo caso.

Estos vallados y cercados deberán hallarse debidamente señalizados e iluminados de modo que no perturben el tráfico de la calle, y resulten perfectamente visibles desde la vía pública.

Si durante el derribo, edificación o reparación de un edificio, ofreciese peligro o dificultad el tránsito de vehículos, podrá impedirse éste mediante permiso de la autoridad, y previo pago del arbitrio diario que se fije por el Ayuntamiento.

#### Artículo 61.- Materiales en la obra.

Los materiales de la obra se depositarán y prepararán precisamente en el interior del edificio, o en el ámbito del interior de la cerca, sin que en ningún caso pueda rebasar la altura de ésta, ni cargar sobre ella. Los materiales que se descarguen deberán ser introducidos en la obra inmediatamente, considerándose ocupación extraordinaria si estuvieran más de 12 horas en la vía pública. Las cabrias o mecanismos que se utilicen en la obra para subir y desplazar los materiales deberán situarse en el interior de la casa o solar o dentro de la cerca, y de no ser posible por tratarse de reparaciones en fachada, deberá permanecer un operario teniendo cuidado para avisar al público, y poniendo asimismo alrededor de ellos una cuerda o cerca como protección. En especial cuando se trate de grúas-torre deberá precisarse este extremo en la solicitud de licencia, acompañándose del correspondiente plano de ubicación de la misma, de su sistema de

fijación al suelo, y adjuntándose toda la documentación pertinente en cuanto a seguridad de la misma, a los fines de su autorización por el Ayuntamiento, el cual, atendiendo las características del emplazamiento, otorgará o denegará su emplazamiento en la vía pública.

Artículo 62.- Andamios y sus condiciones.

Los andamios deberán tener el ancho mínimo de 80 cm. Y las tablas, pies derechos, cables o cuerdas que los formen deberán tener la resistencia correspondiente al servicio que presten y tengan que desarrollar. Todo andamio recayente a la vía pública, cualquiera que sea su altura, deberá construirse de forma que todo el frente o solar de la casa donde se practique obra de nueva construcción o reforma exterior, quede cerrado con una cerca de tablas o barandilla de protección a distancia que permita la anchura de la calle, no pudiendo en ningún caso adelantarse más de 1'50 metros de la línea de fachada. Caso de que por la anchura de la calle no fuera posible, o la obra alcanzase más de tres metros de altura, se podrá sustituir con cerca de cuerda con vigilante y demás precauciones que se indican en el art. 30.

Artículo 63.-

En general se observarán todas las condiciones previstas por las Leyes, Ordenanzas y Reglamento vigentes que resulten de aplicación a estas materias.

Artículo 64.- Licencia para ocupar la obra terminada.

El propietario de una casa no podrá habitarla o alquilarla sin la correspondiente autorización municipal. Para ello deberá solicitarse del Ayuntamiento la Licencia de primera utilización y Cédula de Habitabilidad, que se expedirá previa inspección y comprobación de que toda la obra se ajusta al proyecto aprobado. Sin la exhibición de la Licencia Municipal de primera ocupación, y de la Cédula de Habitabilidad en su caso, no se concretarán los servicios de agua potable y electricidad.

Artículo 65.- Derribos.

Antes de proceder al derribo de un edificio, se solicitará de la autoridad municipal la necesaria licencia mediante el correspondiente proyecto de derribo suscrito por facultativo competente. Obtenida ésta, se procederá a la colocación de señales que pongan de manifiesto al público la zona de peligro.

Los derribos de paredes recayentes a la vía pública, sólo podrán verificarse tras una pantalla que impida molestias o peligros al viandante.

Los escombros no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados a vertedero autorizado por el Ayuntamiento.

Artículo 66.- Edificios fuera de línea.

Cuando se trate de obras de reforma en fincas sujetas a retiro, deberán redactarse los planos, para petición de licencia a escala 1:50, con todo clase de detalles, plantas y secciones para apreciar lo que se conserva y lo que se trata de modificar.

En las casas que deban avanzar, se podrán efectuar las obras que se estimen convenientes, adquiriendo el terreno que debe agregarse, salvo en el caso en que no fuese esto factible inmediatamente, pues entonces será potestativo del Ayuntamiento conceder el permiso o denegar, expropiando la finca o la parte necesaria. En las casas que estén sujetas a retiro, en las fachadas no podrán realizarse obras de consolidación.

En las casas que por motivo de nuevas alineaciones tengan que desaparecer, o no quede solar edificable después de la reforma, podrán realizar los propietarios las obras que estimen convenientes, previa licencia. El Ayuntamiento, al solicitar un propietario dicha licencia en una finca que deba desaparecer total o parcialmente, en virtud de las alineaciones vigentes, podrá instruir expediente de expropiación y realizar ésta. No obstante, el propietario puede optar por realizar, previa la correspondiente licencia, las obras que estime conveniente, pero en este supuesto no se tendrán en cuenta dichas obras cuando llegue la expropiación, para lo cual y al solicitar la licencia deberá consignar en la solicitud de obra la renuncia a dicho mayor valor, el cual en su día se deducirá del valor total o parcial de la expropiación.

En las fincas que se encuentren en condiciones de fuera de línea se podrá modificar paredes, cambiar balcones, barandillas, repisas, cornisas y aleros, chapar zócalos y fachadas con placas de piedra o mármol, sustituir, quitar y atirantar elementos decorativos que lo requieran en la fachada, mejorar las condiciones higiénicas, sin reformar en ningún caso para nada los elementos resistentes.

Artículo 67.- Edificios ruinosos.

En relación con los edificios ruinosos será de aplicación lo dispuesto en los artículos 18 a 28 de Reglamento de Disciplina Urbanística (RD2187/78 de 23-6). Se estará asimismo a lo establecido en el Capítulo 4º del Título 4º de la LRAU, así como en la restante normativa que resulte de aplicación.

CAPÍTULO 6.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS

ZONA DE ORDENACIÓN "NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL" (NUH)

Artículo 68.- Delimitación y condiciones generales de protección de la zona.

Corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación y figura con la denominación de "NUH".

Se establece una protección genérica de la zona delimitada en cuanto a la edificación existente y la tipología de la que se cree o renueve, según los casos, con el fin de preservar el ambiente urbanístico existente, el actual y preexistente trazado del viario y sus plazas, y la edificación autóctona que ha persistido a lo largo de los años en desigual estado de duración y de conservación.

Como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, debe recordarse lo establecido en el Capítulo 4º del Título Cuarto de la LRAU en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato públicos y decoro.

A los efectos pretendidos por las presentes Normas Urbanísticas, se entenderá como deber normal de conservación, la obligatoriedad de mantener la función de los mismos en totales y actuales condiciones de salubridad, seguridad, ornato e higiene, tanto en cuanto se refiere a sus usuarios habituales como en lo que afecte a la comunidad.

El Ayuntamiento deberá velar de manera especial por la observancia de las condiciones señaladas en la zona. En función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas que se enuncian presuponen, arbitrará cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias a nivel de beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional.

En cuanto a las disposiciones en cuanto a mobiliario urbano, éstas quedaran condicionadas al criterio del Ayuntamiento, que tendrá la potestad de rechazar u aprobar cualquier elemento de la vía pública, tales como mobiliario urbano o tipo de iluminación. Se obliga al ayuntamiento a seguir criterios de homogeneización de estos elementos en el centro histórico y de adecuación de los mismos a las especiales características de la zona.

Artículo 69.- Ordenanzas específicas.

Serán de aplicación para esta zona las ordenanzas correspondientes a la zona de Ampliación de Casco (ANU), con las salvedades siguientes :

1.- Quedan prohibidos los miradores en todo su ámbito. Sólo podrán efectuarse balcones, que no podrán cerrarse. No se permite ningún tipo de vuelos en las calles inferiores a 4 metros y en las de más de 4 metros se permite un vuelo abierto de hasta 50 cm.

2.- Los cerramientos de muros al exterior se efectuarán primordialmente con acabado de revoco y pintura acorde con la tipología tradicional, quedando prohibidas las soluciones en cara vista, aplacados pétreos pulidos o abrigados, o alicatados y cerámicos. Las pinturas responderán siempre a las tonalidades propias de la zona y calle, preferentemente en colores blancos, ocre o rojizos, en sus diversos tonos y siguiendo la gama cromática existente en los edificios protegidos cuyos tonalidades se consideren propias. Ésta podrá combinarse, sobre un tono base, con franjas perimetrales a ventanas y puertas, motivos tradicionales de adorno entre los huecos o zócalo de color contrastante. No se permite la mampostería ordinaria vista, dado que se trata de un material constructivo cuyo uso tradicional se complementa mediante un revestimiento.

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

3.- Los zócalos en plantas bajas, asimismo, serán con materiales acordes con la tipología del entorno, particularmente con piedra natural, prohibiéndose las soluciones mediante aplacados pétreos

pulidos o abrigados y aplacados cerámicos sea cual sea su acabado superficial. Se autorizan relieves de moldura de hasta 5 cm. sobre el paramento de fachada. Los zócalos deberán seguir la esteotomía de la piedra de sillar, aunque se permita la colocación de la piedra aplacada.

4.- No podrán autorizarse en fachadas, soluciones de barandillas a base de cristal o materiales plásticos. Podrá autorizarse el uso de elementos de aluminio siempre que se les aplique tratamiento superficial lacado o pintado, quedando prohibido el uso del mismo con acabado natural. Tampoco se permite la colocación de acabados que imiten a otros materiales. Se mantendrá un criterio unitario de materiales y gama cromática entre las diferentes carpinterías que componen una fachada. No se permitirá la subdivisión de las carpinterías por encima de las necesarias constructivamente.

Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

La colocación de marquesinas y anuncios, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, al que someterán previamente modelo dimensionado, se hará siempre en un plano paralelo a la alineación de las fachadas e inscrito en el interior de los cercos de los huecos de ésta. Ningún elemento de estos anuncios o marquesinas, incluida su iluminación podrá sobresalir más de 15 cm del plano de alineación de fachada. La altura de los anuncios no podrá ser superior a 50 centímetros. Esta ordenanza será de aplicación en la zona de núcleo histórico para todas las construcciones, tanto las que se ven afectadas por algún tipo de protección como las que no.

5.- Las acanaladuras y bajantes para las aguas pluviales se efectuarán o base de zinc o hierro forjado en el caso de ser vistas, prohibiéndose en este caso las tuberías de plástico, PVC o similares, pudiendo no obstante efectuarse empotrados en la propia fachada.

6.- La solución de la cubierta en la primera crujía recayente a la vía pública se efectuarán necesariamente a base de teja árabe siguiendo la tipología tradicional. Se limita la pendiente máxima de los faldones de cubierta a 40% y el mínimo de longitud de la cubierta recayente a fachadas a 8 metros para toda la construcción, tanto el cuerpo principal como el resto. En este plano no se permite la apertura de ningún tipo de hueco y en el resto de la cubierta se permitirán huecos que no fueran visibles desde la vía pública y que no superaran el 20 % de la superficie del plano de la cubierta en el que se encuentran. (sin contar los huecos de los patios) y que deberán estar rodeados de faldones de cubierta inclinada de una anchura no inferior a 1 metro. No están permitidas las cubiertas de placas onduladas opacas o traslúcidas o de planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Además se establece que sobre el plano de cubierta no podrá sobresalir ningún elemento constructivo ni de instalaciones con la excepción de las chimeneas, con trato tradicional en sus cubiertas.

La terraza es el único lugar de la cubierta permitido para la colocación de instalaciones tales como maquinaria de aire acondicionado. Se admite exclusivamente la colocación en el plano de cubierta y manteniendo la inclinación de ésta aquellas instalaciones dependientes de la energía solar que sean necesarias para dar cumplimiento a la normativa expresada en el Código Técnico de la Edificación. Éstas instalaciones se situarán preferentemente en los planos de cubierta que no recaigan a la vía pública.

7.- Para la conformación de huecos en fachada se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 50%, como mínimo, a esta dimensión.

b) podrán ser iguales la altura y anchura del hueco cuando correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas, en cuyo caso ninguna de las dimensiones superará los 80 centímetros, aunque podrán efectuarse peraltes o arcos en los capialzados como sobredimensión de los mismos.

c) en planta baja se permitirá la apertura de huecos cuya proporción de verticalidad sea igual o superior al 30%. Se exceptúa el acceso a garajes, aunque deberá integrarse este hueco en la composición de la planta baja y general del edificio.

d) la disposición de los huecos en fachada se someterá a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que estos queden alineados en una vertical única por cada elevación. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando puedan edificarse más de dos de ellas.

e) la superficie total de huecos en fachada no será superior al 30% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad en los que esta norma sea incompatible con el cumplimiento de las Normas de Habitabilidad y Diseño (HD-91), en las que se permitirá alcanzar los mínimos establecidos por la HD-91 sin renunciar al criterio de verticalidad establecido en el apartado anterior. En planta baja se aumenta la proporción de hueco sobre macizo hasta un máximo del 50% incluyendo el hueco de acceso al aparcamiento.

f) los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierren y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco.

g) los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento y existente o prevista en el edificio en que se ubiquen, o alternativamente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

8.- No se permitirá la construcción de semisótanos que impidan el acceso principal de la edificación desde el nivel de la rasante de vial.

9.- Se deberá aportar, para la obtención de licencia de obras, junto con el resto de documentación que conforma un proyecto básico, los planos de despiece de carpinterías y de acotación de huecos en fachadas, así como cualquier otro plano o documentación que permita determinar con claridad cuales serán los materiales de aplicación en los elementos visibles desde la vía pública, tales como secciones constructivas, etc.

Artículo 70.- Trama urbana y parcelación histórica. Agrupaciones de parcelas.

En el presente ámbito, se deberá mantener la trama urbana existente, y en lo que se refiere a las parcelaciones catastrales actuales, no se autorizará la agrupación de varias parcelas catastrales en una sola, salvo en aquellos casos en los que previa presentación del proyecto se observe que dicha agrupación parcelaria no afecta a la disposición histórica de la trama urbana y en concreto de los accesos a los inmuebles. Se exigirá que la parcela resultante no interfiera en la imagen de la escena urbana del núcleo histórico tradicional. Por ello, se exigirá para dicha agrupación que la parcelación histórica se manifieste en la composición de la fachada de la nueva edificación y se evitará la cornisa continua de los inmuebles afectados.

No se podrá autorizar la agrupación previa a la concesión de la licencia de obras.

La parcela resultante de la agrupación quedará obligada al cumplimiento de lo establecido al respecto del punto anterior con carácter permanente, sin que la sustitución de dicha licencia de obras por otra solicitud posterior exima del mencionado cumplimiento.

Artículo. 71.- normas de urbanización de los espacios públicos del núcleo histórico tradicional

1.- Dadas las dimensiones y el carácter de los viales del centro histórico, cualquier actuación a realizar en estos deberá favorecer el tránsito peatonal y ciclista frente al rodado, limitando las calzadas, los accesos rodados a los viales de menor dimensión, limitando las zonas de aparcamiento en vía pública y en la medida de lo posible peatonalizando completamente los viales.

2.- Los proyectos de urbanización deberán concretar gráfica y descriptivamente todas las secciones afectadas en dicho proyecto. Para ello se presentarán planos de detalle longitudinal y transversal de los viales a escala suficiente para su análisis. Junto a estos el técnico redactor prescribirá en el proyecto los materiales y marcas comerciales que serán aplicables en todo el recorrido. Se primarán las soluciones constructivas en las que se conformen viales en los que las calzadas y las aceras se sitúen en la misma rasante, bien sea mediante la eliminación del bordillo o su reducción en altura.

3.- Todas las infraestructuras y servicios se canalizarán subterráneas, quedando prohibida su ubicación en fachadas. Las tapas de arquetas a emplear serán de fundición o de piedra natural.

4.- Los acabados superficiales no podrán ser de asfalto en calzadas ni aceras, ni galvanizados o brillantes para mobiliario urbano o se-

ñalización. La señalización a colocar será de reducida dimensión, dentro de las homologadas.

5.- El Ayuntamiento de Faura podrá, justificadamente, rechazar el empleo de determinados materiales y/o sistemas constructivos por considerarlos inadecuados para el entorno histórico en el que se encuentran, tales como canalizaciones de plástico, pavimentos no adecuados con el entorno, etc.

6.- En lo referente a mobiliario urbano, el Ayuntamiento propondrá un catálogo de piezas, las cuales deberán ser colocadas obligatoriamente en dicho ámbito.

7.- La iluminación será mediante lámparas de bajo consumo, y el tono de la luz deberá ser definido en el proyecto para su aprobación por el Ayuntamiento.

#### ZONA DE ORDENACIÓN “NÚCLEO HISTÓRICO - ZONA DE TRANSICIÓN” (NUH-ZT)

##### Artículo 72.- Delimitación.

Se define una zona de transición para estructurar la relación entre el núcleo histórico tradicional y la zona de ensanche. La delimitación corresponde con la expresada en planos, y consiste básicamente en el área que completa las manzanas y sus ámbitos viales afectadas parcialmente por la zona de ordenanza denominada Núcleo Histórico Tradicional (NUH).

##### Artículo 73.- Normativa específica.

Resulta de aplicación la normativa aplicable para la zona denominada Núcleo Histórico Tradicional (NUH), excepto en el siguiente aspecto:

No resulta obligatoria la realización de prospecciones arqueológicas previas a la actuación en cualquier punto de la zona. En el caso de que fuesen hallados restos resulta de aplicación la normativa general.

#### ZONA DE ORDENACIÓN “AMPLIACIÓN DE CASCO” (ANU)

##### Artículo 74.- Delimitación.

Corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación y figura con la denominación de “ANU”.

##### Artículo 75.- Ordenanzas específicas.

###### 1.- Solar edificable:

Para que un solar se considere edificable, cumpliendo las condiciones de parcela edificable, deberá poseer una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup>, una longitud de fachada mínima de 5 mts. y deberá poder inscribirse en su interior una circunferencia mínima de 4 mts. de diámetro. Las medianeras sólo podrán poseer un único quiebro, y su ángulo respecto de la alineación de fachada no será inferior a 60°.

Para aquellos solares que se encuentren situados entre medianeras de edificaciones permanentes y definitivas ya construidas que cumplan con las alineaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción que se solicite como caso especial y con las limitaciones que procedan.

En cualquiera de las zonas descritas las parcelas que no tengan las superficies anteriormente indicadas serán expropiadas por el Ayuntamiento al objeto de unir las a las colindantes para formar solares edificables según las siguientes Normas.

Cuando dos o más propietarios contiguos posean solares cuyas líneas de medianería sean irregulares por tener más de dos quiebros, o formen con la línea de fachada ángulos inferiores a sesenta grados, el Ayuntamiento obligará a la rectificación compensada de las mismas, siguiendo el informe del técnico municipal, y en caso de disconformidad u oposición por parte de uno o de varios de los propietarios, expropiará los solares para proceder a la racional rectificación.

Se permite la edificación en toda la profundidad de la parcela para todos los usos, sobre la base de respetar, donde sea posible, la tipología de edificación implantada históricamente, siempre y cuando se respeten las servidumbres de luces y de vistas que marca el Código Civil. La ocupación máxima en planta será del 100 %. Consecuentemente, a los efectos de la determinación del aprovechamiento o volumen máximo de un solar edificable en esta zona, el mismo vendrá dado por el producto resultante de la superficie del solar por el número máximo de plantas permitido por el Plan.

Todo terreno o solar no edificado con lindes a la vía pública, deberá cerrarse a costas de sus propietarios, por una verja de hierro, cerca-

do de ladrillos, bloques de hormigón, pared de mampostería, madera o plancha metálica, de dos metros de altura mínima, que se colocará siguiendo la línea oficial que deberá ocupar, en su caso, el edificio, cuando resulte autorizado por el Ayuntamiento.

Las fachadas de cada uno de los chaflanes correspondientes a los ángulos de las manzanas del plano de alineaciones, deberán pertenecer a un solo edificio.

Serán de obligatoria ejecución los chaflanes que figuran grafiados en el plano de alineaciones con las dimensiones que aparecen consignadas para los mismos. En el caso de no figurar acotadas, serán de tres metros. La traza en planta del plano vertical que contiene el chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la prolongación en planta de los dos parámetros que forman la esquina determinando dos segmentos iguales y simétricos a ambos lados del punto de intersección del plano vertical por la bisectriz.

A los efectos de vuelos de miradores o balcones, la línea de chaflán se considerará como alineación oficial. La anchura del voladizo sobre el chaflán, será la que corresponda a la calle más ancha a la que recaiga la casa en esquina de que se trate.

###### 2.- Alturas de los edificios.

La altura de los edificios se medirá desde la rasante oficial, o desde el piso de la acera en el punto medio de la fachada.

En aquellas manzanas en que las alturas máximas grafiadas permitidas sea igual a cuatro, la última se retranqueará tres metros de todas las alineaciones de viales. Las alturas máximas de la edificación grafiadas en planos de ordenación incluyen la planta baja.

La altura mínima de luz libre para las plantas bajas será de tres cincuenta metros, que deberán conservarse incluso en el punto más alto de la rasante correspondiente a la longitud de la fachada del edificio en cuestión. En calles con pendiente superior al tres por cien podrá permitirse, para la fachada de una misma finca o inmueble, escalonamientos en la altura de la planta baja cada diez metros de longitud de la propia fachada. La altura máxima útil para las plantas bajas será de 5'50 mts. En el supuesto de que la planta baja se destinara a actividad terciaria, podrá establecerse una planta de altillo con una altura mínima de 2'20 mts., pudiendo ocupar esta última un porcentaje del 50 % de la superficie de la planta baja. Para las plantas superiores que se destinen a morada humana, la altura mínima será de dos cincuenta metros. La altura mínima de luz libre en sótanos y semisótanos será de 2'50 metros, y si su destino es el de aparcamiento, podrá reducirse a 2,20 metros, dicha altura libre no podrá verse reducida en las zonas de paso de peatones o vehículos como consecuencia de la colocación de pasos de canalizaciones.

En las plantas de semisótano la altura de la cara inferior del forjado superior de dicha planta no deberá exceder de una cota de 1'20 mts. respecto de la rasante de la acera medida en el punto medio de la fachada, debiendo reproducirse en esta planta los mismos escalonamientos que se produzcan para las plantas superiores en el caso de calles con pendiente superior al 3 %.

Las medianeras vistas, en tanto no se edifique el solar colindante, deberán enlucirse con mortero de cemento, siendo ello a cargo del respectivo propietario.

Si un edificio se retranquea voluntariamente respecto a la alineación de fachada, el propietario del mismo deberá dar el tratamiento adecuado de fachada a las medianeras contiguas que deje vistas en la totalidad de su altura y en todo el ancho del retranqueo.

Sobre el plano de cornisa máxima autorizada sólo podrán construirse la caja de escalera, cuarto de maquinas para aparatos elevadores, antenas colectivas de televisión y frecuencia modulada, brazos guías para la elevación de muebles, instalaciones de aire acondicionado, pararrayos y chimeneas de ventilación. Todos estos elementos deberán quedar retranqueados 4'00 mts. respecto de la alineación de fachada. El tratamiento de los paramentos exteriores de todos los elementos citados deberá ser el propio de la fachada del conjunto del edificio, y las cubiertas en el caso de que las requieran, deberán efectuarse a base de tejado. También podrá efectuarse sobre el plano de cornisa un antepecho de uno treinta metros de altura mínima, así como soluciones en forma de pérgola que no determinen volumen y con una altura máxima de tres metros. Está, por tanto, expresamente prohibida la construcción de áticos por encima de dicha altura de cornisa.

La cubierta, en el caso de efectuarse mediante tejado, se dispondrá sobre el plano de cornisa con una pendiente comprendida entre un máximo del 40% y un mínimo del 30%, y será inaccesible, no pudiendo destinarse a uso alguno. La pendiente mínima de las azoteas o cubiertas planas será del 3%.

### 3.- Estudios de Detalle.

En el caso de una manzana completa perteneciente a una sola propiedad o con acuerdo previo de todos los propietarios de la misma y sean cual fueren las ordenanzas de volumen que le afectan, el propietario o el conjunto de la totalidad de propietarios, podrá proponer al Ayuntamiento, mediante un Estudio de Detalle según las previsiones del art. 26 de la LRAU, una distribución de volumen para la manzana, distinta a la prevista en el plano oficial de alineaciones. Será potestativa del Ayuntamiento la aprobación del Estudio de Detalle para dicha distribución, sin necesidad de ulterior tramitación, debiendo cumplirse las condiciones siguientes:

a.- Que el volumen del proyecto de redistribución sea igual o inferior al volumen aplicable por estas Normas para la manzana.

b.- Que las nuevas alineaciones proyectadas queden inscritas por completo en el polígono de alineaciones grafiado en el plano oficial.

c.- Que las alturas de los paramentos coincidentes con las líneas grafiadas en el plano de alineaciones aprobado no rebasen las alturas establecidas por estas Ordenanzas.

d.- Que las alturas en los paramentos retranqueados aumenten en función de los retiros en planta de dichos paramentos, sin que en ningún caso puedan rebasarse las alturas permitidas para dicha manzana en el plano de Alineaciones del PGOU.

e.- Que la redistribución a efectuar no suponga perjuicio a tercero, y que en el caso de división posterior de la propiedad subsista dicha redistribución en conjunto, para lo cual deberá constar en escritura pública.

### 4.- Vuelos.

Las longitudes máximas para vuelos en miradores y balcones se dimensionarán en función de los anchos de calles de acuerdo con el cuadro siguiente:

Anchos de Calles (mts)	Vuelos (mts)
Menor de 4 m.	0.50 m. (sólo balcón)
De >4 a <7 m.	0.70 m. (mirador y balcón)
De >7 a <10 m.	0.80 m. "
De >10 a <15 m.	1.00 m. "
De >15 a <18 m.	1.25 m. "
Mayor de 18 m.	1.50 m. "

Todos los voladizos y los huecos en fachada tendrán que separarse de la propiedad vecina 0,60 m. como mínimo. En las casas en rincón, tendrán que separarse del plano bisector cuanto menos 0 60 m.

Los miradores o voladizos construidos con obra de fábrica o aplacado, en general, de tipo macizo no rebasaran en su longitud en planta paralela a la línea de fachada los dos tercios de la longitud de dicha fachada. Los balcones, aislados o continuos, podrán autorizarse en toda la longitud de la fachada, salvo la separación a lindes vecinos. Se permite el voladizo en el forjado de cubierta, con un incremento de un 25 % respecto de las dimensiones de vuelo autorizadas en el cuadro anterior, pudiendo iniciarse el arranque de la pendiente de la cubierta de teja árabe desde la arista exterior de dicho voladizo.

### 5.- Elementos salientes en fachada.

Se autorizan elementos salientes en plantas bajas sobre la línea de fachada, a los efectos de ornamentación en las portadas de ingreso a los edificios y en los bajos comerciales, ejecutados en todos los casos con materiales nobles. A estos efectos, deberá presentarse, junto a la solicitud, proyecto técnico a escala 1:20, acotado y con descripción de los materiales a emplear, que se someterá a la aprobación de la Corporación, previo informe favorable del técnico municipal, debiendo satisfacer el propietario la exacción correspondiente por este aprovechamiento.

Estos elementos quedarán limitados de acuerdo con la proporción siguiente:

a) Para portadas de ingreso a las viviendas, el saliente máximo será del 7% del ancho de la acera correspondiente, sin rebasar un máximo de veinte centímetros.

b) Para portadas de establecimientos y escaparates, el saliente máximo será del 12% del ancho de la acera correspondiente, sin rebasar los veinticinco centímetros.

Todo lo establecido será de aplicación hasta una altura de tres cincuenta metros sobre el punto de rasante que sirve de referencia para la altura de la edificación.

### 6.- Marquesinas y toldos.

Las marquesinas en plantas bajas se dispondrán a una altura mínima libre de dos setenta metros medidos desde el nivel de la acera. La dimensión del vuelo será el doble del voladizo autorizado para miradores y balcones, con máximo de dos metros. No obstante lo anterior se establecerá para el vuelo de marquesinas un plano vertical máximo de saliente del vuelo, paralelo a la línea exterior del bordillo de la acera y retranqueado cincuenta centímetros de dicho borde exterior.

El borde lateral de la marquesina se separará un mínimo de ochenta centímetros de la medianera. A la petición de licencia se acompañará proyecto técnico en el que se especificarán a escala 1:20 y con todo detalle los antecedentes necesarios que proporcionen una idea completa de la obra a efectuar.

Los toldos en las planta bajas recayentes a vías públicas, si se autoriza su colocación, podrán sobresalir un máximo de tres metros, siempre y cuando no rebasen un plano vertical de vuelo máximo paralelo a la línea exterior del bordillo de la acera correspondiente y retranqueado cincuenta centímetros de aquella línea. Su altura mínima será de dos cuarenta metros.

### 7.-Pacios.

Los patios interiores de iluminación y ventilación se dimensionarán de acuerdo con las previsiones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño.

Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen para los patios interiores de ventilación e iluminación reseñadas en el punto anterior. Su autorización requerirá que las servidumbres entre las edificaciones o solares colindantes consten en escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, y que quedará inscrita en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas, debiendo ser presentada dicha inscripción en el Ayuntamiento al solicitar la licencia correspondiente.

En los proyectos de elevación de plantas en edificios ya existentes los patios de iluminación y ventilación cumplirán las condiciones siguientes:

a) Se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del mismo, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.

b) Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá además, que el diámetro mínimo del círculo inscribible sea igual o mayor de 3 metros en patios comunitarios. En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 metros.

c) En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

d) Los patios de servicio o patinillos, tendrán sección suficiente y serán practicables para su registro y limpieza.

### 8.- Condiciones estéticas de las edificaciones.

La composición y características estéticas de las edificaciones a autorizar en la zona deberán ser acordes con el entorno donde se ubiquen. A estos efectos deberán ser seleccionados de modo apropiado la naturaleza y la forma de los materiales de la fachada.

Las condiciones de acabado que tengan los materiales que conforman la fachada y cubierta, ya sea en cuanto a forma, textura y color, deberán ser iguales o similares a las ya existentes en la zona, de modo que no produzcan contrastes discordantes respecto a los utilizados en los edificios antiguos existentes en la calle o entorno.

Las fachadas serán planas, con tan solo los elementos decorativos superficiales y los balcones y miradores autorizados. Se mantendrán por otra parte todas las visuales y perspectivas de interés de los espacios urbanos, evitando su ocultación o desaparición.

En edificios de viviendas de varios propietarios, para que pueda ser autorizable una obra consistente en cualquier modificación de la fachada preexistente, será requisito imprescindible, que dicha modificación afecte uniformemente a todos los elementos de la fachada iguales al que se quiera modificar, con el fin de que se mantenga el carácter unitario en el conjunto de la misma.

#### ZONA DE ORDENACIÓN “UNIFAMILIAR EN HILERA” (UFF)

##### Artículo 76.- Delimitación.

El suelo clasificado como zona Unifamiliar en hilera (UFF) queda delimitado en el plano de clasificación del suelo.

##### Artículo 77.- Desarrollo.

El desarrollo de este tipo de suelo no requiere la redacción de Plan Parcial, puesto que su ordenación pormenorizada ya viene definida en el presente Plan General.

No obstante, conforme al art. 29 de la LRAU, la urbanización y la posterior o simultánea edificación de este suelo urbanizable, requiere la previa redacción y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación o Actuaciones Integradas correspondientes.

##### Artículo 78.- Solar edificable, condiciones de la vivienda y de las edificaciones, obras permitidas, deberes de los propietarios.

Una vez aprobado el correspondiente Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, será de aplicación para la condición de licencias las disposiciones comunes establecidas para la regulación del suelo urbano, en estas Normas Urbanísticas.

Serán de aplicación las condiciones urbanísticas, higiénicas y de seguridad establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

##### Artículo 79.- Tipología y coeficiente de edificabilidad.

El tipo de ordenación es el descrito en las normas generales. El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela será de 2'00 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

##### Artículo 80.- Parcela edificable.

Será parcela edificable la que además de cumplir las condiciones de Solar del art. 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 100 m<sup>2</sup>.
- Longitud de fachada igual o superior a 5'00 mts.
- Diámetro inscribible igual o superior a 4'00 mts.

Se prohíbe expresamente la división o segregación de terrenos que diera lugar a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas exigidas para tener el carácter de solar edificable.

##### Artículo 81.- Alineaciones y chaflanes.

Se mantendrán las alineaciones y rasantes grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes.

No se permitirán retranqueos en fachada ni formación de chaflanes que no estén dibujados en dicho plano.

##### Artículo 82.- Número máximo de plantas y cubiertas.

El número máximo de plantas en toda la zona corresponderá a tres plantas edificadas (planta baja más dos alturas). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta de teja árabe, computable sobre el techo máximo edificable autorizado a partir de la altura útil de 1'50 mts.

Las condiciones de ejecución de la cubierta de teja árabe y planas serán las previstas para la zona de “Ampliación de Casco”.

##### Artículo 83.- Patios, voladizos y recogida de aguas pluviales.

Respecto a los patios interiores, voladizos en fachada y recogida de aguas pluviales, será de aplicación lo dispuesto en las ordenanzas generales y en las de la zona de “Ampliación de Casco”.

##### Artículo 84.- Cerramientos, vallados, rótulos y espacios interiores libres de edificación.

Los vallados o cerramientos de las parcelas deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,80 m y 1,20 m, y calados hasta la altura máxima total de 2,30.

La parte maciza de los vallados se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con “cara vista”.

La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería.

Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,50 m y que no tengan una altura superior a los 3 mts.

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre las edificaciones debiendo ejecutarse mediante conducciones subterráneas la totalidad de los mismos.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. Los elementos de publicidad exterior deberán ser realizados a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

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

##### Artículo 85.- Dotación de aparcamientos.

Dentro de cada parcela privada se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida.

#### ZONA DE ORDENACIÓN “INDUSTRIAL EN MANZANA” (INI)

##### Artículo 86.- Delimitación .

Corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación y figura con la denominación de “INP”. Toda la zona de ordenación está incluida dentro de los sectores de suelo urbanizable I-01 e I-02.

##### Artículo 87.- Desarrollo.

El desarrollo de este tipo de suelo requerirá la redacción de Plan Parcial, puesto que carece de ordenación pormenorizada dentro del presente Plan General. Dicho Plan Parcial fijará los usos, aprovechamientos, alturas y demás determinaciones, dentro de las pautas que se establecen en los artículos siguientes de estas Normas.

Simultáneamente a la programación de cada sector se deberá asegurar el cumplimiento de los condicionantes y medidas preventivas y correctoras expresadas en las fichas de planeamiento, que deberán ejecutarse de manera simultánea al resto de obras de urbanización.

Con posterioridad a la ejecución de las obras y en funcionamiento del sector, se deberá garantizar por la administración que en cada caso resulte competente el mantenimiento de dichas medidas preventivas y correctoras.

Conforme al art. 29 de la LRAU, la urbanización y la posterior o simultánea edificación de este suelo urbanizable, requerirá asimismo la previa redacción y aprobación definitiva del o de los correspondientes Programas de Actuación Integradas.

##### Artículo 88.- Usos permitidos.

Podrán autorizarse industrias de aquellas que estén incluidas en el cuadro de actividades calificadas permitidas incluido en la ficha de planeamiento correspondiente para cada sector de suelo industrial.

En su ámbito quedará prohibido el uso de viviendas, salvo en los casos que se especifican a continuación. Solo podrán autorizarse las destinadas a personal encargado con carácter permanente de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias e instalaciones. En este caso se toleran 120 m<sup>2</sup>. construidos de vivienda por cada 5.000 m<sup>2</sup> de terreno, y las proporciones correspondientes para parcelas de dimensiones menores, permitiéndose un mínimo de 80 m<sup>2</sup>. por parcela. Las viviendas no podrán alojarse en sótanos ni semisótanos.

Se permitirá el uso de garajes.

Se autorizará el uso comercial, aunque reducido exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales propios de las empresas establecidas y a los destinados a estanco, quiosco, cafetería—restaurante, farmacia u similares de carácter social.

Se permitirá el uso de oficinas que estén directamente relacionadas con las industrias establecidas, por entenderse que forman parte con éstas del funcionamiento de las mismas sin apartarse del uso específico de la zona.

Se permitirán las construcciones destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas, así como las instalaciones deportivas con fines lucrativos, permitiéndose sin embargo las construcciones de-

portivas dentro de cada recinto industrial y unidas a las industrias establecidas.

Artículo 89.- Solar edificable. Edificabilidad neta y ocupación de parcela.

El solar mínimo edificable tendrá una longitud mínima de fachada de quince metros y una superficie de seiscientos metros cuadrados.

La ocupación de parcela será del 100%, siempre que, por cumplimiento de normas de incendios, u otras de tipo sectorial no sea exigible reservar espacio de parcela, en función de la actividad que se desarrolle en ella.

Todas las parcelas deberán tener acceso desde la vía pública. Se permitirá la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones. Toda reparcelación de una o varias parcelas originarias, deberá gravar el conjunto de las mismas, con inscripción en el registro de la propiedad.

Artículo 90.- Número de plantas.

De acuerdo con el aprovechamiento establecido en la ficha urbanística para la zona, en el interior de las parcelas el número máximo de plantas que podrán alcanzar las edificaciones será de tres plantas y cornisa de 11,00 mts., exceptuándose aquellas instalaciones que pudieran requerir mayor altura como depósitos, tolvas, silos o similares, para las que no se establece limitación de altura, pero cuya implantación deberá justificarse debidamente. La altura mínima libre en cada una de las plantas será de 3'50 metros.

Artículo 91.- Alineaciones y retranqueo de fachadas.

Los frentes de fachadas deberán ajustarse al plano de alineaciones. No obstante, podrán autorizarse retranqueos de la línea de la calle, debiendo destinarse los espacios libres obtenidos a zonas ajardinadas, aparcamientos o ambos. En ningún caso estos espacios libres podrán usarse como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pudiera dañar la estética del conjunto.

Artículo 92.- Vallado de parcelas.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras resultantes de los retranqueos señalados en el artículo anterior se materializarán con vallas o cercados. Los lugares de acceso a las parcelas deberán cerrarse con puertas practicables diáfanas. La altura mínima de vallas y puertas será de dos metros, de los cuales el primero será de obra consistente y el segundo con materiales de tipo semidiáfano. La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria o almacén que primero se establezca, debiendo abonar la segunda el gasto proporcional de la obra efectuada por la primera, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

Artículo 93.- Edificación parcial de parcelas.

En el supuesto de que, con arreglo a los programas de desarrollo de las distintas industrias, no resulte necesario edificar el total de la superficie máxima autorizada en cada parcela, se podrá optar por la edificación parcial de la misma; pero en cualquier caso se deberá cumplir el treinta por cien en planta, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachada y colindantes, así como el resto de Ordenanzas sobre porcentajes edificables.

Artículo 94.- Criterios de composición de las edificaciones.

De acuerdo con el destino de las diversas edificaciones, se atenderán los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a destinar para estos edificios podrá agotar el aprovechamiento máximo autorizado y siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes de ocupación y distancias de separación fijados en estas Normas.

b) Edificios representativos: Serán los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, laboratorios, y en general todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación. Estos edificios tendrán como máximo doce u ocho metros de profundidad según su situación tal como se señala en el artículo anterior y si se hallan adosados a naves u otros edificios. En el supuesto de que sean exentos tendrán un ancho mínimo de doce metros, teniendo tratamiento de fachada en todos sus paramentos. Podrán ocupar un 20 % de la superficie de la parcela.

c) Espacios libres y de aparcamientos: La superficie libre destinada a aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al

diez por ciento de la superficie en planta que se destine a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, viviendas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen serán libres, siempre que se justifiquen debidamente y respondan a un diseño adecuado. Todas estas edificaciones deberán respetar las distancias a lindes y a la línea de calles fijadas en las presentes Normas.

Artículo 95.- Patios.

Se permitirán patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de estos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual a dos tercios de la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan para el caso de que a los patios abran huecos destinados a las habitaciones vidieras o locales de trabajo. En el caso de que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios podrán componerse según el criterio anterior, reduciéndose el diámetro del círculo inscriptible a un tercio de la altura correspondiente a la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima no será nunca inferior a tres metros.

Artículo 96.- Usos en sótanos y semisótanos.

Se autorizarán semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Estos semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie superior a un octavo de la superficie útil del local. La altura de la cara inferior del forjado de techo del semisótano será como máximo de 1'20 respecto de la rasante de la parcela en el punto medio de la fachada correspondiente.

Se permitirán sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo o viviendas.

La altura libre útil interior de sótanos y semisótanos será igual o mayor de 2'80 mts.

Artículo 97.- Estética de las edificaciones.

En cuanto a la estética de las edificaciones y naves cabe señalar lo siguiente: Los cerramientos, calados u opacos, deberán presentar aspecto decoroso. Se admitirán los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Podrán aceptarse los revocos siempre que estén bien terminados y con acabado superficial de pintura.

En el caso de producirse paredes medianeras por soluciones con cuerpos de edificación de diferentes alturas, o en el caso de paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachadas, debiendo presentar acabados con calidades de obra terminada.

Artículo 98.- Normativa específica de aplicación.

Además de lo preceptuado en las presente Normas, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en la Norma básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios, y demás disposiciones correlativas al mismo; así como a todas las demás Normas que pudieran resultar de aplicación a estas actividades.

Artículo 99.- Medidas de prevención contra incendios.

En la zona colindante entre el casco urbano y el suelo no urbanizable con protección forestal, delimitada en planos, se dejará una franja expedita de matorral de una anchura mínima de 25 metros, con el objeto de prevenir el riesgo de incendios.

Valencia, noviembre de 2009.— El arquitecto, Juan José Garrido Balaguer.—El arquitecto-director, Juan José Garrido Ibáñez.