Pág.

35 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número cuatro de Valencia sobre expediente número 630/03 para Encofrados, Contratas y Obras Tecnológicas, S. L., y otro.

35 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número cuatro de Valencia sobre expediente número 582/03 para Shyk, Sociedad Anónima.

36 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número cuatro de Valencia sobre expediente número 712/03 para Construcciones y Dragados Serma 2001, S. L.

36 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número cuatro de Valencia sobre expediente número 404/03 para Esvetro, S. A.

36 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número cuatro de Valencia sobre expediente número 592/03 para Laboratorios Viviar, S. L.

36 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número cuatro de Valencia sobre expediente número 907/03 para Construcciones Metálicas Mabor, S. L.

36 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número cuatro de Valencia sobre expediente número 713/03 para Habitatges, Obres i Contrates, S. L., y otro.

37 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número cuatro de Valencia sobre expediente número 741/03 para Habitatges, Obres i Contrates, S. L., y otro.

37 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número cinco de Valencia sobre expediente número 343/03 para Tapizados Miguel, S. L.

37 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número seis de Valencia sobre expediente número 902/03 para Dimas Canteli, S. L.

37 Cédula de citación del Juzgado de lo Social número seis de Valencia sobre expediente número 578/03 para Remonval, S. A.

38 Edicto del Juzgado de Primera Instancia número uno de Llíria sobre autos de juicio verbal de división judicial de herencia número 796/02 de Vicente Serrador Rodrigo.

38 Edicto del Juzgado de Primera Instancia número uno de Teruel sobre expediente de declaración de herederos abintestato número 41/03 de Tomás Roca Chust.

Pág.

38 Edicto del Juzgado de Primera Instancia número veintiuno de Valencia sobre autos de declaración de herederos abintestato número 536/03 de Ramona Ruiz Gómez.

38 Edicto del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Torrent sobre expediente de quiebra número 585/03 de Transdehasi, S. L.

38 Anuncio del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana sobre nombramiento de juez de paz de Buñol.

39 Anuncio del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana sobre nombramiento de juez de paz de Godella.

40 Anuncio del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana sobre nombramiento de juez de paz de Moixent.

40 Anuncio del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana sobre nombramientos de jueces de paz de Villafranca del Cid.

40 Edicto del Juzgado de Primera Instancia número dos de Moncada sobre autos de juicio de divorcio contencioso número 497/02 contra Jesús Sanchis Palanca.

41 Edicto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Social, sobre recurso contra sentencia número 869/01 contra Transportes Logística del Mueble, S. L., y otros.

41 Edicto del Juzgado de Primera Instancia número dos de Catarroja sobre procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1/03 contra Andrés Sales Signes Castillo.

41 Edicto de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Valencia, Sección Quinta, sobre rollo de Sala número 76/99, dimanante de las diligencias previas número 4.023/97 del Juzgado de Instrucción número nueve de Valencia, ejecutoria número 251/00.

42 Edicto del Juzgado de Primera Instancia número seis de Valencia sobre autos de juicio ejecutivo número 513/91 contra herederos de José Angel del Pozo López.

ANUNCIOS PARTICULARES

42 Edicto de la Comunidad de Regantes de Sagunto, Sindicato de Riegos, sobre expediente administrativo de apremio contra don José Vicente Porta Mengot.

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

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

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Guadasequies.

ANUNCIO

Expediente: 2001.0824 FB/gn

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2003, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Guadasequies referido al plan general, se informa lo siguiente:

Antecedentes de hecho

Primero.—El presente proyecto dispone de informe previo, donde se superó la fase administrativa de concierto previo emitido por el director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio, de fecha 28 de septiembre de 2001.

Dicho documento se sometió a información pública por plazo de un mes, por acuerdo del pleno municipal de fecha 28 de febrero de 2002, anunciándose en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de fecha 15 de marzo y en el periódico «Las Provincias» de fecha 23 de marzo de 2002.

En dicho período de información pública se presentó una única alegación por don Fernando Martí Vidal que fue estimada parcialmente según acuerdo del pleno municipal de 27 de junio de 2002.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 27 de junio de 2002, acordó aprobar provisionalmente el plan general remitiéndolo para su aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Segundo.—Guadasequies cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 10 de diciembre de 1991.

El director general de Urbanismo, con fecha 28 de septiembre de 2001, emite informe favorable a la fase de concierto con una serie de consideraciones que debían ser subsanadas.

Tercero.—El proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y planos de ordenación, normas urbanísticas y directrices definitorias, fichas de planeamiento y gestión y catálogo.

Cuarto.—El objeto del proyecto es la sustitución de las normas subsidiarias de planeamiento tipo A actualmente vigentes en la población por un plan general adaptado a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), el cual vendrá a concretar un nuevo modelo territorial a implantar en el conjunto de los terrenos delimitados por el límite del término municipal.

De su contenido cabe destacar:

Aspectos territoriales

• El modelo territorial municipal viene condicionado por dos aspectos fundamentales, de un lado el embalse de Bellús y de otro la carretera N-340.

Ambos elementos constriñen los núcleos consolidados –tanto el residencial como el industrial–.

El embalse afectó en su día de forma muy importante al término municipal, estableciéndose en su día la necesidad de planificar por las administraciones supramunicipales una serie de actuaciones con el fin de paliar estos efectos –construcción de viviendas que fueron expropiadas por la construcción de la presa a realizar mediante promoción pública por el IVVSA y urbanización de los terrenos necesarios para la ubicación de las industrias afectadas por la expropiación a desarrollar por el SEPES–.

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana

1. Consolidar la actual trama urbana residencial produciendo un cierre a la misma en aquellos espacios de borde que son susceptibles de dichas actuaciones.

2. Consolidar la trama del suelo urbano industrial y permitir un cierre coherente de los suelos limítrofes que configuran la ordenación.

3. Fomentar la actividad industrial generando una actividad complementaria a la agrícola y posibilitando el crecimiento del municipio de forma tal que sea susceptible de modificarse la tendencia regresiva del mismo.

4. Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural del municipio.

Clasificación del suelo

En el cuadro siguiente se compara el resumen numérico del planeamiento vigente con el propuesto.

	Normas subsidiarias	Plan general
Suelo urbano		
Residencial	118.725 m²	124.125 m²
Industrial	60.000 m²	83.107 m²
Suelo urbanizable		
Residencial	—	61.234 m²
Industrial	—	184.236 m²
Suelo no urbanizable		
Común	2.817.348 m²	2.543.371 m²
Especial protección inundable	344.733 m²	344.733 m²
Total	3.340.806 m²	3.340.806 m²

En este punto cabe señalar los siguientes aspectos:

Suelo urbano:

Residencial

Al norte del casco se clasifican 5.400 m² para realizar el cierre de la trama urbana actual.

Industrial

Reclasificación de aproximadamente 23.000 m² de suelo no urbanizable común situado junto al suelo urbano industrial donde se delimita una unidad de ejecución.

Suelo urbanizable

Residencial

Inclusión de un único sector, de aproximadamente 61.000 m², ubicado en la parte sur del casco urbano colmatando el espacio entre la carretera N-340 y el ámbito de influencia del embalse de Bellús.

Industrial

Se clasifican dos sectores denominados PAP-I y PAP-II. Se ubican conjuntamente al otro lado de la carretera N-340, no pudiendo enfrentarse con el actual suelo urbano industrial debido a la existencia de un alto número de viviendas de carácter tradicional ligadas a las explotaciones agrícolas de la zona, lo que dificultaría la gestión del sector.

El sector PAP-I dispone de aproximadamente 90.000 m², situándose en primera línea de carretera, debiendo resolver la conexión con dicha infraestructura viaria. Se ordena pormenorizadamente.

El sector PAP-II dispone de aproximadamente 93.000 m², situándose tras el PAP-I, colmatando el espacio hasta el límite con el término municipal de Bellús. Este sector no se ordena pormenorizadamente.

Suelo no urbanizable

Se incluye únicamente la protección del dominio público hidráulico correspondiente al embalse de Bellús, quedando el resto del suelo no urbanizable como común.

Estándar de red primaria de espacios libres

Zona verde.—El techo poblacional previsto por el plan alcanza a un total de 1.920 habitantes para los cuales se propone una red primaria de zona verde de 20.153 m², distribuidos en dos jardines de 9.834 m² y 7.654 m², además de tres áreas de juegos de 900, 844 y 921 m².

Equipamientos.—Ayuntamiento, colegio público, centro de educación infantil-primaria, sala multiusos, zona deportiva municipal, ermita, asistencial, cementerio, jardín 1 y jardín 2, área libre 1, área libre 2 y área libre 3.

Red general de infraestructuras.—Se incluyen las carreteras que atraviesan el término, todas ellas con sus zonas de protección.

Gestión

En suelo urbano

Se desarrolla mediante áreas de reparto uniparcelarias excepto en la Unidad de Ejecución número 1, delimitada en el casco urbano residencial y la Unidad de Ejecución número 2, delimitada en el suelo urbano industrial.

En suelo urbanizable

Areas de reparto y aprovechamiento tipo

Se delimitan dos áreas: la número 1, para el sector residencial y la número 2 que incluye los dos sectores de uso industrial.

	Area 1	Area 2
Superficie	61.234 m²	184.236 m²
Superficie Dot. adscritas	7.654 m²	7.013 m²
Edificabilidad	0,45 m²/m²	0,60 m²/m²
Coef. ponderación	1	1
Aprov. tipo	0,40 m²/m²	0,578 m²/m²

Además se incluyen condiciones para el posible desarrollo futuro de nuevas reclasificaciones que definan nuevas áreas de reparto que son las siguientes:

—Residenciales: IEB = 0,30 m²/m², Aprov. tipo = 0,25 m²/m².

—Industriales: IEB = 0,60 m²/m², Aprov. tipo = 0,50 m²/m².

Coordinación con municipios colindantes

Respecto del municipio de Sempere, se ubican colindantes unos terrenos correspondientes a dotaciones (zonas verdes y equipamientos) que no han tenido respuesta en el trámite de audiencia por el citado Ayuntamiento.

Respecto del municipio de Bellús, se incluye certificado del pleno municipal donde se acuerda comunicar a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la disconformidad de este Ayuntamiento con la ampliación del polígono industrial que se ubica colindante con su límite municipal. (Incluso se ha denunciado ante la Conselleria de Medio Ambiente y la Conselleria de Obras Públicas la realización de obras en el término municipal de Bellús sin disponer de licencia municipal). Además Guadasequies no ha acreditado el cumplimiento de los condicionantes que se aprobaron por acuerdo plenario de fecha 9 de febrero de 2001 para informar favorablemente la ampliación del polígono industrial de Guadasequies en cuanto a la ocupación de unos 7.500 m² en el término municipal de Bellús.

Quinto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los siguientes organismos:

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

—COPUT, Oficina del Plan de Carreteras.

—Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

—Conselleria de Sanidad.

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

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

—Conselleria de Medio Ambiente, Dirección General de Planificación y Gestión del Medio, solicitando la emisión de declaración de impacto ambiental.

—Confederación Hidrográfica del Júcar.

—División de Recursos Hidráulicos de la COPUT.

Por el Ayuntamiento se ha dado audiencia a los municipios colindantes (Bellús, Xàtiva, Alfarrasí, Sempere y L'Olleria).

—En fecha 5 de diciembre de 2001, el Ayuntamiento de Bellús informa del acuerdo de su pleno municipal que acordó, en fecha 25 de octubre de 2001, comunicar a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la disconformidad de este Ayuntamiento con la ampliación del polígono industrial de Guadasequies en la parte que le afecta.

—En fecha 8 de agosto de 2002 el Ayuntamiento de Xàtiva informa favorablemente el proyecto.

—En fecha 3 de octubre de 2002 se recibe informe de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura en sentido favorable respecto del contenido del Plan General en relación a los nuevos terrenos para la construcción del nuevo CRA «Riu d'Albaida».

—En fecha 16 de diciembre de 2002 se emite informe de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura en sentido favorable, siempre que el plan general no hubiese contemplado una modificación en la superficie de la parcela destinada a equipamiento escolar.

—En fecha 23 de octubre de 2003, se emite informe por parte de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia, proponiéndose en el mismo la aprobación del Plan General de Guadasequies, informando favorablemente el Catálogo de Elementos e Inmuebles Protegidos, condicionado a que:

—Se presente un documento refundido del catálogo que se identifique como Catálogo de Elementos, Edificios y Conjuntos de Interés Histórico Artístico.

—Se modifique el nivel de protección de los bienes de relevancia local asignándoles la protección integral tal y como se establece en el artículo 50 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

—Incluir las fichas de los yacimientos arqueológicos dentro del catálogo, incluyendo su nivel de protección y demás especificaciones indicadas en el apartado anterior.

Sexto.—En fecha 28 de enero de 2003, el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emite informe desfavorable en relación con el expediente de referencia, y resuelve: no elevar al pleno la aprobación del Plan General de Guadasequies, hasta en tanto se disponga de la declaración de impacto ambiental y se subsanen los siguientes aspectos:

—Se deberá acreditar el que se ha llegado a un acuerdo con el municipio de Bellús respecto del tema del polígono industrial colindante con el límite del término municipal del citado municipio.

—Areas de Reparto en sectores de suelo urbanizable:

Deben tener el aprovechamiento tipo similar en cumplimiento del artículo 62 de la LRAU.

Además, las condiciones establecidas para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable común deberán cumplir también el citado artículo.

—Se debe justificar la clasificación de todo el suelo no urbanizable como común excepto la zona de protección hidrológica del embalse de Bellús, por la falta de elementos de interés de cualquier aspecto agrícola, forestal, paisajístico, histórico-artístico, etc.

—La ampliación del actual suelo urbano industrial con la reclasificación de aproximadamente 23.000 m² de suelo no urbanizable común no es admisible, debiéndose clasificar dichos terrenos como suelo urbanizable toda vez que no dispone de los servicios necesarios para esta clase de suelos y además no se considera como zona de borde urbano al no tratarse de colmatar manzanas ya parcialmente consolidadas.

—Se deberá certificar la capacidad y suficiencia tanto de la red de abastecimiento como la de evacuación de aguas residuales para absorber las nuevas demandas que el presente plan establezca.

Séptimo.—En fechas 4 de marzo de 2003, 18 de julio de 2003 y 10 de octubre de 2003, se presenta documentación subsanatoria de las deficiencias concretadas en el informe del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 28 de enero de 2003 incorporando los siguientes aspectos:

—Respecto de la alegación presentada por el Ayuntamiento de Bellús se indica, en documentación de fecha 4 de marzo de 2003, que el citado polígono industrial colindante con Bellús se sitúa en el propio término municipal de Guadasequies y linda con un vial público, entendiendo que no afecta a dicho municipio vecino.

—Respecto de las áreas de Reparto en suelo urbanizable en la documentación presentada en fecha 25 de septiembre de 2003 se concreta la modificación de la memoria justificativa –capítulos I y III– y normas urbanísticas –artículos 31 y 32–, además de incluirse fichas de planeamiento y gestión de los sectores urbanizables, estableciéndose una única área de reparto que incluye los tres sectores, uno de ellos residencial y los otros dos industriales, aplicando coeficientes correctores y obteniendo un aprovechamiento tipo de 0,40 m²/m² para todos los sectores.

—Se indica respecto de la justificación del suelo no urbanizable común, en la documentación de fecha 4 de marzo de 2003, que «el suelo clasificado como no urbanizable común carece de valor alguno

destacable que merezca adoptar una protección específica sobre el mismo al no disponer de elementos de interés forestal, paisajístico, histórico-artístico, etc., dedicándose en la actualidad dichos suelos en su gran parte a usos agrícolas sin interés especial.

—Respecto de la ampliación del actual suelo urbano industrial con la reclasificación de aproximadamente 23.000 m² de suelo no urbanizable común se indica en documentación presentada en fecha 18 de julio de 2003 que se trata de un suelo consolidado y urbanizado de forma espontánea en su gran mayoría y que dada su escasa superficie así como la entidad del municipio y los problemas de gestión que comportaría su clasificación como urbanizable se ha preferido su clasificación como urbano.

—Respecto de la capacidad y suficiencia de las redes de abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales:

—Se presenta certificación del secretario del Ayuntamiento respecto de la suficiencia y capacidad de la red de abastecimiento de agua.

—Con fecha 15 de julio de 2002 se presenta informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals de la Comunitat Valenciana informando la viabilidad de las conexiones de los futuros sectores industriales a la EDAR de Guadasequies siempre y cuando se hubiera ejecutado su ampliación a incluir en el II plan director de saneamiento de la Comunidad Valenciana, se cumplan las condiciones de vertido establecidas en la Ordenanza Municipal de Vertidos o en el modelo Ordenanza Municipal de Vertidos de la Entitat d'Sanejament y se ingrese la cantidad resultante del canon impuesto por la citada entidad.

Se aporta informe de fecha 18 de febrero de 2003 en ese mismo sentido.

—Aspectos relativos al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:
—Inclusión de los yacimientos arqueológicos –planos y normas urbanísticas–.
—Fichas de todos los elementos catalogados y normativa de protección aplicable.
—Respecto de las vías pecuarias y los barrancos:
—Inclusión en memoria y en normas urbanísticas indicando que las vías pecuarias y los barrancos existentes en el término municipal se consideran con la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

—Además se incluye un nuevo apartado en el documento de directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio donde se incluyen los criterios a considerar en los suelos urbanizables para la evitación de las aguas subterráneas.

—Asimismo, se incluyen los planos O.1, clasificación del suelo y municipios colindantes; O.3.2, sector industrial ordenado pormenorizadamente PAP-1, y O.3.3, sector industrial PAP-II, donde se reflejan:

—El emplazamiento de la estación depuradora.

—Los emplazamientos de los yacimientos arqueológicos del término municipal a proteger.

—Terrenos reservados para el vertedero de residuos sólidos.

—Modificación de los sectores urbanizables industriales PAP-I y PAP-II como consecuencia de las modificaciones producidas por el trazado de la vía pecuaria Colada del Camino Viejo, obteniéndose unas superficies de 84.879 m² para el PAP-I y 88.354 m² para el PAP-II inferiores a las existentes en el documento inicialmente presentado en este organismo autonómico. El sector PAP-I, que con anterioridad llegaba hasta el límite del término municipal de Bellús, ahora deja una franja de terreno no urbanizable entre la actuación industrial y el límite del término municipal.

Octavo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2003, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—La documentación está completa, según lo preceptuado en los artículos 58 y 59 del RPCV y en el artículo 27 de la LRAU.

Tercero.—En fecha 13 de octubre de 2003 se realiza la declaración de impacto ambiental por parte de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, estimándose aceptable con los siguientes condicionantes:

—Previo al desarrollo de los suelos urbanizables deberá obtenerse un aumento de la concesión de aguas por parte del organismo de cuenca que satisfaga las nuevas necesidades hídricas. La ampliación de la estación depuradora prevista en el plan general se ejecutará y entrará en funcionamiento con anterioridad al desarrollo de los suelos urbanizables residencial o industriales.

Cuarto.—La documentación subsanatoria presentada por el municipio en fechas 4 de marzo de 2003, 18 de julio de 2003 y 10 de octubre de 2003 se considera suficiente y aceptable desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

Quinto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de modificaciones de planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.a) y 10 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2003, acuerda: aprobar definitivamente el Plan General de Guadasequies, debiendo presentar un texto refundido que incluya:

—Todas las subsanaciones que han venido produciéndose a lo largo del desarrollo del expediente.
—Los condicionantes impuestos por la declaración de impacto ambiental.
—La versión definitiva del Catálogo de Espacios y Edificios Protegidos con las consideraciones del informe de Conselleria de Cultura.

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

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

Valencia, a cinco de noviembre de dos mil tres.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Aleixandre Ortí.

Indice:

Título I. Disposiciones generales.
Artículo 1. Naturaleza, ámbito de aplicación e interpretación del plan.
Artículo 2. Vigencia, publicidad y ejecutividad del plan.
Artículo 3. Revisión y modificaciones de planeamiento.
Artículo 4. Clasificación del suelo.
Artículo 5. Calificación del suelo.
Artículo 6. Licencias.
Artículo 7. Obras y usos provisionales.
Artículo 8. Precisión de límites.
Título II. De la ordenación estructural.
Capítulo I. Régimen general de las distintas clases de suelo.
Sección 1.ª Suelo urbano.
Apartado 1.º Núcleo histórico.
Artículo 9. Delimitación.
Artículo 10. Uso global.
Artículo 11. Areas de reparto.
Artículo 12. Gestión de la actividad urbanística.
Artículo 13. Unidad de ejecución Residencial 1 (UE-1).
Apartado 2.º Zona de viviendas adosadas RuBA-1.
Artículo 14. Delimitación.
Artículo 15. Uso global.
Artículo 16. Areas de reparto.
Artículo 17. Gestión de la actividad urbanística.

Apartado 3.º Zona de viviendas adosadas RuBA-2.
Artículo 18. Delimitación.
Artículo 19. Uso global.
Artículo 20. Areas de reparto.
Artículo 21. Gestión de la actividad urbanística.
Apartado 4.º Zona de viviendas adosadas RuBA-3.
Artículo 22. Delimitación.
Artículo 23. Uso global.
Artículo 24. Areas de reparto.
Artículo 25. Gestión de la actividad urbanística.
Apartado 5.º Suelo urbano industrial aislada.
Artículo 26. Delimitación.
Artículo 27. Uso global.
Artículo 28. Areas de reparto.
Artículo 29. Gestión de la actividad urbanística.
Artículo 30. Unidad de ejecución Les Penyetes (UE-2).
Sección 2.ª Suelo urbanizable.
Apartado 1.º Areas de reparto y aprovechamientos tipo.
Artículo 31. Areas de reparto.
Artículo 32. Aprovechamientos tipo.
Apartado 2.ª Area de reparto número 1 (AR-1).
Artículo 33. Sector residencial.
Apartado 3.º Area de reparto número 2 (AR-2). Industrial.
Artículo 34. Sector PAP-I.
Artículo 35. Sector PAP-II.
Sección 3.ª Suelo no urbanizable.
Artículo 36. Definición y régimen urbanístico del suelo no urbanizable.
Apartado 1.º Suelo no urbanizable común.
Artículo 37. Facultades y deberes de los propietarios.
Artículo 38. Ambito.
Artículo 39. Usos, actividades y aprovechamiento en suelo no urbanizable.
Artículo 40. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.
Artículo 41. Condiciones de la edificación destinada a vivienda.
Artículo 42. Condiciones de la edificación en actividades vinculadas funcionalmente a las carreteras.
Artículo 43. Actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario.
Artículo 44. Otras actividades no reguladas expresamente.
Apartado 2.º Suelo no urbanizable de especial protección.
Artículo 45. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección.
Artículo 46. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección.
Artículo 47. Obras, usos y aprovechamientos realizables con carácter excepcional en suelo no urbanizable de especial protección.
Artículo 48. De las vías pecuarias.
Capítulo II. Condiciones generales de protección.
Artículo 49. Protección de la red de circulación.
Artículo 50. Protección de lagos y cauces públicos.
Artículo 51. Protección del patrimonio histórico, artístico y cultural.
Artículo 52. Protección del paisaje y vistas de interés.
Artículo 53. Protección forestal y del arbolado.
Artículo 54. Zonas no edificables.
Capítulo III. Elementos y reservas de suelo de red primaria.
Artículo 55. Objeto.
Artículo 56. Elementos y reservas de la red primaria.
Artículo 57. Elementos y reservas de la red primaria computables.
Capítulo IV. Sistema viario y condiciones de infraestructuras.
Artículo 58. Objeto y ámbito.
Artículo 59. Sistema viario.
Artículo 60. Urbanización.
Artículo 61. Abastecimiento de agua.
Artículo 62. Saneamiento y depuración. Aguas pluviales.
Artículo 63. Red eléctrica, alumbrado público, telefonía y otros.
Título III. De la ordenación pormenorizada.
Capítulo I. Condiciones generales de la edificación.
Artículo 64. Carácter y ámbito de aplicación.
Artículo 65. Elementos relativos a la altura de la edificación.
Artículo 66. Cuerpos volados y elementos salientes.
Artículo 67. Muros de contención y rellenos de tierra.
Artículo 68. Cerramientos de parcela.
Capítulo II. Zona de ordenación Núcleo Histórico.
Artículo 69. Ambito.
Artículo 70. Configuración de la zona.
Artículo 71. Usos pormenoriazados.
Artículo 72. Parámetros urbanísticos.
Artículo 73. Condiciones estéticas del núcleo histórico.
Capítulo III. Zona de ordenación Viviendas Adosadas RuBA-1.
Artículo 74. Ambito.
Artículo 75. Configuración de la zona.
Artículo 76. Usos pormenorizados.
Artículo 77. Parámetros urbanísticos.
Artículo 78. Régimen de parcelaciones.
Artículo 79. Otras determinaciones.
Capítulo V. Zona de ordenación Viviendas Adosadas RuBA-2.
Artículo 80. Ambito.
Artículo 81. Configuración de la zona.
Artículo 82. Usos pormenorizados.
Artículo 83. Parámetros urbanísticos.
Artículo 84. Régimen de parcelaciones.
Artículo 85. Otras determinaciones.
Capítulo V. Zona de ordenación Viviendas Adosadas RuBA-3.
Artículo 86. Ambito.
Artículo 87. Configuración de la zona.
Artículo 88. Usos pormenorizados.
Artículo 89. Parámetros urbanísticos.
Artículo 90. Régimen de parcelaciones.
Artículo 91. Otras determinaciones.
Capítulo VI. Zona de ordenación Industrial Aislada.
Artículo 92. Ambito.
Artículo 93. Configuración de la zona.
Artículo 94. Usos pormenorizados.
Artículo 95. Parámetros urbanísticos.
Artículo 96. Régimen de parcelaciones.
Artículo 97. Otras determinaciones.
Capítulo VII. Zona de ordenación pormenorizada del suelo El PAP-I.
Artículo 98. Ambito.
Capítulo VIII. Condiciones particulares de los suelos dotacionales destinados a equipamientos.
Artículo 99. Ambito.
Artículo 100. Parámetros urbanísticos.
Régimen transitorio
Edificios fuera de ordenación.
Anexo I. Disposiciones explicativas.
1. Desarrollo del plan general. Competencia y normativa de aplicación.
2. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.
3. Formas de gestión de las actuaciones.
4. Condiciones para la edificación de una parcela.
5. Solares.
Anexo II. Normas del suelo urbanizable.
Sector El PAP-I
Capítulo I. Generalidades y terminología.
Artículo 1. Naturaleza y ámbito de las ordenanzas.
Artículo 2. Obligatoriedad.
Artículo 3. Normativa aplicable.
Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo.
Artículo 4. Clasificación del suelo.
Artículo 5. Clasificación del suelo.
Artículo 6. Gestión urbanística.
Capítulo III. Condiciones de la edificación.
Sección I. Zona industrial.
Artículo 7. Tipología.
Artículo 8. Solar mínimo edificable.
Artículo 9. Edificabilidad neta sobre parcela.
Artículo 10. Separación mínima a lindes.
Artículo 11. Altura y número de plantas máximas.

Sección II. Zona de Equipamientos. Depuradora.

Artículo 13. Edificabilidad neta sobre parcela.

Artículo 14. Separación mínima a lindes y viales.

Artículo 15. Altura y número de plantas.

Sección III. Zonas verdes.

Artículo 16. Edificabilidad neta.

Artículo 17. Altura y número de plantas.

Título I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Naturaleza, ámbito de aplicación e interpretación del plan.

Las disposiciones contenidas en estas normas urbanísticas y demás documentos del plan general son de aplicación en todo el territorio que comprende el término municipal de Guadasequies.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la legislación urbanística, en el presente plan general y en todos los instrumentos de planeamiento que se aprueban en desarrollo del mismo.

Integran el plan general los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa de la ordenación, planos de información, estudio de impacto ambiental, planos de ordenación, normas urbanísticas, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y Catálogo de Elementos Protegidos, teniendo tan sólo carácter normativo los cuatro últimos citados.

En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en los distintos documentos del plan general se resolverán teniendo en cuenta el cumplimiento de los objetivos perseguidos por éste, plasmados en la memoria justificativa. Las posibles contradicciones internas que existan se substanciarán de acuerdo con el criterio expuesto y con el principio general de prevalencia del texto escrito sobre los documentos gráficos. Si la contradicción se produjera entre documentos gráficos prevalecerán los de mayor escala sobre los de menor. En cualquier caso, prevalecerán las determinaciones de la red primaria sobre las de la red secundaria. Si, pese a los criterios indicados, subsistieran imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del plan general, prevalecerá aquella interpretación más favorable al interés público.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 2. Vigencia, publicidad y ejecutividad del plan.

La vigencia del presente plan general es indefinida en tanto no se revise. La vigencia de los programas para el desarrollo de las actuaciones integradas que se aprueben en desarrollo del plan general será la que en ellos se establezca.

El plan general será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva en lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de directa aplicación. El plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas, la cual se realizará en el «Boletín Oficial» de la provincia, aunque, adicionalmente, se publicará una reseña del acuerdo aprobatorio en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

Los documentos de planeamiento vigente serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de ellos en el Ayuntamiento.

Artículo 3. Revisión y modificaciones de planeamiento.

El cambio o sustitución de determinaciones en los planes y programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación, excepto las modificaciones autorizadas, conforme a los artículos 12. E o 54 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable, así como las que el propio plan general permita efectuar mediante estudio de detalle de aprobación municipal.

Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la red primaria o estructural de dotaciones públicas o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. A parte de las razones señaladas igualmente motivan la revisión del plan, la aprobación de un plan de acción territorial de finalidad urbanística cuyas determinaciones afecten sustancialmente al plan general, la aparición de usos no previstos que alteren el destino del suelo o simplemente por el transcurso de diez años desde su aprobación definitiva.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan general se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones del plan que conlleven una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y las que vengan a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exigen previo informe del Consejo Superior de Urbanismo.

Toda alteración de la ordenación establecida que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de destino público deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas. De igual manera, las modificaciones que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable, deberá garantizar rigurosamente, además de lo señalado, la especial participación pública de las plusvalías que se generen.

Artículo 4. Clasificación del suelo.

1. El plan general clasifica el suelo de todo el término municipal en alguno de los siguientes tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. El plan general incluye como suelo urbano o urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretenden mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización.

3. Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos en los que está previsto su desarrollo urbanístico mediante actuaciones aisladas.

4. Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos en los que está previsto su desarrollo urbanístico mediante actuaciones integradas.

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo no Urbanizable.

Dentro del suelo urbanizable se distinguen dos áreas de reparto, residencial e industrial, este último con dos categorías de ordenación: el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente y el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada. El suelo urbanizable pormenorizado, que el plan general ordena con la misma precisión exigible a los planes parciales, se corresponde con aquellos terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario y que son suficientes para atender las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo. En ellos queda legitimada la actuación directa sin planes complementarios. El suelo urbanizable no pormenorizado precisa ser desarrollado a través de los correspondientes planes parciales.

5. Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el plan clasifica como tales en atención a sus valores naturales, histórico-artísticos y medioambientales, por lo que precisan medidas de especial protección o que ya las tienen consecuencia de legislaciones de carácter sectorial. Igualmente, constituyen el suelo no urbanizable los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido, los que conforme a la estrategia territorial adoptada deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen dos categorías: el suelo no urbanizable común y el protegido.

Artículo 5. Calificación del suelo.

El plan general califica el suelo en función del uso y destino que se le atribuye en la ordenación. A tales efectos, se establecen distintas zonas de ordenación en cada uno de los distintos suelos clasificados.

En suelo urbano se distinguen 5 zonas de ordenación a las que corresponden diferentes ordenanzas para la edificación y uso de los edificios y de los terrenos (Núcleo Histórico, Zona de Viviendas Adosadas RuBA-1, Zona de viviendas Adosadas RuBA-2, Zona de Viviendas Adosadas RuBA-3 e Industrial Aislada).

En suelo urbanizable se establecen normas concretas para la ordenación de cada uno de los sectores delimitados directamente desde el plan general con el fin de facilitar su pronto desarrollo.

En el suelo no urbanizable las distintas categorías establecidas se corresponden con los distintos grados de protección otorgados en función de los valores a proteger e implican diversas tolerancias para la edificación y uso de los terrenos.

Artículo 6. Licencias.

1. Los actos de edificación y uso del suelo, entendiéndose como tales los relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, que se pretendan realizar en el término municipal de Guadasequies, habrán de contar con la autorización previa del Ayuntamiento en forma de otorgamiento de licencia.

2. Los actos de edificación calificados como obras mayores (obras de nueva planta, reforma sustancial o estructural de las existentes, ampliaciones, demoliciones e instalaciones industriales) observarán la siguiente tramitación previa:

a) Ninguna clase de actuación urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal.

b) La solicitud de licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento acompañada por dos ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el colegio profesional respectivo, así como del título de propiedad de los terrenos acreditado mediante nota simple del Registro de la Propiedad, de la escritura de indivisibilidad registrada, y de los restantes documentos que procedieran en su caso. Cuando el proyecto deba ser conocido además por otros organismos, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

c) El Ayuntamiento recabará los informes que sean preceptivos en cada caso y resolverá la solicitud presentada en los plazos establecidos al efecto por la legislación urbanística aplicable. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan vulnerados por la actuación pretendida. Las licencias se otorgarán por decreto de la Alcaldía según regula la normativa específica del régimen local.

d) La licencia municipal se dará, previo abono de las tasas e impuestos correspondientes, acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente diligenciado en cada uno de sus documentos. Dicho ejemplar del proyecto deberá estar obligatoriamente siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados.

3. Serán obras menores las no incluidas en el apartado anterior. Se autorizarán mediante Decreto de la Alcaldía, previa solicitud al respecto donde se concrete el emplazamiento, la clase de obras a realizar y se cumplimente la documentación exigida por la ordenanza municipal correspondiente.

4. La concesión de licencia de urbanización o edificación estará condicionada al otorgamiento previo de la escritura de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento, de la propiedad de las áreas verdes, forestales, espacios libres, zonas de cesión obligatoria, etc., que hayan sido calificadas de uso o dominio público, sin perjuicio de los derechos compensatorios o indemnizatorios que legalmente correspondieren, alzándose acta pública de ocupación.

5. La concesión de licencia de parcelación deberá ajustarse a lo establecido en la vigente legislación urbanística. A la solicitud se deberá acompañar copia simple expedida por el Registro de la Propiedad del título de propiedad, plano de situación actual y plano de situación solicitada a escala adecuada y nunca inferior a 1:1.000.

Artículo 7. Obras y usos provisionales.

El Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de urbanismo, puede otorgar licencias para obras o usos provisionales, no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.

La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

La provisionalidad de la obra o del uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.

Artículo 8. Precisión de límites.

La delimitación de los sectores y unidades de ejecución previstas en el plan general puede ser objeto de precisión al pasar a una escala más amplia, si bien se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas contenidas en el plan general y no producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 5 por ciento. Si se cumplen estas condiciones la precisión de los límites se realizará en el documento del plan parcial, sin suponer esto una modificación del plan general.

Título II. De la ordenación estructural.

Capítulo I. Régimen general de las distintas clases de suelo.

Sección 1.ª Suelo urbano.

Apartado 1.º Núcleo Histórico.

Artículo 9. Delimitación.

1. La delimitación del núcleo histórico está contenida en el plano O.2.1, calificación y zonas de ordenación urbanística, así como en el plano O.4, ordenación pormenorizada del suelo urbano.

2. Las condiciones específicas de edificación correspondientes a esta zona de ordenación urbanística aparecen reflejadas en la ficha número 1, Núcleo Histórico.

Artículo 10. Uso dominante.

El uso dominante del suelo calificado como Núcleo Histórico es el residencial, tanto unitario como múltiple, conforme a lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 11. Areas de reparto.

Cada solar integra un área de reparto o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiera la condición de solar o que sea preciso para dotarla de ella mediante su urbanización.

Artículo 12. Gestión de la actividad urbanística.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento en este suelo se realizará mediante actuaciones aisladas conforme al régimen jurídico que para estas actuaciones viene establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana.

Artículo 13. Unidad de Ejecución Residencial 1 (UE-1).

1. La unidad de ejecución denominada Residencial 1 (UE-1) viene grafiada en los planos de ordenación número O.2.1, calificación y zonas de ordenación urbanística del suelo urbano residencial y número O.4, ordenación pormenorizada del suelo urbano.

2. Tiene por objeto la delimitación de la presente unidad de ejecución la urbanización de los terrenos comprendidos en su ámbito y la cesión del viario incluido en la unidad a favor del Ayuntamiento.

3. Como la obra pública descrita en el párrafo anterior convierte en solar las parcelas colindantes, la gestión se realizará mediante una actuación integrada en la que el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir la total superficie que resulte edificable por la superficie de la unidad de ejecución.

4. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, si los propietarios de común acuerdo ceden el viario al municipio de forma gratuita y efectúan la urbanización de la actuación, dicho suelo podrá gestionarse en dicho caso mediante actuaciones aisladas.

Apartado 2.º Zona de Viviendas Adosadas RuBA-1.

Artículo 14. Delimitación.

1. La delimitación de este suelo urbano está definida en el plano O.2.1 de calificación y zonas de ordenación.

2. Las condiciones específicas de edificación correspondientes a esta zona de ordenación urbanística aparecen reflejadas en la ficha número 2, Viviendas Adosadas RuBA-1.

Artículo 15. Uso dominante.

El uso dominante del suelo calificado como Zona de Viviendas Adosadas RuBA-1 es el residencial unitario, conforme a lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 16. Areas de reparto.

Cada solar integra un área de reparto o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiera la condición de solar o que sea preciso para dotarla de ella mediante su urbanización.

Artículo 17. Gestión de la actividad urbanística.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento en este suelo se realizará mediante actuaciones aisladas conforme al régimen jurídico que para estas actuaciones viene establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana.

Apartado 3.º Zona de Viviendas Adosadas RuBA-2.

Artículo 18. Delimitación.

1. La delimitación de este suelo urbano está definida en el plano O.2.1, calificación y zonas de ordenación.

2. Las condiciones específicas de edificación correspondientes a esta zona de ordenación urbanística aparecen reflejadas en la ficha número 3, Viviendas Adosadas RuBA-2.

Artículo 19. Uso global.

El uso dominante del suelo calificado como Zona de Viviendas Adosadas RuBA-2 es el residencial unitario, conforme a lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 20. Areas de reparto.

Cada solar integra un área de reparto o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiera la condición de solar o que sea preciso para dotarla de ella mediante su urbanización.

Artículo 21. Gestión de la actividad urbanística.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento en este suelo se realizará mediante actuaciones aisladas conforme al régimen jurídico que para estas actuaciones viene establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana.

Apartado 4.º Zona de Viviendas Adosadas RuBA-3.

Artículo 22. Delimitación.

1. La delimitación de este suelo urbano está definida en el plano O.2.1, calificación y zonas de ordenación.

2. Las condiciones de edificación correspondientes a esta zona de ordenación urbanística aparecen reflejadas en la ficha número 4, Viviendas Adosadas RuBA-3.

Artículo 23. Uso global.

El uso global del suelo calificado como Zona de Viviendas Adosadas RuBA-3 es el residencial unitario, conforme a lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 24. Areas de reparto.

Cada solar integra un área de reparto o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiera la condición de solar o que sea preciso para dotarla de ella mediante su urbanización.

Artículo 25. Gestión de la actividad urbanística.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento en este suelo se realizará mediante actuaciones aisladas conforme al régimen jurídico que para estas actuaciones viene establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana.

Apartado 5.º Suelo urbano industrial aislada.

Artículo 26. Delimitación.

1. La delimitación de este suelo urbano está definida en el plano O.2.2, calificación y zonas de ordenación.

2. Las condiciones de edificación correspondientes a esta zona de ordenación urbanística aparecen reflejadas en la ficha número 5, suelo industrial aislada.

Artículo 27. Uso dominante.

El uso dominante de este suelo urbano es el industrial, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 28. Areas de reparto.

Cada solar integra un área de reparto o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiera la condición de solar o que sea preciso para dotarla de ella mediante su urbanización.

Artículo 29. Gestión de la actividad urbanística.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento en este suelo se realizará mediante actuaciones aisladas conforme al régimen jurídico que para estas actuaciones viene establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana.

Artículo 30. Unidad de Ejecución Les Penyetes (UE-2).

1. La unidad de ejecución denominada Penyetes (UE-2) viene grafiada en el plano de ordenación número O.2.2, calificación y zonas de ordenación urbanística del suelo urbano industrial.

2. Tiene por objeto la delimitación de la presente unidad de ejecución la urbanización de los terrenos comprendidos en su ámbito y la cesión del viario incluido en la unidad a favor del Ayuntamiento.

3. Como la obra pública descrita en el párrafo anterior convierte en solar las parcelas colindantes, la gestión se realizará mediante una actuación integrada en la que el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir la total superficie que resulte edificable por la superficie de la unidad de ejecución.

4. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, si los propietarios de común acuerdo ceden el viario al municipio de forma gratuita y efectúan la urbanización de la actuación, dicho suelo podrá gestionarse en dicho caso mediante actuaciones aisladas.

Sección 2.ª Suelo urbanizable.

Apartado 1.º Areas de reparto y aprovechamientos tipo.

Artículo 31. Areas de reparto.

Se distingue una área de reparto:

Area de reparto (AR-1), de suelo residencial e industrial, compuesta por un sector de suelo residencial denominado sector Residencial, al que se le adscribe la reserva de suelo de red primaria identificada como PJL-2 y dos sectores de suelo industrial denominados PAP-I y PAP-II, a los que se adscribe la reserva de suelo de red primaria identificada como PRV-1.

Artículo 32. Aprovechamientos tipo.

El aprovechamiento tipo del área de reparto es:

Area de Reparto AR-1: 0,40.

Apartado 2.ª Area de reparto número 1 (AR-1).

Artículo 33. Sector residencial.

1. La delimitación del suelo urbanizable del sector está contenida en el plano O.3.1.

2. El uso dominante del suelo urbanizable es el residencial unitario en sus variantes de bloque exento y bloque adosado, conforme a lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

3. Densidad: 20 Viv./Ha.

4. Edificabilidad bruta: 0,45 m²/m².

5. Dotaciones y equipamientos a implantar dentro del sector: no se aprecia necesidad alguna de efectuar la reserva desde el planeamiento general.

6. Determinaciones generales: dada la medición realizada de los terrenos de esta clase de suelo sobre planos de una determinada escala, los programas que lo desarrollen mantendrán en todo caso los aprovechamientos fijados por el plan. El resto de parámetros se configurará conforme a las superficies de medición topográfica que resulte.

7. Las condiciones de planeamiento y gestión correspondientes a este suelo aparecen reflejadas en la ficha de planeamiento y gestión número 1.

8. Gestión de la actividad urbanística: el presente suelo urbanizable se realizará mediante actuación integrada, de gestión directa o indirecta.

Apartado 3.ª Area de reparto número 2 (AR-2). Industrial.

Artículo 34. Sector PAP-I.

1. La delimitación y la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable PAP-I está contenida en el plano O.3.2.

2. El uso dominante del suelo urbanizable es el industrial, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

3. Edificabilidad bruta: 0,60 m²/m².

4. Determinaciones generales: dada la medición realizada de los terrenos de esta clase de suelo sobre planos de una determinada escala, los programas que lo desarrollen mantendrán en todo caso los aprovechamientos fijados por el plan. El resto de parámetros se configurará conforme a las superficies de medición topográfica que resulte.

5. Las condiciones de planeamiento y gestión correspondientes a este suelo aparecen reflejadas en la ficha de planeamiento y gestión número 2.

6. Gestión de la actividad urbanística: el presente suelo urbanizable se realizará mediante actuaciones integradas, de gestión directa o indirecta.

Artículo 35. Sector PAP-II.

1. La delimitación del suelo urbanizable PAP-II está contenida en el plano O.3.3.

2. El uso dominante del suelo urbanizable es el industrial, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

3. Edificabilidad bruta: 0,60 m²/m².

4. Determinaciones generales: dada la medición realizada de los terrenos de esta clase de suelo sobre planos de una determinada escala, los programas que lo desarrollen mantendrán en todo caso los aprovechamientos fijados por el plan. El resto de parámetros se configurará conforme a las superficies de medición topográfica que resulte.

5. Las condiciones de planeamiento y gestión correspondientes a este suelo aparecen reflejadas en la ficha de planeamiento y gestión número 3.

6. Gestión de la actividad urbanística: el presente suelo urbanizable se realizará mediante actuaciones integradas, de gestión directa o indirecta.

Sección 3.ª Suelo no urbanizable.

Artículo 36. Definición y régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en el plano de clasificación del suelo.

2. El suelo no urbanizable se subdivide en áreas de común y especial protección que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en el plano de clasificación del suelo.

3. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformación que sobre él impusieran estas normas urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

4. El suelo no urbanizable deberá utilizarse en la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Apartado 1.º Suelo no urbanizable común.

Artículo 37. Facultades y deberes de los propietarios.

Las facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable común son las señaladas en el artículo 5.º de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Artículo 38. Ambito.

El suelo no urbanizable común se encuentra delimitado en el plano O.1 clasificación del suelo.

Artículo 39. Usos, actividades y aprovechamiento en suelo no urbanizable.

1. En la categoría de suelo no urbanizable común, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, podrán realizarse:

a) Obras, instalaciones y servicios públicos conforme a lo dispuesto en el artículo 7.º de la Ley del Suelo no Urbanizable.

b) Otros usos y aprovechamientos conforme al artículo 8.º de la LSNU y que son:

—Vivienda aislada.
—Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
—Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
—Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
—Actividades industriales y productivas.
—Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento, y terciarias.
—Actividades terciarias e industriales de especial importancia en las condiciones que regula el artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable.

2. El procedimiento para el otorgamiento de la correspondiente licencia será el establecido en el artículo 8.º de la Ley del Suelo no Urbanizable.

Artículo 40. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas para el almacenamiento de aperos de labranza:

1. Se separarán cinco (5) metros de los linderos.

2. Su superficie no superará la establecida como máximo por el órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura y, en su defecto, será menor de veinte (20) m².

3. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros.

4. Unicamente podrán instalarse en parcelas con un mínimo de 3.000 m². En parcelas superiores a 2.000 m² el tamaño de las casetas de aperos podrá tener un máximo de 5 m².

B) Establos, residencias y criaderos de animales:

1. En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20 %) de la de la finca.

2. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a los quinientos (500) metros.

3. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

5. En todo caso, cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

Artículo 41. Condiciones de la edificación destinada a vivienda.

1. No se podrá construir ninguna edificación para vivienda familiar en parcelas de superficie inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

3. La edificabilidad máxima será de 0,04 m²/m².

4. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros y de dos (2) plantas.

5. Cumplirán las condiciones generales señaladas en estas normas para las viviendas en los suelos con destino urbano y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

Artículo 42. Condiciones de la edificación en actividades vinculadas funcionalmente a las carreteras.

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable.

B) Son condiciones de la edificación de estas construcciones e instalaciones las siguientes:

1. No se podrá realizar ninguna construcción o instalación vinculada funcionalmente al servicio de las carreteras en parcelas de superficie inferior a tres mil metros cuadrados.

2. Las construcciones o instalaciones se separarán de los linderos una distancia mínima de cinco metros.

3. La edificabilidad máxima será de 0,2 m²/m².

4. La altura máxima de la edificación será de siete metros y de una planta.

5. La ocupación máxima permitida será del 10 por ciento.

Artículo 43. Actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario.

Resultan aplicables a aquellas actividades que obtengan la declaración de interés comunitario los parámetros siguientes:

1. La parcela vinculada a la DIC tendrá una superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

3. La ocupación máxima será del 10 por ciento.

Artículo 44. Otras actividades no reguladas expresamente.

A cualquier otra actividad o uso no regulado expresamente en las presentes normas y que sea autorizado por la Conselleria competente en materia de urbanismo en esta clase de suelo le serán de aplicación los parámetros que regulan las condiciones aplicables a las actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario.

Apartado 2.º Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 45. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección.

El objeto de la ordenación en esa categoría de suelo es el mantenimiento del medio natural. El uso permitido es el de producción agropecuaria de aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección.

Artículo 46. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección.

Las facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección son los específicamente señalados en el artículo 6.º de la Ley 4/92, de 5 de junio de 1992, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable.

Artículo 47. Obras, usos y aprovechamientos realizables, con carácter excepcional, en suelo no urbanizable de especial protección.

En la categoría de suelo no urbanizable sujeto a una especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo las de ocio y recreativas ligadas a la conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

Artículo 48. De las vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las comunidades autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Dicho suelo está clasificado por el presente plan general como suelo no urbanizable de especial protección.

2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Guadasequies y que figuran debidamente grafiadas en el plano número O.1 estarán a lo dispuesto en la normativa sectorial que en cada momento resulte de aplicación, y en el presente momento se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo de 1995, de Vías Pecuarias, y demás disposiciones legales que le resulten de aplicación.

3. Las vías pecuarias existentes en el municipio de Guadasequies son las siguientes:

Denominación	Anchura
1. Cordel de Alicante	37,61 m
2. Colada del Camino Viejo	15 m
3. Colada del Corral Viejo	9 m

Capítulo II. Condiciones generales de protección.

Artículo 49. Protección de la red de circulación.

1. Las construcciones que se proyecten fuera del perímetro urbano definido en este plan general sobre terrenos lindantes con la red de carreteras, estatal o autonómica, deberán cumplir las determinaciones contempladas en la legislación sectorial correspondiente respecto a las distancias a la zona de dominio público, zonas de servidumbre y protección, y límites de la edificación. Las zonas de protección vial tendrán la clasificación de suelo no urbanizable de reserva viaria. Además se califica el tramo lindante con el sector PAP-I como PRV-1 de reserva viaria adscrita al desarrollo del área de reparto número 2, debiendo ejecutarse las obras de intersección en T en la N-340 cuando se proceda al desarrollo del polígono. Dicho proyecto deberá ser autorizado por la Dirección General de Carreteras.

2. En cualquier caso, la construcción sobre terrenos colindantes con las carreteras o dentro de la zona de influencia de las mismas precisará la autorización de la Administración competente que su titularidad previa a todas las demás que procedan.

3. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan, o afecten de algún modo, a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en este plan general o las zonas de protección establecidas en el mismo.

4. En general, respecto de la red de circulación, se deberá contemplar lo dispuesto en la legislación sectorial que resulte aplicable en cada momento, y en particular en todas las actuaciones se deberán respetar las distintas líneas de dominio, servidumbre edificación y afección, marcadas por la vigente Ley de Carreteras que resulte aplicable.

Artículo 50. Protección de lagos y cauces públicos.

Cualquier actuación que afecte al dominio público hidráulico, así como a su zona de policía, deberá ajustarse en todas sus fases a lo dispuesto en la normativa específica vigente y en particular a la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que la desarrollen.

a) De cualquier modificación que se pretenda realizar en los cauces afectados, se deberá redactar por técnico superior competente, debidamente firmado y visado, el preceptivo proyecto de construcción, debiendo tener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Júcar para poder iniciar las obras.

b) Aparte de respetar la servidumbre de paso de 5 m, toda actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico, así como dentro de la zona de policía, tendrá como requisito previo e indispensable a la iniciación de las obras la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar de acuerdo con la legislación citada. Igualmente, se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas, tanto residuales como pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.

c) En el plano de ordenación O-1 se ha grafiado la franja de protección de 20 metros exigible conforme a la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1989, de 7 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunitat Valenciana, con la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico.

Artículo 51. Protección del patrimonio histórico artístico y cultural.

1. Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural, en general, serán objeto de especial protección.

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

Artículo 52. Protección del paisaje y vistas de interés.

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en este plan general, la conservación de las vistas de interés, y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituye uno de los objetivos principales del mismo. A tal efecto, los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras deberán ser tratados adecuadamente con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

Artículo 53. Protección forestal y del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre deberá ser protegido y conservado.

2. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado y hasta un altura mínima de 1,80 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

3. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será inmediata y obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

4. Cualquier actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, y aunque no estén expresamente delimitadas en el plan general, deberá proyectarse en forma que la destrucción de arbolado sea la menor posible, en caso de producirse se deberá compensar con una repoblación en la proporción de 2 a 1.

5. No obstante lo anterior, con carácter general, se estará a lo dispuesto en la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana.

Artículo 54. Zonas no edificables.

Serán zonas a preservar de construcciones todas aquellas en que existan servidumbres establecidas por la ley común, o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de las líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, vías pecuarias, etc.

Capítulo III. Elementos y reservas de suelo de red primaria.

Artículo 55. Objeto.

La presente definición de los elementos y reservas de la red primaria de reservas de suelo dotacional tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo del municipio.

Artículo 56. Elementos y reservas de la red primaria.

Nombre	Identificación	Superficie
Colegio público	PED-1	1.063 m²
Centro educación infantil-primaria	PED-2	4.259 m²
Sala multiusos	PED-3	370 m²
Zona deportiva	PRD	22.124 m²
Ermita	PAD, PRD, PTD	6.419 m²
Zona asistencial	PTD	12.159 m²
Ayuntamiento	PAD	746 m²
Jardín 1	PJL-1	9.834 m²
Jardín 2	PJL-2	7.654 m²
Area de juego 1	PAL-1	900 m²
Area de juego 2	PAL-2	844 m²
Area de juego 2	PAL-3	921 m²

Artículo 57. Elementos y reservas de la red primaria computables.

En el presente artículo se definen y señalan los elementos y reservas de la red primaria computables en los sectores que se indican:

Nombre	Identificación	Superficie	Area de reparto
Zona verde	PJL-2	7.654 m²	Núm. 1
Reserva red viaria	PRV-1	7.013 m²	Núm. 2

Capítulo IV. Sistema viario y condiciones de infraestructuras.

Artículo 58. Objeto y ámbito.

Las normas del presente capítulo son de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario estructurante y además se configuran como exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización del municipio.

Artículo 59. Sistema viario.

1. En el suelo urbano se mantendrán los anchos tradicionalmente consolidados, los cuales aparecen grafiados en el plano de ordenación.

2. En el suelo urbanizable los anchos mínimos admitidos serán de 7 m.

Artículo 60. Urbanización.

1. Calzadas:

En general, las características técnicas y los espesores de los materiales empleados en las distintas capas de la sección de los firmes de las calzadas estarán en función del carácter de cada vía, en cuanto a la intensidad y carga máxima por eje, del tráfico previsto; calculándose para el sistema viario principal de acuerdo con la instrucción de carreteras vigente en cada momento.

Para la red viaria secundaria se considerará como tráfico medio, con una sección tipo compuesta por:

a) Pavimento de aglomerado asfáltico en caliente, con capa de rodadura, riego de imprimación y binder, de 7 cm de espesor total.
b) Riego de adherencia.
c) Base granular de 15 cm de espesor.
d) Explanada mejorada, con material seleccionado.

2. Aceras:

Las vías públicas dispondrán, al menos, de una acera de ancho mínimo de 1 m, debajo de la cual podrán discurrir los servicios de: aguas potables, alumbrado público, energía eléctrica, etc. Estarán construidas mediante encintado con bordillo de hormigón de 12 / 15 × 25 cm, subbase de zahorras artificiales, base o solera de hormigón H-100 de 10 cm de espesor y pavimento de baldosa, hormigón impreso-color, o de cualesquiera otras características adecuadas, previamente aceptadas por el Ayuntamiento.

3. Señalización y tráfico:

Los proyectos de urbanización incluirán un anejo de señalización, tanto horizontal como vertical, de acuerdo con la normativa del Ministerio de Fomento vigente en cada momento, así como un estudio de tráfico y de instalaciones semafóricas en su caso.

Artículo 61. Abastecimiento de agua.

1. Dotaciones:

La dotación mínima teórica para el cálculo de los caudales necesarios para el abastecimiento de agua potable a la población, urbanizaciones o núcleos de edificación, será de 200 litros por habitante y día. Para las viviendas unifamiliares se considerará una ocupación mínima de 5 habitantes, es decir, una dotación mínima de 1.000 litros/día.

La presión mínima de servicio en el punto más desfavorable de suministro deberá ser, al menos, igual o superior a 1 kp/cm².

Será preciso además demostrar por medio de la documentación legal requerida en cada caso la disposición de caudal suficiente, bien procedente de una red pública municipal, de pozo o cualquier otro sistema de obtención, debiendo acompañarse análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado de aforo realizado por organismo oficial en el caso de captación no municipal.

En todo caso, deberá disponer de suministro a través de la red municipal existente, de forma que si alguna de estas formas de suministro quedase fuera de servicio, se pueda realizar el suministro de forma alternativa. Deberá garantizarse en este caso el no retorno de las aguas privadas por la red pública.

2. Condiciones técnicas:

Las tuberías empleadas en la red general de distribución estarán debidamente homologadas y sus características serán aceptadas previamente por el Ayuntamiento. Deberán resistir en todo caso una presión interior de 10 kp/cm² y ser adecuadas para soportar las cargas exteriores a que estén sometidas. Discurrirán enterradas bajo zanja y protegidas con arena o material granular compactado al 95 por ciento del próctor modificado, por vía pública o espacios libres de uso público.

La red de distribución será mallada, evitando la formación de puntos extremos de red o testeros, instalándose en caso necesario llaves de desagüe en estos puntos. Se instalarán válvulas, desagües de fondo, ventosas, etc. en todos aquellos puntos de la red que sean precisos, con las mismas características de diámetros y presiones que las conducciones, en cada punto.

En general, cumplirán las condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, Orden Ministerial de 28 de julio de 1974 o la que resulte de aplicación en cada momento.

Artículo 62. Saneamiento y depuración. Aguas pluviales.

1. Dotaciones:

El sistema de evacuación de aguas residuales así como de pluviales podrá ser unitario o separativo, de acuerdo con las condiciones puntuales de desagües y a la economía de instalación y servicio.

Los caudales de cálculo para el dimensionamiento de las secciones hidráulicas de las conducciones de evacuación serán, para las aguas residuales, iguales a las dotaciones de aguas potables, es decir, 200 litros/hab. y día; para las aguas pluviales, el caudal de avenida se obtendrá aplicando el método racional para la cuenca de recepción de cada colector.

2. Condiciones técnicas:

Las tuberías empleadas en la red general estarán debidamente homologadas y serán aceptadas previamente por los servicios municipales. Deberán resistir en todo caso una presión interior de 1 kp/cm² y ser adecuadas para soportar las cargas exteriores a que estén sometidas. Las conducciones irán enterradas en zanja y protegidas con material granular compactado al 95 por ciento del próctor modificado, discurriendo por vía pública o espacios libres de uso público.

El diámetro nominal mínimo de las conducciones de la red general será de 300 mm. La unión de los tubos será con junta elástica estanca o manguito en todos los casos. Los pozos de registro serán visitables y estarán construidos a base de hormigón o ladrillo macizo de 1 pie,

con un diámetro interior mínimo 1 m y situados en cambios de dirección o rasante, o a distancias no superiores a 50 m.

En cualquier caso, la velocidad del efluente circulante, a sección llena, será de 0,50 a 3 m/seg.

Las tuberías empleadas en las acometidas domiciliarias serán de PVC, con junta elástica, enterradas en zanja y protegidas con arena u hormigón H-100, e irán conectadas a la red mediante pozo o arqueta de registro con marco y tapa de fundición. Las bajantes o conducciones interiores del edificio se conectarán a la red, en su caso, mediante arqueta sifónica accesible, situada en el interior de la finca.

Las arquetas tendrán unas dimensiones interiores mínimas de 40 cm y serán de hormigón o ladrillo macizo de 1/2 pie. Irán enfoscadas interiormente con mortero hidrófugo de 2 cm de espesor, con solera de hormigón H-175 de 10 cm de espesor mínimo. Dispondrán de marco y tapa de hormigón, acero o fundición.

En general las conducciones de saneamiento y pluviales cumplirán las condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento en Poblaciones, Orden Ministerial de 15 de septiembre de 1986.

3. Depuración y vertido:

Todas las aguas residuales de la población deberán verter a la red pública municipal en las condiciones anteriormente indicadas.

En el caso de viviendas o edificios aislados o urbanizaciones de compleja conexión a la red general, las aguas residuales deberán ser depuradas mediante tratamiento de oxidación total.

En cualquier caso las instalaciones deberán ajustarse a lo dispuesto en las normas para el proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y vertidos de aguas residuales al mar en las costas españolas, de acuerdo a la legislación vigente en cada momento.

4. Pluviales:

Los sectores con sistema separativo deberán evacuar los caudales directamente a cauce público.

Los sectores que se conecten con la red de saneamiento deberán realizar un sistema - aliviadero adecuado, con conexión y vertido a cauce público.

Artículo 63. Red eléctrica, alumbrado público, telefonía y otros.

1. Cumplirán con su reglamentación específica y con las instrucciones técnicas complementarias. Asimismo, será exigible lo especificado en las normas técnicas de la edificación (NTE) vigentes en cada momento.

2. Los cálculos de las instalaciones de la red de suministro de energía eléctrica se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones para uso doméstico: mínimo de 5 kW/H por vivienda.

3. El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

a) Relación potencia lámparas/altura de montaje:

Potencia	Altura de lámpara
150 W	Hasta 10 ml
250 W	De 10 a 12 ml
400 W	Mayor de 12 ml

Siendo recomendable, en todo caso, la disposición bilateral alternada de los mismos.

b) Las lámparas serán de descarga de vapor de sodio de alta presión y/o vapor de mercurio color corregido.

c) Los parámetros mínimos a cumplir por los equipos y componentes serán:

Niveles iniciales	Um	Ug	Lm	Uo	Ul	G	TI
Vías principales	0,4	0,2	2,0	0,4	0,5	5,0	20,0
Vías secundarias	0,4	0,2	1,5	0,4	0,5	5,0	20,0
Residencial	0,4	0,2	1,0	0,4	0,5	5,0	20,0

Siendo:

Um: uniformidad media de iluminancia.

Ug: uniformidad general de iluminancia.

Lm: luminancia media en Cd/m².

Uo: uniformidad global de luminancia.

Ul: uniformidad longitudinal de luminancia.

G: deslumbramiento molesto.

TI: deslumbramiento perturbador en porcentaje.

Título III. De la ordenación pormenorizada.

Capítulo I. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 64. Carácter y ámbito de aplicación.

1. Las normas del presente capítulo tienen el carácter de ordenanzas y se destinan a regular las condiciones de las edificaciones que se construyan en suelo urbano, actual o en ejecución según las determinaciones del plan general.

2. También serán de aplicación en aquellos casos en que no sean objeto de regulación sectorial específica por razón de la actividad, en las edificaciones, sobre todo las destinadas a vivienda, que se construyan en suelo no urbanizable.

3. Las condiciones establecidas en este título tienen la consideración de estándares generales, prevaleciendo cualquier asignación más específica que se realice en las correspondientes normas particulares contenidas en los capítulos siguientes. En lo no especificado en ninguna de las normas particulares ni generales será de aplicación lo contenido en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 65. Elementos relativos a la altura de la edificación.

1. La altura de las plantas queda limitada a las siguientes:

— Planta baja, incluido forjado: máximo 4,50 metros.
— Planta de pisos, incluido forjado: máximo 3,50 metros.

2. Por encima de la altura reguladora se permitirán solamente:

a) La cubierta definitiva del edificio, con una pendiente máxima del 30 por ciento.

b) Barandillas y antepechos de defensa de la azotea, con una altura máxima de 1,50 metros sobre el acabado de la azotea.

c) Chimeneas, antenas y elementos técnicos de las instalaciones, así como casetones de acceso. En todos estos supuestos la altura máxima de estos elementos no debe sobrepasar la línea teórica de 45 º desde la fachada y un máximo de 3,50 metros.

d) Elementos ornamentales, siempre que respondan a criterios de composición del edificio.

3. Regulación de alturas a distintas calles:

En solares recayentes a dos o más calles se regularán del siguiente modo las situaciones planteadas:

a) Solares en esquina: la mayor altura se prolongará sobre la calle más estrecha con un fondo máximo no superior al doble del ancho de esta calle, con un máximo de 12 metros. Las plantas inferiores podrán prolongarse hasta el fondo resultante de trazar un ángulo de 45 º desde la altura de cornisa.

b) Solares con fachada a dos o más calles: en cada fachada habrá de respetarse la altura máxima correspondiente. La graduación de alturas de una a otra fachada habrá de hacerse de forma que quede por bajo de un plano inclinado de 45 grados, apoyado en la arista de altura máxima en la fachada en que se permita menor altura y del plano horizontal de altura máxima correspondiente a la fachada en la que se permite la mayor.

Artículo 66. Cuerpos volados y elementos salientes.

1. Sin perjuicio de las condiciones que para cada zona se señalen, los cuerpos volados abiertos y cerrados observarán las siguientes condiciones generales:

a) No podrán instalarse a una distancia de las medianeras inferior a 0,60 metros, ni fuera de la línea de 45 º trazada desde la medianera.

b) La superficie total de cuerpos volados cerrados a una calle no excederá del 50 por ciento de la superficie total de cuerpos volados permitidos a la misma.

c) La altura mínima de los cuerpos volados será de 3,60 metros, sobre la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

d) El saliente de la línea de fachada no será mayor del 7 por ciento del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 metros, y quedarán remetidos de la línea de bordillo un mínimo de 20 cm.

2. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de ochenta (80) centímetros y un 7 por ciento del ancho de la calle.

Artículo 67. Muros de contención y rellenos de tierra.

1. Se permitirán los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado un metro por encima de aquél.

2. En cualquier caso, se establece una altura máxima para los muros de contención de 4 metros, debiendo abancalarse a partir de esta altura. El paramento exterior de estos muros será de piedra natural para una altura superior a dos metros.

Artículo 68. Cerramientos de parcela.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En zonas con tipología edificatoria de bloque abierto el cerramiento de parcelas a espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de 100 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes del lugar, pantallas vegetales, celosías o soluciones similares hasta una altura máxima de 200 centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Capítulo II. Zona de ordenación Núcleo Histórico.

Artículo 69. Ambito.

La zona de ordenación Núcleo Histórico está constituida por el área grafiada con esta identificación en el plano número O.2.1, zonas de ordenación urbanística.

Artículo 70. Configuración de la zona.

La zona de ordenación Núcleo Histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso dominante residencial.

Artículo 71. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

—Terciario: comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas.

—Dotacional.

—Talleres artesanales: únicamente los relacionados con actividades manuales y maquinaria de escasa potencia y generación de ruido.

c) Usos incompatibles.

—Industrial: todos, a excepción de los talleres artesanales.

Artículo 72. Parámetros urbanísticos.

1. Parcela mínima edificable:

Se respetará la parcelación existente.

2. Condiciones de volumen y forma:

2.1. Altura máxima reguladora: 7 m.

2.2. Número máximo de plantas: dos.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas dos condiciones las construcciones que se proyecten entre edificaciones existentes, donde se podrá alcanzar la altura media de dichas edificaciones y el número de plantas de la menor de ellas.

2.3. Semisótanos: la cara superior del forjado de dicha planta no podrá superar la altura de 1,50 m.

2.4. Sótanos: permitidos.

2.5. Cuerpos volados: sólo se permiten balcones con un vuelo máximo de 30 cm.

2.6. En los casos de sustitución de edificaciones, podrá mantenerse la volumetría preexistente.

Artículo 73. Condiciones estéticas del núcleo histórico.

1. Las nuevas construcciones, así como la actuación sobre las existentes, deberán responder a las características dominantes del ambiente y edificaciones próximas, armonizando las cubiertas, cornisas, disposición de forjados, materiales, textura, instrumentos de fachada, color y, si fuera posible, la resolución constructiva de los diferentes elementos que integran la composición arquitectónica.

2. En la composición de fachadas se prohíbe expresamente la ubicación de tendederos. La colocación de toldos, persianas enrollables, rejas, etc. requerirá de licencia municipal y se exigirá uniformidad en toda la fachada del edificio. Asimismo, se prohíbe expresamente la colocación en medianerías de anuncios y vallas publicitarias.

3. Las antenas de televisión y similares, así como cualquier elemento que se sitúe en cubiertas, deberán colocarse en el lugar que menos perjudique la visión del conjunto edificado y especialmente las imágenes fotográficas del lugar.

Capítulo III. Zona de ordenación Viviendas Adosadas RuBA-1.

Artículo 74. Ambito.

La Zona de Viviendas Adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano número O.2.1, zonas de ordenación urbanística.

Artículo 75. Configuración de la zona.

La Zona de Viviendas Adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso dominante residencial.

Artículo 76. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: en su modalidad de unitario.

b) Usos compatibles.

—Residencial: en su modalidad múltiple.

—Terciario: comercial, hotelero, residencias colectivas.

—Dotacional.

—Talleres artesanales: únicamente los relacionados con actividades manuales y maquinaria de escasa potencia y generación de ruido.

c) Usos incompatibles.

—Almacenes: en todas sus modalidades.

—Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.

Artículo 77. Parámetros urbanísticos.

1. Condiciones de la parcela:

Superficie mínima: 80 m².

Frente mínimo de parcela: 5 m.

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

2. Condiciones de volumen y forma:

2.1. Número máximo de plantas: es el que viene grafiado para cada frente de manzana en el plano 4.1, ordenación del casco urbano.

2.2. Altura máxima reguladora:

En función del número de plantas se fija en:

2 plantas: 7 m.

3 plantas: 10 m.

2.3. Semisótanos: la cara superior del forjado de dicha planta no podrá superar la altura de 1,50 m.

2.4. Sótanos: permitidos.

2.5. Cuerpos volados: vuelo máximo de 70 cm, siempre que no superen 1/10 de la anchura de la calle.

Artículo 78. Régimen de parcelaciones.

En este suelo únicamente podrá autorizarse la parcelación de fincas cuando se dé cumplimiento a las determinaciones de parcela mínima que figuran en el presente capítulo.

Artículo 79. Otras determinaciones.

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en suelo urbano.

Capítulo V. Zona de ordenación Viviendas Adosadas RuBA-2.

Artículo 80. Ambito.

La Zona de Viviendas Adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano número O.2.1, zonas de ordenación urbanística.

Artículo 81. Configuración de la zona.

La Zona de Viviendas Adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso dominante residencial.

Artículo 82. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: en su modalidad de unitario.

b) Usos compatibles.

—Residencial: en su modalidad múltiple.
—Terciario: comercial, hotelero, residencias colectivas.
—Dotacional.
—Talleres artesanales: únicamente los relacionados con actividades manuales y maquinaria de escasa potencia y generación de ruido.

c) Usos incompatibles.

Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.

Artículo 83. Parámetros urbanísticos.

1. Condiciones de la parcela:

Superficie mínima: 200 m².

Frente mínimo de parcela: 5 m.

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

2. Condiciones de volumen y forma:

2.1. Número máximo de plantas: es el que viene grafiado para cada frente de manzana en el plano O.4 de ordenación pormenorizada del suelo urbano.

2.2. Altura máxima reguladora:

En función del número de plantas se fija en:

2 plantas: 7 m.

3 plantas: 10 m.

2.3. Semisótanos: la cara superior del forjado de dicha planta no podrá superar la altura de 1,50 m.

2.4. Sótanos: permitidos.

2.5. Cuerpos volados: vuelo máximo de 70 cm, siempre que no superen 1/10 de la anchura de la calle.

Artículo 84. Régimen de parcelaciones.

En este suelo únicamente podrá autorizarse la parcelación de fincas cuando se dé cumplimiento a las determinaciones de parcela mínima que figuran en el presente capítulo.

Artículo 85. Otras determinaciones.

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en suelo urbano.

Capítulo V. Zona de ordenación Viviendas Adosadas RuBA-3.

Artículo 86. Ambito.

La Zona de Viviendas Adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano número O.2.1, zonas de ordenación urbanística.

Artículo 87. Configuración de la zona.

La Zona de Viviendas Adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso dominante residencial.

Artículo 88. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: en su modalidad de unitario.

b) Usos compatibles.

—Residencial: en su modalidad múltiple.
—Terciario: comercial, hotelero, residencias colectivas.
—Dotacional.
—Talleres artesanales: únicamente los relacionados con actividades manuales y maquinaria de escasa potencia y generación de ruido.

c) Usos incompatibles.

Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.

Artículo 89. Parámetros urbanísticos.

1. Condiciones de la parcela:

Superficie mínima: 200 m².

Frente mínimo de parcela: 5 m.

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

2. Condiciones de volumen y forma:

2.1. Número máximo de plantas: es el que viene grafiado para cada frente de manzana en el plano O.4.1 de ordenación pormenorizada del suelo urbano.

2.2. Altura máxima reguladora:

En función del número de plantas se fija en:

2 plantas: 7 m.

3 plantas: 10 m.

2.3. Semisótanos: la cara superior del forjado de dicha planta no podrá superar la altura de 1,50 m.

2.4. Sótanos: permitidos.

2.5. Cuerpos volados: vuelo máximo de 70 cm, siempre que no superen 1/10 de la anchura de la calle.

Artículo 90. Régimen de parcelaciones.

En este suelo únicamente podrá autorizarse la parcelación de fincas cuando se dé cumplimiento a las determinaciones de parcela mínima que figuran en el presente capítulo.

Artículo 91. Otras determinaciones.

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en suelo urbano.

Capítulo VI. Zona de ordenación Industrial Aislada.

Artículo 92. Ambito.

La Zona Industrial Aislada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano número O.2.2, zonas de ordenación urbanística.

Artículo 93. Configuración de la zona.

La Zona Industrial Aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso dominante industrial.

Artículo 94. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: en su modalidad de unitario.

b) Usos compatibles.

—Residencial: en su modalidad múltiple.
—Terciario: comercial, hotelero, residencias colectivas.
—Dotacional.
—Talleres artesanales: únicamente los relacionados con actividades manuales y maquinaria de escasa potencia y generación de ruido.

c) Usos incompatibles.

Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.

Artículo 95. Parámetros urbanísticos.

1. Condiciones de la parcela:

Superficie mínima: 200 m².

Frente mínimo de parcela: 10 m.

2. Condiciones de volumen y forma:

2.1. Número máximo de plantas: dos.

2.2. Altura máxima reguladora:

En función del número de plantas se fija en: 9,50 m.

2.3. Sótanos: permitidos.

2.4. Separación a lindes medianeros: exento.

2.5. Ocupación: 80 por ciento.

Artículo 96. Régimen de parcelaciones.

En este suelo únicamente podrá autorizarse la parcelación de fincas cuando se dé cumplimiento a las determinaciones de parcela mínima que figuran en el presente capítulo.

Artículo 97. Otras determinaciones.

Dotación de aparcamientos: la superficie mínima destinada a aparcamientos será el 10 por ciento de la superficie construida.

Capítulo VII. Zona de ordenación pormenorizada del suelo El PAP-I.

Artículo 98. Ambito.

Constituye esta categoría el sector número 2 del suelo urbanizable denominado El PAP-I. La delimitación del sector queda contenida en el plano O.1. Asimismo, su ordenación pormenorizada se grafía en el plano O.3.2.

Al tratarse de un sector ordenado directamente desde el plan general, su ejecución se realizará a través del correspondiente programa para el desarrollo de la actuación integrada que el mismo conforma, no precisando la redacción de plan parcial alguno ya que cuenta con las determinaciones y la precisión exigibles por la legislación vigente a este tipo de instrumentos de planeamiento.

Las determinaciones correspondientes a la presente ordenación pormenorizada se detallan en el anexo II.1 de las presentes normas, titulado normas del suelo urbanizable sector El PAP-I.

Capítulo VIII. Condiciones particulares de los suelos dotacionales destinados a equipamientos.

Artículo 99. Ambito.

Se incluyen en esta categoría todos los suelos dotacionales del municipio con destino equipamientos, con independencia de su situación o adscripción, ya sea sobre suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

Atendiendo a la distinta aptitud según el Reglamento de Planeamiento, se entienden incluidas en este ámbito las siguientes:

—Educativo-cultural.
—Deportivo-recreativo.
—Asistencial.
—Infraestructura-servicio urbano.
—Administrativo-institucional.

Artículo 100. Parámetros urbanísticos.

A los suelos dotacionales incluidos en el artículo anterior no le serán de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a la zona de ordenación donde se ubiquen, debiendo en todo caso plantear soluciones arquitectónicas y de volumen de edificación acordes con el entorno donde se sitúen.

Régimen transitorio

Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del plan general que resultaran disconformes con el mismo tienen la consideración de edificios fuera de ordenación, pudiendo realizarse en los mismos las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Excepcionalmente, se permitirán el cambio de uso de la edificación a otro de los permitidos en las ordenanzas particulares de la zona de que se trate y las obras de consolidación y aumento de volumen, dentro de los parámetros urbanísticos definidos como máximos en estas normas, siempre y cuando no se agraven las circunstancias que motivaron la situación del edificio como fuera de ordenación.

Anexo I. Disposiciones explicativas.

1. Desarrollo del plan general. Competencia y normativa de aplicación.

El desarrollo del presente plan general corresponde al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares –propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles– en la gestión urbanística en la forma regulada en la legislación vigente y en estas normas.

Los poderes públicos deben suscitar la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico, respetando la libre concurrencia de los particulares que promuevan actuaciones con esa finalidad y fomentando, especialmente, la participación activa de las pequeñas y medianas empresas.

El desarrollo del plan general mediante los instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y desarrollo de los mismos y el procedimiento para su formulación y aprobación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

2. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

La ejecución del plan general se realizará en uno de estos dos regímenes: mediante actuaciones integradas o mediante actuaciones aisladas.

Se considera actuación integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizadas de una sola vez o por fases, conforme a una única programación. El plan prevé la ejecución de actuaciones integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión con las redes de servicios existentes exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tiene pendiente la implantación de servicios. En concreto se prevé desarrollar mediante actuaciones integradas los tres sectores del suelo urbanizable (sector 1, residencial, sector 2, industrial Les Penyetes y sector 3, industrial El Pap), al igual que para la unidad de ejecución emplazada en la ampliación de casco.

Por contra, actuación aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándole con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas. El plan prevé someter al régimen de las actuaciones aisladas todos los terrenos incluidos en la delimitación del suelo urbano que propone, bien sean parcelas o solares individuales, incluso aquellos terrenos que se corresponden con manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalente en las que existe una urbanización parcial y donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya es solar, al entender que esta forma de actuación es posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructuras correspondientes.

3. Formas de gestión de las actuaciones.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser pública o privada, estando los particulares habilitados para llevarlas a cabo.

La gestión de actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. La gestión es directa cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. Por contra, es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

4. Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

1.ª Condiciones de planeamiento:

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el plan general o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área, salvo en los casos de planeamiento ulterior, y estar calificada con destino a un uso edificable.

2.ª Condiciones de urbanización:

a) Reunir las condiciones para que sea solar, según el artículo 6.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

b) Cumplir los requisitos para la edificación de los solares especificados en el artículo 63 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

3.ª Condiciones dimensionales:

a) Deberá satisfacer las condiciones dimensionales establecidas en estas normas en relación a superficie, fachada mínima, diámetro del círculo inscrito, etc.

b) Se podrá autorizar la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, si no existe posibilidad de reparcelación con otras colindantes o bien la parcela procede de parcelación con antigüedad mayor de cuatro años acreditada mediante documento público como finca independiente, y la edificación reúna las mínimas condiciones de salubridad, seguridad y habitabilidad.

4.ª Estudios de detalle:

Se podrán formular estudios de detalle para solucionar problemas puntuales que afecten a una o varias parcelas, siempre que se trate de prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes o bien de la reordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones que en cada caso se establezcan.

5. Solares.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigna el plan, están urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas por él establecidas.

En todo caso, deberán contar para tener esta condición, con acceso rodado por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a que den frente; suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista; evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado y acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Anexo II. Normas del suelo urbanizable.

Sector El PAP-I

Capítulo I. Generalidades y terminología.

Artículo 1. Naturaleza y ámbito de las ordenanzas.

Las presentes ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el sector PAP 1.

El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente de este sector queda delimitado en el plano de ordenación pormenorizada número O.3.2, denominado suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente PAP-I.

Artículo 2. Obligatoriedad.

Las presentes ordenanzas serán obligatorias tanto para la Administración como para los administrados conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, y artículo 65.2 y artículo 70 del mismo texto legal.

Artículo 3. Normativa aplicable.

Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas ordenanzas, así como las condiciones generales y normas de carácter general se contienen en las normas urbanísticas del plan general, las cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.

Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 4. Clasificación del suelo.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Guadasequies el suelo de este sector se clasifica como suelo urbanizable, conforme a la clasificación que establece la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 5. Usos.

5.1. El uso global fijado para esta zona en el plan general de ordenación urbana es el de industrial, al que se destinará al menos el 60 por ciento del aprovechamiento.

5.2. Como usos compatibles se consideran los siguientes:

Hostelero, comercial, cultural, religioso, deportivo, recreativo y sanitario. A estos usos se destinará como máximo el 40 por ciento del aprovechamiento.

5.3. Como usos incompatibles se considera el residencial, salvo las viviendas destinadas a albergar a los miembros del servicio de vigilancia, seguridad y mantenimiento.

Artículo 6. Gestión urbanística.

Se delimita una única unidad de ejecución que coincide con el ámbito del sector, que deberá desarrollarse mediante el correspondiente programa de actuación integrada. No obstante, el citado programa podrá aumentar el número de unidades de ejecución, si ello redunda en una más fácil gestión.

Capítulo III. Condiciones de la edificación.

Sección I. Zona industrial.

Artículo 7. Tipología.

Las construcciones de la zona industrial seguirán la tipología de industrial unitario en la variante de bloque exento.

Artículo 8. Solar mínimo edificable.

El solar mínimo edificable tendrá una fachada mínima de 10 m y una superficie de 1.000 m².

Artículo 9. Edificabilidad neta sobre parcela.

El índice de edificabilidad neta sobre parcela será = 0,96 m²/m².

Artículo 10. Separación mínima a lindes.

Se fija como separación a todos los lindes medianeros la distancia de 2 m.

Artículo 11. Altura y número de plantas máximas.

Se fijan como parámetros los siguientes:

Número de plantas = 2 (planta baja + 1).

Altura de cornisa = 9,50 metros.

Artículo 12. Ocupación.

Se fija como parámetro de ocupación el 80 por ciento.

Sección II. Zona de equipamientos. Depuradora.

Artículo 13. Edificabilidad neta sobre parcela.

No se fija edificabilidad, debiendo dar respuesta a las necesidades del proyecto.

Artículo 14. Separación mínima a lindes y viales.

La separación mínima a lindes y viales será de 5 m.

Artículo 15. Altura y número de plantas.

Se fijan como parámetros los siguientes:

Número de plantas = 2 (planta baja + 1).

Altura de cornisa = 9,50 metros.

Sección III. Zonas verdes.

Artículo 16. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será = 0,03 m²/m².

Artículo 17. Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas se fija en una planta. La altura máxima edificable correspondiente será de 4,50 m.

26778

DIPUTACION

Excelentísima Diputación Provincial de Valencia
Servicio de Cooperación Municipal

Anuncio de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia sobre cambios de obras en el P.P.O.S. de 2003 de los Ayuntamientos de Manuel y Picanya.

ANUNCIO

La Presidencia de esta Excma. Diputación Provincial de Valencia, ha dispuesto:

1.º- Decreto n.º 7.417, de 27 de noviembre de 2003: Cambios de obras habidos en el Plan Provincial de Obras y Servicios de 2003 de los Ayuntamientos de Manuel y Picanya.

De conformidad con lo preceptuado por el art. 32 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, dichas actuaciones se exponen al público durante el plazo de diez días, a partir de la publicación del presente anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia, a efectos de que puedan formularse reclamaciones contra los mismos por los interesados, significando que los correspondientes expedientes se encuentran a disposición del público en el Servicio de Cooperación Municipal durante las horas de oficina. Transcurrido el plazo antecitado sin haberse producido reclamaciones, o resueltas que hayan sido por la Corporación, dichas actuaciones se considerarán definitivamente aprobadas.

Valencia, a dos de diciembre de dos mil tres.—El secretario general, José Manuel Chirivella Moret.

26771

Excelentísima Diputación Provincial de Valencia
Gestión Tributaria

Anuncio de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia sobre comparecencia para la notificación de tasación de bienes inmuebles a María Teresa Cortés de los Reyes, expediente B212/181401 U.R.E. Xàtiva.

ANUNCIO

Como quiera que no ha sido posible realizar la notificación correspondiente a los interesados que se relacionan, por causas no imputables a esta Diputación, e intentada la notificación por dos veces en los domicilios que figuran en los documentos de cobro o los últimos domicilios conocidos, mediante el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos para ser notificados mediante comparecencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 105.6 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria:

Procedimiento: Recaudación.

Expediente: B 212/181401.