

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva del plan general de Llutxent.

ANUNCIO

Expte.: 2001.0759 AB/gn

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 13 de noviembre de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Llutxent referido al plan general.

Antecedentes de hecho:

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 24 de enero de 2001. Transcurrido el plazo de exposición pública, en el que se ha presentado una alegación, con fecha 29 de mayo de 2001 se aprobó provisionalmente por el mismo órgano.

El director general de Urbanismo, en fecha 24 de septiembre de 1998, informó favorablemente el plan general de Llutxent y consideró superada la fase de concierto previo.

El 24 de julio de 2001 se emite informe previo por el director general de Urbanismo.

El 2 de octubre de 2002 tiene entrada nueva documentación complementaria, aprobada por el Ayuntamiento en sesión celebrada el 17 de septiembre de 2002.

Segundo.—El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, directrices definitivas, fichas de planeamiento y gestión, catálogo y estudio de impacto ambiental y planos.

Tercero.—El objeto del proyecto es el plan general municipal adaptado a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), de cuyo contenido cabe destacar:

1. Aspectos territoriales.

La población de Llutxent se encuentra situada en la comarca de La Vall d'Albaida, al sur de la provincia de Valencia, las zonas ubicadas al norte y este son fundamentalmente montañosas y con pendientes más pronunciadas, siendo las ubicadas al sudoeste las más suaves. Podemos identificar dos zonas, la denominada El Pla, y La Serra, con más de trescientos metros en todos sus puntos.

Aunque el barranco del río Pinet atraviesa el término de norte a sur, éste no condiciona en demasía la ordenación del mismo.

Cabe destacar como infraestructuras de comunicaciones de mayor relevancia que atraviesan el municipio la CV-610, Xàtiva-Gandia, y la CV-608, que accede a Pinet.

2. Propuesta.

Se plantean como objetivos del plan:

- Creación de un nuevo sector de suelo urbanizable industrial.
- Ampliación del suelo urbano para la absorción y regulación del uso industrial ya existente en la zona sudoeste del casco, donde se implanta la cooperativa y la escuela de capacitación agraria.
- Creación de varios sectores de suelo urbanizable residencial.
- Subdivisión del suelo no urbanizable común en dos zonas en función de la permisividad o no de la ubicación de viviendas aisladas.
- Incorporación de protecciones en suelo no urbanizable.
- Reserva de terrenos para el trazado de la nueva variante de la CV-610.
- Reserva de suelo en suelo no urbanizable para la ampliación del equipamiento deportivo y un nuevo centro escolar.

3. Clasificación del suelo.

Con relación a la clasificación del suelo urbano se respetan los criterios establecidos en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, incluyendo como tal los terrenos que reúnan esta condición y am-

pliando el suelo urbano de las normas subsidiarias en las siguientes zonas:

- Plan parcial ya urbanizado.
- Zona de la cooperativa agrícola y de la escuela de capacitación, que reúnen las condiciones de solar, de acuerdo con el artículo 6 de la LRAU.
- Zona de Les Poasses, que fue objeto de una modificación de las normas subsidiarias, anteriormente clasificado como solar y que se encuentra pendiente de la aprobación del PDAI por ejecución directa.

En cuanto al suelo urbanizable se proponen seis sectores, situados alrededor del casco urbano de forma radial. Se distribuyen en un sector de uso industrial S1 y 5 sectores de uso residencial S2, S3, S4, S5 y S6, todos ellos con ordenación pormenorizada, a excepción del sector S6.

Con relación al suelo no urbanizable se distingue entre un suelo no urbanizable común, subdividido en uso agrícola, no permitidas viviendas, y común permitidas viviendas, junto al suelo no urbanizable especialmente protegido, que se divide a su vez en especial protección paisajística-cultural, en el que se incluyen la zona Mont Sant (conjunto histórico-artístico), y la zona de La Casa Ciscar, y la zona donde se incluyen los terrenos con hallazgos arqueológicos, junto al suelo no urbanizable de protección forestal.

La disposición transitoria 2.ª de las normas urbanísticas realiza un exhaustivo esfuerzo por regularizar la situación de las instalaciones agropecuarias existentes en la actualidad y pendientes de regularización.

Las superficies correspondientes a cada tipo de suelo se recogen en el siguiente cuadro:

	Plan general	NNSS
Suelo urbano	423.085 m ²	382.400 m ²
Suelo urbanizable	192.734 m ²	35.000 m ²
S1 industrial	49.576 m ²	
S2 residencial	15.628 m ²	
S3 residencial	21.073 m ²	
S4 residencial	23.811 m ²	
S5 residencial	26.696 m ²	
S6 residencial	55.950 m ²	
Suelo no urbanizable	38.534.181 m ²	38.732.600 m ²
Común, viviendas	12.026.927 m ²	
Común agrícola, s/viviendas	3.901.708 m ²	
Protección paisaj.-cultural	1.207.448 m ²	
Protección forestal	21.398.098 m ²	

4. Red primaria.

Se encuentra grafiada en el plano P-3 y recogida en el artículo 2 del capítulo 10 de las normas urbanísticas. Ningún elemento de la red primaria se adscribe a los suelos urbanizables, si bien parte de ellos se encuentra incluidos dentro de los sectores.

En cuanto a la reserva de red primaria de zona verde exigida por el artículo 17 de la LRAU, y dado que se prevé un techo poblacional de 5.004 habitantes, debe cumplirse con lo exigido en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento, esto es, una reserva de 25.000 m² de Parque, que se han previsto en la zona de Mont Sant, con un parque de 30.000 m².

5. Áreas de reparto.

En la delimitación de áreas de reparto se ha establecido:

Suelo urbano.

Área de reparto uniparcelaria para el suelo residencial e industrial.

Área de reparto Les Poasses. Aprov. Tipo 1,4297 m²/m².

Suelo urbanizable.—Coinciden con los sectores al objeto de dar lugar a una gestión lo más sencilla posible:

AR-1. Aprov. Tipo 0,6 m²/m²s.

- AR-2. Aprov. Tipo 0,6 m²/m³.
AR-3. Aprov. Tipo 0,5950 m²/m³.
AR-4. Aprov. Tipo 0,5950 m²/m³.
AR-5. Aprov. Tipo 0,5850 m²/m³.
AR-6. Aprov. Tipo 0,5950 m²/m³.

Debido a las diferencias de uso entre residencial e industrial, así como a la diversa tipología, que dan lugar a distintos rendimientos económicos, se ponderan los aprovechamientos a través de la aplicación de coeficientes correctores de la edificabilidad con el fin de homogeneizar y justificar que todo el suelo urbanizable tiene un aprovechamiento tipo similar o valor urbanístico semejante.

6. Núcleo histórico.

Se delimita un casco histórico con unas ordenanzas específicas.

7. Coordinación con municipios colindantes.

Se verifica la coherencia del plan con los suelos de borde de los municipios colindantes.

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

Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Régimen Económico, solicitado con fecha 20 de junio de 2001, recibido el 19 de febrero de 2002 en sentido favorable.

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, División de Carreteras, solicitado con fecha 20 de junio de 2001, recibido el 30 de agosto de 2001 en sentido favorable.

Conselleria de Medio Ambiente, para la emisión de la declaración de impacto ambiental, con fecha 5 de julio de 2001. Recibida en sentido favorable con fecha 14 de octubre de 2002.

Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Unidad de Patrimonio, solicitado con fecha 18 de junio de 2001.

Conselleria de Sanidad, Area de Planificación Sanitaria, solicitado con fecha 20 de junio de 2001.

Diputación Provincial de Valencia, Vías y Obras, solicitado con fecha 18 de junio de 2001, recibido el 12 de septiembre de 2001, considerando que en los planos debe grafarse la zona de protección de la carretera

Quinto.—Llutxent cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 30 de junio de 1981.

Durante su vigencia se han aprobado 5 modificaciones. Las modificaciones 1 y 2, relativas a la zona de Les Poasses; la número 3, a las normas urbanísticas en cuanto a usos permitidos en suelo apto para la urbanización; la número 4, referida al suelo no urbanizable y su adaptación a la legislación vigente; y la número 5, relativa a un cambio de calificación de equipamiento de interés público a dotación pública de red viaria.

Sexto.—La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2002, 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 documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

Segundo.—Las determinaciones contenidas en el proyecto se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU, pues, aunque se han introducido variaciones respecto al documento presentado para la fase de concierto previo, referidas al aumento de los suelos urbanizables residenciales, y a la eliminación del ámbito de zona homogénea para la implantación de viviendas en suelo no urbanizable, en síntesis puede considerarse que la propuesta actual se ajusta a las determinaciones legales aplicables.

Tercero.—Se destaca, en lo referido a la clasificación del suelo no urbanizable, el estricto cumplimiento de la legislación, tanto estatal como autonómica, a la hora de proceder a la calificación del mismo como común.

Cuarto.—La Comisión Informativa de Urbanismo debe emitir informe sobre los instrumentos de planeamiento que hayan de ser

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

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 13 de noviembre de 2002, acuerda: Aprobar definitivamente el plan general de Llutxent.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de su publicación.

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

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

Normas urbanísticas.

Parte con eficacia normativa.

Índice.

Título I. Disposiciones generales.

Capítulo 1.

Objeto, ámbito, contenido.

Art. 1: Objeto y ámbito de aplicación.

Art. 2: Contenido.

Art. 3: Contenido de las normas de carácter estructural y de carácter pormenorizado.

Capítulo 2.

Vigencia, revisión y modificación.

Art. 1: Vigencia.

Art. 2: Revisión y modificación.

Art. 3: Precisión de lindes y de parámetros.

Capítulo 3.

Efectos.

Art. 1: Publicidad.

Art. 2: Obligatoriedad.

Art. 3: Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Capítulo 4.

Desarrollo del planeamiento.

Art. 1: Desarrollo del planeamiento.

Capítulo 5.

Interpretación.

Art. 1: Interpretación.

Art. 2: Relación con normativa de rango superior.

Título II. Regímenes urbanístico y jurídico del suelo.

Capítulo 6.

Clasificación del suelo.

Art. 1: Clasificación del suelo.

Art. 2: Suelo urbano.

Art. 3: Suelo urbanizable.

Art. 4: Suelo no urbanizable.

Capítulo 7.

Calificación: Usos del suelo.

Art. 1: Usos del suelo.

Art. 2: División en zonas y definición de usos globales.

Art. 3: División en dotaciones públicas.

Título III. Definiciones y ordenanzas de carácter general.

Capítulo 8.

Definiciones y aplicación del reglamento de zonas.

Art. 1: Definiciones.

Art. 2: Aplicación del reglamento de zonas.

Capítulo 9.

Disposiciones comunes y ordenanzas de carácter general.

Art. 1: Accesibilidad, barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Art. 2: Actuaciones arqueológicas o paleontológicas.

Art. 3: Camino rural. Separaciones.

Art. 4: Condiciones de estética y acabado de los edificios.

Art. 5: Condiciones acústicas.

Art. 6: Condiciones de las actividades.

Art. 7: Chimeneas. Evacuación de humos.

Art. 8: Construcciones sobre cubierta.

Art. 9: Cubiertas.

Art. 10: Escaleras y rampas.

Art. 11: Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Art. 12: Instalaciones en la fachada.

Art. 13: Medianeras.

Art. 14: Patios de luces y ventilación.

Art. 15: Tolerancia de alturas.

Art. 16: Tratamiento de residuos.

Art. 17: Vallado.

Art. 18: Vertidos.

Título IV. Normas específicas para dotaciones.

Capítulo 10.

Disposiciones comunes.

Art. 1: Definición general.

Art. 2: Elementos y reservas de suelo propios de la red primaria.

Art. 3: Usos posibles en las dotaciones públicas.

Capítulo 11.

Normas particulares para la red viaria.

Art. 1: Regulación de usos.

Capítulo 12.

Normas particulares para los equipamientos.

Art. 1: Tipo de ordenación para equipamientos tipo ED, RD, TD y AD.

Art. 2: Parámetros urbanísticos en topología de bloque exento para equipamientos tipo ED, RD, TD y AD.

Art. 3: Normas particulares para las infraestructuras. Servicios urbanos (id).

Capítulo 13.

Normas particulares para espacios libres y zonas verdes.

Art. 1: Definición.

Art. 2: Regulación de espacios libres y zonas verdes.

Título V. Normas particulares de edificación y uso del suelo en suelo urbano y urbanizable.

Capítulo 14.

Disposiciones comunes.

Art. 1: Disposiciones comunes.

Art. 2: Gestión y ejecución del suelo urbano y urbanizable.

Art. 3: División en zonas de ordenación urbanística o calificación.

Capítulo 15.

Zona de núcleo histórico (NUH).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Art. 6: Condiciones específicas de estética y conservación de esta zona.

Capítulo 16.

Zona entorno BIC Castell señorial (BIC-Castell).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Art. 6: Condiciones específicas estéticas y de conservación de esta zona.

Capítulo 17.

Zona ampliación de casco (ACA).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Capítulo 18.

Zona ensanche tolerancia industrial (ENS-TI).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Capítulo 19.

Zona múltiple bloque adosado 1 (RMBA-1).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Capítulo 20.

Zona múltiple bloque adosado-2 (RMBA-2).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Capítulo 21.

Zona viviendas adosadas (ADO).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Capítulo 22.

Zona viviendas aisladas 1 (AIS-1).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Capítulo 23.

Zona industria aislada 1 (INA-1).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Capítulo 24.

Zona industria aislada 2 (INA-2).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Configuración de la zona.

Art. 3: Usos pormenorizados.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

Art. 5: Otras condiciones.

Capítulo 25.

Zona viviendas aisladas 2 (AIS-2).

Art. 1: Ambito.

Art. 2: Condiciones de desarrollo del plan parcial.

Título VI. Regulación del suelo no urbanizable.

Capítulo 26.

Disposiciones comunes.

Art. 1: Delimitación.

Art. 2: Régimen urbanístico.

Art. 3: Usos, aprovechamientos y actuaciones en SNU.

Art. 4: Divisiones y segregaciones en SNU.

Art. 5: Parcelaciones urbanísticas.

Art. 6: División en categorías.

Capítulo 27.

Suelo no urbanizable común.

Art. 1: Definición y clases.

Art. 2: Usos permitidos con carácter general.

Art. 3: Suelo no urbanizable común de régimen general.

Art. 4: Suelo no urbanizable común de uso agrícola.
Art. 5: Actuaciones sujetas a declaración de interés comunitario.
Art. 6: Actuaciones sujetas a autorización previa.
Art. 7: Definición de núcleo urbano.
Capítulo 28.
Suelo no urbanizable de especial protección paisajístico-cultural.
Art. 1: Definición.
Art. 2: Usos permitidos y prohibidos.
Art. 3: Edificabilidad.
Art. 4: Protección de masas arbóreas.
Art. 5: Protección.
Capítulo 29.
Suelo no urbanizable de especial protección forestal.
Art. 1: Definición.
Art. 2: Usos permitidos y prohibidos.
Art. 3: Protección de masas arbóreas.
Capítulo 30.
Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras y dominio público.
Art. 1: Definición y disposiciones comunes.
Art. 2: Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.
Art. 3: Protección de vías pecuarias.
Art. 4: Protección y reserva de la red viaria.
Art. 5: Protecciones de los caminos de dominio público municipal.
Art. 6: Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.
Título VII. Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística.
Capítulo 31.
Licencias urbanísticas. Condiciones generales.
Art. 1: Actos sujetos a licencias.
Art. 2: Tipos de obras.
Art. 3: Responsabilidad de la Administración.
Art. 4: Contenido de la licencia.
Art. 5: Normas y condiciones aplicables.
Art. 6: Vigencia de las licencias.
Art. 7: Iniciación de las obras e instalaciones.
Art. 8: Plazo de ejecución.
Art. 9: Procedimiento.
Art. 10: Requisitos del proyecto técnico.
Art. 11: Documentación en el lugar de la obra o instalación.
Capítulo 32.
Actuaciones complementarias.
Art. 1: Señalamiento previo de alineaciones y rasantes.
Art. 2: Inspección e infracciones.
Art. 3: Abandono o paralización de las obras.
Art. 4: Obligaciones del propietario al concluir las obras.
Art. 5: Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.
Capítulo 33.
Deber de conservación, órdenes de ejecución y ruina.
Art. 1: Deber de conservación.
Art. 2: Inspección periódica de las construcciones.
Art. 3: Órdenes de ejecución.
Art. 4: Urgencias en las actuaciones.
Art. 5: Declaración de ruina.
Capítulo 34.
Parcelaciones.
Art. 1: Definición.
Art. 2: Indivisibilidad de parcelas.
Art. 3: Agregación obligatoria de parcelas.
Capítulo 35.
Disciplina urbanística.
Art. 1: Inspección urbanística.
Art. 2: Infracciones urbanísticas.

Disposiciones transitorias.
D.T. 1.ª Edificios y usos fuera de ordenación.
D.T. 2.ª Instalaciones agropecuarias.
D.T. 3.ª Vertidos industriales.
D.T. 4.ª Reserva de aparcamiento.
Normas finales.
D.F. 1: Derogación del planeamiento anterior.
Fichas de zona.
Título I.- Disposiciones generales.
Capítulo 1.
Objeto, ámbito, contenido.
Art. 1: Objeto y ámbito de aplicación.
Título I. Disposiciones generales.
Capítulo 1. Objeto, ámbito, contenido.
Art. 1: Objeto y ámbito de aplicación.
El instrumento de planeamiento del que las presentes normas urbanísticas forman parte constituye el plan general de Llutxent. Se trata de un plan general cuya función es regular las condiciones de planeamiento, gestión, urbanización, usos del suelo y edificación en el término municipal de Llutxent, al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística («D.O.G.V.» de 24 de noviembre de 1994), en adelante LRAU; de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones («B.O.E.» número 89, de 14 de abril de 1998), y demás legislación urbanística aplicable.
Art. 2: Contenido.
Las normas urbanísticas de Llutxent tienen carácter normativo, diferenciando el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, así como las disposiciones que tienen el carácter de ordenación estructural de las que tienen el de ordenación pormenorizada.
El contenido normativo del presente plan general se encuentra recogido en:
1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
2. Las normas urbanísticas.
3. Las fichas de planeamiento y de gestión.
4. Catálogo de bienes y espacios protegidos.
5. Planos de ordenación.
6. Medidas correctoras y protectoras y programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental.
El resto de documentos que integren el presente plan general (memoria informativa, memoria justificativa y planos de información) tendrán carácter informativo.
Art. 3: Contenido de las normas de carácter estructural y de carácter pormenorizado.
1. El contenido de las normas urbanísticas de Llutxent de carácter estructural se concreta en:
A) Regulación del régimen general propio de cada una de las clases de suelo. En especial, la ordenación propia del suelo no urbanizable, en los términos referidos en su legislación específica.
B) Disposiciones relativas al uso global de cada zona.
C) Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.
D) Definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificación de los que se pueden contabilizar como superficie computable del sector, de acuerdo con lo previsto en el capítulo III del título I y en el anexo de este reglamento.
E) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.
2. El contenido de las normas urbanísticas de Llutxent propio de la ordenación pormenorizada, es el siguiente:
A) Usos específicos y tipología, de cada área o sector.
B) Edificabilidad neta, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones propias de la edificación.
C) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.

D) Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

E) Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

Capítulo 2. Vigencia, revisión y modificación.

Art. 1: Vigencia.

De acuerdo con el artículo 59 de la Ley Reguladora (LRAU), el presente plan general y normas urbanísticas que lo componen regirán y serán inmediatamente ejecutivos desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan general por la Comisión Territorial de Urbanismo, pero sólo 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 ordenación de directa aplicación.

Entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas en el «Boletín Oficial» de la provincia. Se prolongará su vigencia con carácter indefinido hasta su revisión o por la entrada en vigor de un planeamiento de rango superior que afecte a su ámbito de aplicación. Cuando se trate de proyectos de urbanización, de programas o de planes a los que resulte imposible aplicar la regla anterior por carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor o su ejecutoriedad se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia.

Art. 2: Revisión y modificación.

A. La alteración del contenido del presente plan general podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo en su conjunto o mediante la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen.

B. La revisión supone adopción de nuevos criterios respecto a las directrices definitivas de la evolución urbana y vertebración territorial, los elementos de la red estructural o primaria o a la clasificación del suelo motivada por circunstancias que inciden sustancialmente en el planteamiento inicial del plan, como pueden ser:

Agotamiento del suelo urbano por ocupación total de dicha clase de suelo.

Crecimiento o disminución demográfica notable, con tasas superiores al 10% anual durante cuatro años consecutivos.

Necesidades de suelo imprevistas debidas a implantación de una gran industria, promoción de viviendas a gran escala, etc.

Circunstancias ajenas al municipio como ejecución de alguna gran obra de infraestructura no prevista, localización de algún equipamiento a servicio de ámbito supramunicipal, etc.

Cualquier otra que suponga la pérdida de vigencia de los criterios básicos o alteración importante de las hipótesis de partida.

C. La modificación implica alteración de alguna de las determinaciones del plan que origina cambios aislados o intervenciones puntuales, como pueden ser:

Variación de algún artículo de las normas urbanísticas para adaptarlo a nuevas disposiciones de rango superior o para clarificar su contenido o facilitar su interpretación.

Alteración parcial de la clasificación o calificación del suelo en alguna zona para adaptarla a nuevas condiciones o circunstancias.

Rectificación de alineaciones en algún caso concreto para simplificar el replanteo o facilitar el trazado de viales.

Cualquier otro motivo que pueda dar lugar a alteraciones de tipo puntual que no sean relevantes ni alteren el planteamiento general.

D. No constituirán modificación del plan general:

La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.

La complementación, adaptación o desarrollo de determinaciones realizadas mediante plan parcial, plan de reforma interior y estudio de detalle, formulados en desarrollo del plan general y sin alcance modificativo.

La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el plan parcial por otros igualmente dotacionales públicos, mediante el procedimiento establecido en el artículo 58 de la Ley Reguladora.

E. La modificación del presente plan general se regirá por lo dispuesto en el artículo 55 de la LRAU y demás disposiciones legales aplicables.

Según el artículo 54.2.B) de la LRAU son modificables, mediante planes parciales o de reforma interior de aprobación municipal —con cédula de urbanización—, las determinaciones de la ordenación pormenorizada a que se refiere el artículo 18 de la LRAU.

Son modificables mediante plan parcial o de reforma interior de aprobación autonómica las determinaciones de los apartados B), C), I), y J) del artículo 17.1 de la LRAU.

Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los planes parciales, planes de reforma interior, estudios de detalle y programas, siempre que cuenten con cédula de urbanización o cuando sea ésta innecesaria según lo dispuesto en el artículo 31 y 33.8 de la LRAU.

En los demás casos la competencia aprobatoria corresponde a la Generalitat.

La distribución de competencias, anteriormente expresada, para la aprobación y tramitación de los planes parciales, planes de reforma interior, estudios de detalle y programas se regulará por lo dispuesto en el artículo 52 y 54 de la LRAU.

Art. 3: Precisión de lindes y de parámetros.

A. Las delimitaciones de sectores, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

B. La referida precisión de lindes deberá cumplir las siguientes condiciones:

Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).

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

No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.

C. Se admite una tolerancia del cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Capítulo 3. Efectos.

Art. 1: Publicidad.

A. El plan general, planes parciales, proyectos, etc., con sus normas, prescripciones y planos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento y durante los horarios oficialmente establecidos para el trabajo, consultarlos e informarse de los mismos en las oficinas del Ayuntamiento.

B. Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3 de la LRAU, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a los terrenos. La información urbanística facilitada tendrá naturaleza meramente informativa sin carácter vinculante.

C. No obstante lo regulado en el apartado anterior, si así se solicita, el Ayuntamiento habrá de expedir, en el plazo máximo de un mes, la cédula de garantía urbanística prevista en el artículo 84 de la Ley Reguladora, con el contenido y efectos señalados en dicho artículo.

D. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera adquirido con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

E. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:

Si se tratase de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

Si se tratase de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

F. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por el técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

G. Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones, la publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular se ajustará al artículo 55.3 Ley del Suelo de 1976.

Art. 2: Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente plan general e instrumentos de desarrollo aprobados con arreglo al mismo, de modo que cualquier actuación sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas.

Art. 3: Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Se califican como edificios o instalaciones fuera de ordenación los existentes con anterioridad a la aprobación del plan general que resulten disconformes con lo dispuesto en el mismo, en los términos previstos en el artículo 183 del Reglamento de Planeamiento. La definición expresa de los supuestos de fuera de ordenación, así como las obras permitidas en ellos, se recoge en las disposiciones transitorias de estas normas urbanísticas.

Capítulo 4. Desarrollo del planeamiento.

Art. 1: Desarrollo del planeamiento.

El desarrollo del plan general mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas. Para el desarrollo de las determinaciones previstas en el plan general en suelo urbano se podrán redactar planes de reforma interior, planes especiales y estudios de detalle. El suelo urbanizable se desarrollará a través de planes parciales, salvo que tuvieran definida su ordenación pormenorizada en cuyo caso no sería necesario planeamiento parcial.

El alcance material y ámbito de cada uno de estos documentos de planeamiento es el que se establece en la legislación urbanística de aplicación, Ley Reguladora y en especial en el título segundo del Reglamento de Planeamiento.

La actividad urbanística que se realice en régimen de actuaciones integradas, requerirá la redacción del correspondiente programa de desarrollo de actuación integrada, con la función, alcance y contenido establecido en el artículo 29 de la Ley Reguladora.

En suelo urbano, aunque no esté incluido en unidades de ejecución, los particulares podrán promover iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización, o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. Esto anterior, según lo señalado en el artículo 74, «Programas en suelo urbano», de la Ley Reguladora (LRAU).

Para llevar a la práctica las determinaciones previstas en el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable, se redactarán como documentación complementaria de un programa de desarrollo de actuación aislada o integrada, según proceda, proyectos de urbanización según lo señalado en los artículos 34 y 53 de la LRAU y capítulo V del Reglamento de Planeamiento. Son proyectos de obras, por lo que no podrán modificar las determinaciones del planea-

miento que desarrollen, sin perjuicio de las pequeñas adaptaciones o reajustes debidos a las condiciones de los terrenos.

Asimismo, en suelo no urbanizable común, se podrán redactar planes especiales, conforme a la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, para la ordenación de diseminados residenciales de carácter rural.

Capítulo 5. Interpretación.

Art. 1: Interpretación.

Las presentes normas urbanísticas reguladoras se interpretarán de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del plan general municipal, prevaleciendo, en caso de duda, la interpretación más restrictiva del aprovechamiento privado del suelo o más favorable para la obtención de dotaciones y espacios públicos.

Cuando exista duda sobre la aplicación de alguna de las prescripciones o determinaciones del presente plan general, se consultará previamente mediante instancia dirigida a la Corporación, la cual, tras el preceptivo informe de los técnicos municipales, se pronunciará mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno.

Art. 2: Relación con normativa de rango superior.

En defecto de norma directamente aplicable, regirán los principios informantes del plan general reflejados en la memoria justificativa, y los preceptos de la legislación urbanística vigente y los generales de derecho, entendiéndose las referencias a estos dos últimos hechos sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesarios que se dicten con posterioridad.

Las prescripciones y determinaciones objeto del presente plan general se vinculan con la legislación y reglamentación vigente, cuyas prescripciones se entienden prioritarias, complementarias y subsidiarias a cuanto por omisión no se relacione en aquel, entre las que destacan las siguientes:

- La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, en adelante LRAU).
- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril, en adelante LRSV).
- Ley sobre Suelo No Urbanizable (Ley 4/92 de 5 de junio, en adelante LSNU).
- Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la anterior.
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre de 1998, en adelante RPCV o Reglamento de Planeamiento).
- reglamento de zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en adelante RZCV o reglamento de zonas).

También serán de aplicación y se declaran como normas complementarias las «Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento de ámbito provincial de Valencia», aprobadas definitivamente por Orden Ministerial de 24 de mayo de 1975, del Ministerio de la Vivienda, publicadas en el «B.O.E.» de 2 de junio de 1975 y en los boletines oficiales de la provincia de 6, 7, 8, 9, 11 y 12 de agosto de 1975, mientras estén vigentes, y posteriormente, en su caso, las normas o documento que las sustituyan y que tenga carácter y ámbito de aplicación análogas a las mencionadas.

Título II. Regímenes urbanístico y jurídico del suelo.

Capítulo 6. Clasificación del suelo.

Art. 1: Clasificación del suelo.

A tenor de los criterios establecidos en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en sus artículos 8 y siguientes del capítulo tercero del título preliminar, así como los artículos 7 a 10 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y modificación de esta última por el R.D. Ley 4/2000, de 23 de junio, el territorio del término municipal objeto de las presentes normas se clasifica en:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo urbanizable.
- c) Suelo no urbanizable.

La citada clasificación del territorio se delimita en los planos del plan general, pudiendo variar en el futuro a través de la conversión del suelo urbanizable, previa aprobación del plan parcial correspondiente si no está ordenado pormenorizadamente, o sin necesidad de éste si el presente plan general ya lo ordena a nivel pormenorizado,

en urbano por la formulación, aprobación y desarrollo del o los programas para el desarrollo de actuaciones integradas, conforme al artículo 29 y siguientes de la LRAU; o a través de la conversión del suelo no urbanizable en urbanizable mediante la correspondiente revisión o modificación del plan general.

No se podrá clasificar o reclasificar como suelo urbano o urbanizable, suelo no urbanizable que haya sufrido los efectos de un incendio forestal (artículo 24 Ley 4/92, sobre Suelo No Urbanizable).

Art. 2: Suelo urbano.

El plan general clasifica como urbano los terrenos cuyo desarrollo se pretende posibilitar preferentemente mediante actuaciones aisladas, en virtud del artículo 9.2 de la LRAU, y 10 del RPCV, conteniendo el presente plan general para los mismos la ordenación pormenorizada correspondiente.

Además, el plan general clasifica como suelo urbano la bolsa de terreno no consolidada por la edificación ni urbanización situada al sur de la población, para los que se encuentra sin embargo más conveniente su desarrollo mediante actuación integrada denominada «Les Poasses», manteniendo esta clasificación como urbanos por estar dotados de la misma por las vigentes normas subsidiarias de 1981 y contar con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado por vías mayormente abiertas al público, conforme al artículo 10.2.A del RPCV, para los que además ya se ha incoado expediente de delimitación de la respectiva Unidad de Ejecución e iniciados los trámites para su desarrollo urbanístico mediante gestión directa de un PDAI.

Art. 3: Suelo urbanizable.

El plan general clasifica como urbanizable los terrenos que tiene por objeto someter a régimen de actuaciones integradas, en virtud del artículo 9.2 de la LRAU y 11.2.A) del RPCV.

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

En tanto no se apruebe el correspondiente programa para el desarrollo de actuación integrada en este tipo de suelo, no se entiende incluido en ámbitos ni cuenta con las condiciones establecidas para su desarrollo, por ello no será posible urbanizar estos terrenos, que quedarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 12 del RPCV y al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, en la LSNU.

Art. 4: Suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable se clasifica respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, de la Generalitat; Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y valoraciones y modificación del artículo 9.2 de ésta por el R.D. Ley 4/2000, sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el sector Inmobiliario y Transportes.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable serán los recogidos en las leyes 4/92 y 2/97, del Suelo No Urbanizable, compatibles con la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y R.D. Ley 4/2000.

Se señalan además condiciones, tipologías y usos edificatorios, señalando los compatibles e incompatibles, e indicando las protecciones precisas para este tipo de suelo.

Capítulo 7. Calificación: Usos del suelo.

Art. 1: Usos del suelo.

El presente plan general, a efectos de diferenciar las áreas en las que se divide en territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística que regule la implantación de los diferentes usos del suelo de una manera homogénea, diferencia entre zonas y dotaciones.

Las dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las zonas, como parte integrante de su tejido urbanístico o fisonomía de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica más detallada para ellas.

Art. 2: División en zonas y definición de usos globales.

Dependiendo del uso característico o dominante que se prevé para cada área del territorio, se determina el uso global de contenido estructurante para cada una de ellas, de acuerdo con el artículo 53.B del Reglamento de Planeamiento, diferenciándose para cada uno de ellos las siguientes zonas de ordenación urbanística, que abarcan las áreas grafadas en el plano de calificación correspondiente:

A. Uso global residencial: Comprende las zonas de ordenación urbanística cuyo uso dominante es el residencial, con la siguiente denominación y código de zona:

En suelo mayoritariamente urbano:

- Núcleo histórico (NUH).
 - Entorno BIC Castell-Palau Señorial (BIC-Castell).
 - Ampliación de casco (ACA): La mayoría en S. urbano y parte en sector 5.
 - Ensanche residencial de tolerancia industrial (ENS-TI).
- En suelo mayoritariamente urbanizable:
- Múltiple bloque adosado-1 (RmBA-1): coincide con sector 3.
 - Múltiple bloque adosado-2 (RmBA-2): casi toda coincide con sector 5.

- Viviendas adosadas (ADO): coincide con sector 2.
- Viviendas aisladas 1 (AIS-1): coincide con sector 4.
- Viviendas aisladas 2 (AIS-2): coincide con sector 6.

B. Uso global industrial: Comprende las zonas de ordenación urbanística cuyo uso dominante es el industrial, con la siguiente denominación y código de zona:

En suelo urbano:

- Industrial aislada-1 (INA-1).

En suelo urbanizable:

- Industrial aislada-2 (INA-2): coincide con sector 1.

C. Uso global agrícola: Abarca los terrenos destinados a uso agrícola y que se mantienen como tal en todo el suelo clasificado como no urbanizable. A su vez, dependiendo de la regulación concreta y del grado de permisividad para otros usos y actividades previstos en la LSNU, tenemos las siguientes zonas de ordenación urbanística, sometidas a un régimen uniforme cada una de ellas:

- Zona no urbanizable de especial protección paisajístico-monumental.
- Zona no urbanizable común de uso agrícola.
- Zona no urbanizable común de régimen general.

D. Uso global forestal: Abarca los terrenos destinados a uso predominantemente forestal y que se mantienen como tal en el suelo clasificado como no urbanizable dando lugar a la zona de ordenación urbanística con dicha especial protección:

- Zona no urbanizable de especial protección forestal.

Art. 3: División en dotaciones públicas:

Adoptando la clasificación general y funcional que establece el artículo 30, 31, 32 y 34 del RPCV, las dotaciones públicas se califican según el uso al que se destinan, en los siguientes tipos:

RV-AV Red viaria:

- RV Viario de tránsito.
- AV Aparcamiento.

EQ Equipamiento:

- ED Educativo-cultural.
- RD Deportivo-recreativo.
- TD Asistencial.
- ID Infraestructura-servicio urbano.
- AD Administrativo-institucional.

ZV Zonas verdes:

- AL Area de juego.
- JL Jardines.
- QL Parques.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30.2 del RPCV, las anteriores dotaciones se identificarán mediante las siglas expresadas precediéndolas con la letra «P» si es dotación de la red primaria o con la letra «S» si es de la secundaria.

Título III. Definiciones y ordenanzas de carácter general.

Capítulo 8. Definiciones y aplicación del reglamento de zonas.

Art. 1: Definiciones.

Salvo que las normas urbanísticas establezcan lo contrario, resultan de aplicación al presente plan general las definiciones que figuran en el título segundo del reglamento de zonas.

Art. 2: Aplicación del reglamento de zonas.

La normativa aplicable a cada zona de ordenación urbanística se establece recogiendo la más similar de las del reglamento de zonas, expresando la clave identificativa de la reglamentación de zona que

sirve de base de partida, optando por reproducir el texto completo de la regulación de dicha zona, de manera que en casos muy concretos o para zonas completas se introducen matizaciones o regulaciones complementarias que se consideran necesarias.

Capítulo 9. Disposiciones comunes y ordenanzas de carácter general.

Art. 1: Accesibilidad, barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 193/1988, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las «Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas» («D.O.G.V.» de 2 de febrero de 1989), así como la Ley 1/1998 de 5 de mayo, de la G.V., sobre «Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación», sin perjuicio de la automática adaptación de estas normas a posteriores nuevas disposiciones que se aprueben en relación con esta materia.

En la redacción de proyectos de urbanización se tendrá especialmente presente lo indicado en el anexo I del citado Decreto, con el fin de suprimir las barreras urbanísticas. Tanto el mobiliario urbano como los elementos de instalaciones urbanas (farolas, semáforos, papeleras, bancos, árboles, señales, etc.) se colocarán de modo que en las aceras quede siempre un paso de ancho superior a 0,90 m. libres.

En todos los pasos de peatones se dispondrán rampas suaves, sin cambios bruscos de pendientes, con pavimento rugoso de diferente textura al resto de las aceras y calzadas.

El servicio o aseo adaptado para las personas con movilidad reducida será opcional en locales de superficie útil total inferior a 100 m².

Art. 2: Actuaciones arqueológicas o paleontológicas.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/98, de 11 de junio de la G.V., de Patrimonio Cultural Valenciano, y en concreto las disposiciones de la misma que se citan a continuación:

«Artículo 62. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras.

1. Para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria.

2. El Ayuntamiento competente para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esta Ley (LPCV). Una vez realizada la intervención, la Conselleria determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar. Esta intervención será supervisada en los mismos términos establecidos en el artículo 62.1 de la LPCV.

3. Los ayuntamientos no concederán licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones mencionados en el apartado primero de este artículo sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico o paleontológico previsto en el mismo apartado y, en su caso, se haya realizado la actuación a que hace referencia el apartado segundo.

4. Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de esta Ley de LPCV.

Artículo 63. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas en obras ya iniciadas.

1. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el

hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

2. Tratándose de bienes muebles, la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, en el plazo de diez días desde que tuviera conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo al que en adelante hayan de ajustarse. O bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento correspondiente. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las administraciones públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar. Será de aplicación al producto de dichas actuaciones lo dispuesto en el artículo 64.

Artículo 65. Hallazgos casuales.

1. Son asimismo bienes de dominio público de la Generalitat los objetos y restos materiales que posean los valores propios del patrimonio cultural, así como los restos y vestigios fósiles de vertebrados, cuando sean producto de hallazgos casuales y no conste su legítima pertenencia.

2. A los efectos de esta Ley se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de los bienes a que se refiere el apartado anterior cuando se produzcan por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole, hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de aquellos bienes.

3. El descubridor deberá, en el plazo de cuarenta y ocho horas, comunicar el hallazgo y entregar los objetos hallados a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia o al Ayuntamiento en cuyo término municipal se haya producido éste, quien a su vez dará cuenta del hallazgo a la Conselleria dentro de los dos días hábiles siguientes.

Artículo 66. Areas de reserva arqueológica.

La Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia podrá establecer en los yacimientos declarados zonas arqueológicas áreas de reserva arqueológica, entendiéndose por tales aquellas partes de los yacimientos en que se considere conveniente, de acuerdo a criterios científicos, prohibir las intervenciones actuales a fin de reservar su estudio para épocas futuras. El establecimiento de áreas de reserva arqueológica se hará constar en el inventario general del Patrimonio Cultural Valenciano.»

Art. 3: Camino rural. Separaciones.

Es aquel necesario para dar el acceso conveniente a las parcelas con primordial uso agrícola. Ninguna línea de vallado podrá invadir la anchura del mismo, y en cualquier caso deberá situarse a más de 3 metros de la arista exterior de la explanación del mismo. Asimismo las edificaciones deberán situarse a una distancia superior a 10 metros de la arista exterior de la explanación del camino.

Art. 4: Condiciones de estética y acabado de los edificios.

Los edificios se realizarán según las determinaciones del proyecto, redactado por técnico competente, al que se hubiera dado licencia; en todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada, estableciéndose como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o se les dé tratamiento equivalente. No se permitirán las edificaciones inacabadas exteriormente.

La composición estética de las edificaciones permitidas deberá estar acorde con el entorno donde se ubique. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales de la fachada.

Se mantendrán asimismo todas las visuales y perspectivas de interés de los espacios urbanos, evitando su ocultación o desaparición.

Para que sea permitida una obra consistente en cualquier modificación de la fachada, en edificios de viviendas con varios propietarios, o en viviendas adosadas con diseño unitario, será requisito imprescindible, que dicha modificación afecte uniformemente a todos los elementos de la fachada iguales que se quiera modificar, con el fin de que se mantenga el carácter unitario.

Art. 5: Condiciones acústicas.

Los usos permitidos dentro de cada zona cumplirán como condición general un acondicionamiento acústico que impida la propagación y

transmisión de ruidos al ambiente exterior o al interior de los locales colindantes, de manera que dicho ambiente exterior o interior de locales colindantes, no se podrán superar los niveles sonoros de recepción que, en función del uso dominante que para cada una de las zonas determina el plan general, se establecen a continuación:

Niveles de recepción externos en decibelios con ponderación normalizada A (dB[A]):

Uso dominante. zona	De 8 a 22 horas	De 22 a 8 horas
Residencial	45	35
Residencial tolerancia industrial	55	35
Industrial	70	60

Niveles de recepción interior locales colindantes en (dB[A]):

Uso local colindante	De 8 a 22 horas	De 22 a 8 horas
Residencial	35	30
Comercial	35	35
Industrial	40	35

La medición de los niveles de recepción o inmisión en el medio exterior se realizarán situando el sonómetro entre 1,2 y 1,5 metros del suelo y a 3,5 metros como mínimo de las paredes, edificios o cualquier otra superficie reflectante y con el micrófono orientado hacia la fuente sonora.

En el interior de los locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se registrarán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

La Corporación fijará oportunamente los límites que hayan de imponerse para el tráfico, así como la ordenanza de aplicación correspondiente.

No obstante será de aplicación subsidiaria a las presentes normas, el modelo de ordenanza elaborado al efecto conjuntamente por la Conselleria de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Art. 6: Condiciones de las actividades.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones que rigen en la materia, todas las actividades que se desarrollen están sometidas a las siguientes limitaciones:

- Que el nivel sonoro máximo producido por los diferentes usos que se establezcan, dependiendo de la zona en la que se sitúen, cumpla las limitaciones del artículo anterior.
- Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido los motores y maquinaria que produzca vibraciones se situarán como mínimo a 1 m. de las medianeras de cada parcela y su instalación se efectuará acoplado los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá plenamente justificarse en los correspondientes proyectos. Si la maquinaria fuera compresores, bombas de pistón, troqueles, instalaciones de calefacción y refrigeración o similares, la corporación municipal velará para que se acredite la adopción de medidas adecuadas en cada caso concreto para evitar que se produzcan molestias.
- Que no existan riesgos de incendio o explosión.
- Que no se produzcan malos olores.
- Que los vertidos sean susceptibles de depuración con una simple instalación biológica, cumpliéndose las condiciones de vertido que se establecen en las presentes normas urbanísticas.
- Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad oportunas.
- Que se dispongan de medidas correctoras precisas estimadas por los técnicos municipales y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean revisadas por los mismos.
- Cuando la actividad se sitúe en zona cuyo uso dominante según las presentes normas sea el residencial, la potencia instalada en electromotores y elementos de producción no superará los 20 CV totales. El zona de uso dominante industrial no existe limitación de potencia.

Art. 7: Chimeneas. Evacuación de humos.

- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- Cabrán autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 6 metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Art. 8: Construcciones sobre cubierta.

Los elementos salientes sobre la cubierta, tal como chimeneas, cajas de escalera, instalaciones, deberán situarse retranqueados de la alineación del vial, de manera que sean lo menos visibles posible desde el espacio público, a cuyos efectos cumplirán las siguientes prescripciones.

No se permitirán construcciones sobre la cubierta del edificio, salvo las necesarias para la ubicación de elementos técnicos de instalaciones, así como otros elementos auxiliares como cajas de escalera. La altura de dichos elementos permitidos será tal que no supere un plano cuyo vértice sea la línea de encuentro de la fachada con la cara superior del último forjado, y su inclinación sea 30º respecto de éste último. Cuando la cubierta del edificio sea mediante tejado inclinado, el volumen de la misma deberá albergar todos los elementos constructivos de las instalaciones anteriormente mencionadas, y en especial las cajas de escalera. Cuando la cubierta se resuelva con terraza plana, los elementos construidos sobre la misma no podrán superar el 15% de su superficie.

Art. 9: Cubiertas.

La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre un máximo del 40% y un mínimo del 30%.

La pendiente mínima de las azoteas o cubiertas planas será del 3%.

Art. 10: Escaleras y rampas.

Todas las escaleras y rampas deberán cumplir la específica reglamentación contenida en la norma básica que le sea de aplicación, y mientras no se contradigan con otras disposiciones que se promulguen en un futuro, las siguientes:

- Decreto 286/1997 de 25 de noviembre, de la G.V., Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- Parte en vigor de la Orden de 22 de abril de 191, HD-91.
- Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la G.V., de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, del Ministerio de Fomento, NBE-CPI-96, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Art. 11: Evacuación de aguas residuales y pluviales.

- Todos los edificios tendrán red interior de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales que verterá a la red de alcantarillado.
- Para la recogida de aguas pluviales, las cubiertas irán provistas de canalones o sumideros que se conectarán a las bajantes, y de ahí a las atarjeas que las conduzcan a la red de alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, de manera que no viertan directamente sobre las aceras. El vertido libre se podrá hacer sobre la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
- Se evitará que las bajantes discurran vistas por el tramo de planta baja de las fachadas que limiten con espacio público, estrechando el mismo, de manera que en este último caso deberán quedar empotradas u ocultas al menos en el tramo de la planta baja del edificio.
- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Art. 12: Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, extractores, etc., podrá sobresalir más de 15 cm. de la fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Las unidades externas de aire acondicionado deberán disponerse depositadas en los balcones o miradores, de manera que sean lo menos visibles desde la vía pública, o se colocarán en interior de la edificación, integrando su rejilla de ventilación con la carpintería existente o realizando hueco expreso nuevo o ampliación de existentes, tratando de integrarse y no alterar la composición de la fachada. Para estas soluciones será necesaria la supervisión y aprobación estética por parte de la Oficina Técnica municipal.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos o grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se prevenirán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, canaletas, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante ordenanzas municipales específicas.

Art. 13: Medianeras.

1. Las medianeras serán tratadas como fachadas, lo que supone, como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados.

2. No se admite que cualquier obra, de reforma o nueva planta pueda ocasionar que queden al descubierto. En este caso los paramentos de las medianeras que queden vistos o exentos deberán quedar, como mínimo, enfoscados y pintados, a cuenta del promotor de las obras que la dejen al descubierto.

3. Las medianeras formarán obligatoriamente, un ángulo con las fachadas superior a 60° pudiendo el Ayuntamiento imponer la reparcelación cuando no haya avenencia entre los propietarios para su regularización.

Art. 14: Patios de luces y ventilación.

Conforme a la definición del RZOU, los patios de luces y ventilación, son los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan la adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Las dimensiones mínimas serán las establecidas en las normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas de la Comunidad Valenciana, HD-91 y el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, de la G.V., normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

En los casos especiales de elevación de plantas sobre edificios ya existentes, si los patios del edificio que se quiere ampliar no cumplen la normativa anterior, no hará falta modificarlos en las plantas existentes, pero en las que se amplíen se exigirá que su superficie y dimensiones se ajusten a lo establecido.

Los huecos de luz y ventilación recayentes a terrazas o solanas cubiertas y abiertas por su fachada, se considerarán como luces directas a todos los efectos, sin limitación alguna de distancia a la fachada.

Los patios de luces podrán cerrarse en planta baja. En cualquier caso deberán ser accesibles para limpieza y conservación, y tener resuelta adecuadamente la recogida y evacuación de aguas pluviales.

Patio mancomunado.

Podrán mancomunarse los patios interiores o de parcela, ya existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial, registrada en el Registro de la Propiedad, tras haber sido aprobada la propuesta de mancomunidad por el correspondiente órgano de gobierno de la Corporación. Deberán cumplir la normativa aplicable así como las servidumbres de luces y vistas del Código Civil.

Art. 15: Tolerancia de alturas.

Tolerancia en menos.

Se admitirá construir (como diferencia máxima) una planta de menos con respecto a las máximas autorizadas, siempre que las medianeras de los edificios colindantes sean tratadas como fachadas, lo que supone, como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados, y a cuenta del que construyese con dicha altura de menos.

Art. 16: Tratamiento de residuos.

Se cumplirán, como parte integrante de la documentación normativa del presente plan general, las determinaciones que establece en Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 317/1997, de 24 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

Se realizará la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos, de manera que en las vías públicas se preverán espacios suficientes para colocar contenedores en número proporcional a las viviendas a que han de servir, en función de la densidad de edificación prevista. Deberá preverse espacio para al menos tres tipos de contenedores: residuos orgánicos, papel y cartón, vidrio y cristal.

Art. 17: Vallado.

1. Es el cercado de los solares con obra de fábrica, pudiendo constituir el vallado de parcelas en suelo no urbanizable elementos que formen pantalla vegetal.

2. El vallado es obligatorio en todos los solares que, encontrándose dentro de suelo calificado como urbano y no estando edificados, den frente a una vía pública.

3. El acabado de los vallados cumplirá las mismas condiciones estéticas que las exigidas para cada zona a los paramentos de las fachadas.

Vallado en zonas donde se permitan los retranqueos a alineación de vial:

4. En estas zonas, los vallados o cerramientos de las parcelas deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,60 m. y 1,20 m., y calados hasta la altura máxima total de 2,30.

5. La parte maciza de los vallados se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón sin tratamiento de color o textura especial y los ladrillos que no sean con «cara vista».

6. La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería.

7. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,50 m. y que no tengan una altura superior a los 3 m.

Art. 18: Vertidos.

1. Los constituyen los efluentes de cualquier líquido o sólido que se vierte a cauce público o privado, pozo ciego o fosa séptica sin tratamiento a pozo absorbente en el término municipal.

2. Será de aplicación, en lo no dispuesto expresamente en las presentes normas urbanísticas, la ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado, elaborada como modelo conjuntamente por la Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals de la Comunitat Valenciana, Generalitat Valenciana, y la Federació Valenciana de Municipios y Provincias.

3. El vertido de las aguas procedentes del uso residencial se efectuará a la red de alcantarillado. En áreas de suelo no urbanizable, con muy baja densidad de edificación, se autoriza expresamente con carácter excepcional el tratamiento a estación depuradora de oxidación total o fosa séptica individual o colectiva, de forma que el vertido no contamine los acuíferos.

4. Las aguas residuales procedentes de actividades, de no cumplir las condiciones del artículo 17 del Decreto de 30 de noviembre de 1961, sobre Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que toleran el vertido sin depuración a cauces de agua o a pozos absorbentes, se procederá al depurado previo de las aguas residuales.

5. Las aguas procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

6. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, establezcan las correspondientes licencias de actividad, queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Organolépticas:

Olor: Antes y después de 7 días de incubación a 30° no debe desprender ningún olor pútrido o amoniacal.

Color: Inapreciable a una dilución de 1/40.

Físico-químicas:

Enturbiamiento entre 1,50 y 4 grados de sílice.

Dureza menor de 30°.

Radioactividad menor de 10,70 microcaris por ml. o cm³.

Resistividad mayor de 750 ohm.cm²/cm a los 18°.

Biológicas:

Exenta de gérmenes patógenos de carbunco bacteriano, carbunco sintosítico, tuberculosis, tifus y paratífus.

Putrescibilidad:

Sin decolorar al azul de metileno a los 5 días a 30 °C.

En cuanto al requerimiento de calidad de los vertidos a la red municipal de alcantarillado, se observarán además las siguientes concentraciones medias diarias máximas admisibles para los siguientes parámetros físico-químicos:

Parámetro	Concentración media diaria máxima
pH	5,50-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00
Sólidos gruesos	Ausentes
DBO5 (mg/l)	500,00
DQO (mg/l)	1.000,00
Temperatura (C)	40,00
Conductividad eléctrica a 25 °C(uS/cm)	3.000,00
Color	Inapreciable a una dilución 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00
Arsénico (mg/l)	1,00
Bario (mg/l)	20,00
Boro (mg/l)	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,20
Hierro (mg/l)	5,00
Manganeso (mg/l)	5,00
Níquel (mg/l)	5,00
Mercurio (mg/l)	0,10
Plomo (mg/l)	1,00
Selenio (mg/l)	0,50
Estaño (mg/l)	5,00
Cobre (mg/l)	1,00
Zinc (mg/l)	5,00
Cianuros (mg/l)	0,50
Cloruros (mg/l)	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00
Sulfitos (mg/l)	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00
Floruros (mg/l)	12,00
Fósforo total (mg/l)	15,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00
Fenoles (mg/l)	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10
Toxicidad (mg/l)	13

La suma de las fracciones de: Concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor de 3.

Quedan prohibidos los vertidos compuestos cíclico hidroxidados y sus derivados halógenos, así como las sustancias que favorezcan los cloros.

El efluente estará desprovisto de todos los productos susceptibles de picar las tuberías de la red, así como de materiales flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, por reacciones químicas u otros efectos al buen funcionamiento de la red general de alcantarillado.

Título IV. Normas específicas para dotaciones.

Capítulo 10. Disposiciones comunes.

Art. 1: Definición general.

1. Este título establece el régimen específico de las dotaciones públicas, tanto de la red primaria como secundaria del presente plan general.

2. Las dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las zonas, como parte integrante de su tejido urbano o fisionomía de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica más detallada para ellas.

3. Adoptando la clasificación general y funcional que establece el artículo 30, 31, 32 y 34 del RPCV, las dotaciones públicas se califican según el uso al que se destinan, identificándolas mediante las siglas expresadas en dichos artículos y precediéndolas con la letra «P» si es dotación de la red primaria o con la letra «S» si es de la Secundaria.

4. De conformidad con lo establecido en el 53.E) y 54.D) del RPCV, las dotaciones públicas comprenden los siguientes elementos y reservas de suelo propios tanto de la red primaria como de la red secundaria, que se determinan en los artículos siguientes.

5. Cómputo: A efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el RPCV para la red secundaria, todos los elementos de la red primaria de este plan general, en los que además concurren las condiciones mínimas que a estos efectos establece el artículo 2 del anexo al RPCV, podrán ser contabilizados como superficie computable de los sectores. No obstante en el presente plan general, se incluyen como superficie computable de algún sector, los elementos de la red primaria que se concretan en el artículo siguiente.

6. Excedente de zona verde PJJ: Asimismo existe un excedente de zonas verdes de la red primaria (PJJ), que no han sido computados a los efectos de cumplir el estándar de 5 m²/habitante establecido en el artículo 36 del RPCV, que podrán ser computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos de la red secundaria en las modificaciones o nuevos planes parciales, de superficie excedente=29.679 m²=(48.354 m² PJJ - 18.785 m² [=5m²/hab × 3.735 Hab. 10 años]).

Art. 2: Elementos y reservas de suelo propios de la red primaria:

1. (RV-AV) Red viaria:

PRV Viario de tránsito.

Carreteras:

- Carretera comarcal CV-610 (CC-322), de Xàtiva a Gandia, Av. de Valencia en su travesía por el casco urbano, y minirotonda en proyecto en el cruce con Camí del Pla. La titularidad de la misma corresponde a la Coput. Longitud en el término municipal de Llutxent=5.500 ml. Las zonas de protección han sido computadas como SRV de los sectores 1, 2 y 3.

- Carretera local CV-608 (antigua VV-1085), de Llutxent a Pinet. La titularidad de la misma corresponde a la Diputación de Valencia. Longitud en el término municipal de Llutxent=3.500 ml.

- Terrenos dotacionales que configuran la reserva para la futura circunvalación sur del casco urbano, mediante envolvente de anchura variable, así como ensanchamiento circular en previsión de intersección de ésta para resolver el acceso al pueblo. Longitud aproximada en el término municipal de Llutxent=2.600 ml.

Ejes estructurantes urbanos:

- PRV-1: Eje norte-sur núcleo histórico, formado por las siguientes calles y plazas: C/ Jesús Arias, C/ de la Font, Pl. Indalecio Rivelles, C/ Sant Doménech, C/ Aljub, C/ Ronda, C/ Ronda Nord.

- PRV-2: Eje este-oeste núcleo histórico, formado por las siguientes calles y plazas: C/ y Pl. del Dotze, Pl. Major, C/ Porxes, C/ Sant Vicent y C/ Bonaire.

- PRV-3: Ronda norte.

- PRV-4: C/ Dos de Maig. 423 m² han sido computados como SRV del sector 2.

- PRV-5: Ronda sur. Parcialmente incluida en la U.E. de Les Poasses en suelo urbano.

- PRV-6: C/ Baixada al Pou. Parcialmente incluida en la U.E. de Les Poasses en suelo urbano.

- PRV-7: Camino al cementerio. 1.526 m² han sido computados como SRV del sector 4.

- PRV-8: Avda. Poliesportiu.

- PRV-9: C/ Gandia.

• PRV-10: Eje longitudinal de crecimiento hacia el este del casco urbano que configura la calle Plana y Camí Barranc Ample. 1.446 m² han sido computados como SRV del sector 5. El tramo que discurre por el límite sur del sector 6, podrá contabilizarse en el plan parcial que lo desarrolle, a efectos de verificar los estándares de red secundaria del mismo.

• PRV-11: Viales sur-este polideportivo y reserva escolar.

• PRV-12: Subida «La Costa» y acceso al monasterio.

• PRV-13: C/ Castell de Xio.

Vías pecuarias:

• Cordel del camino viejo de Ontinyent a Gandia:

Longitud 2.000 m. Anchura legal 37,61 m. Anchura necesaria 37,61 m.

• Colada del Camino del Corral Viejo:

Longitud 3.400 m. Anchura legal 9 m. Anchura necesaria 9 m.

• Colada de Llutxent:

Longitud 7.000 m. Anchura legal 5 m. Anchura necesaria 5 m.

2. (EQ) Equipamientos:

PED Educativo-Cultural.

• PED-4. Colegio Público Ausiàs March, de infantil y primaria (6I+12P), de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, situado en la C/ Puntxegut. Superficie parcela útil para el centro escolar (descontando el trinquete anexo)=10.483 m².

• PED-4. Reserva de suelo para centro escolar apto para perfil 12SO+6B, en suelo no urbanizable, de 10.204 m².

• PED-5. Escuela de Capacitación Agraria, de la Conselleria de Agricultura. Superficie parcela vinculada a la edificación=7.120 m².

• PED-11. Centro de servicios sociales municipales, situado en la C/ Jesús Arias. Superficie parcela=2.730 m².

• PED-12. Hogar del Jubilado, planta baja a C/ Badenes, número 3-A. Sup. construida aprox. 180 m².

• PED-13. Conservatorio de Música, en Pl. Xio, número 1. Superficie parcela=243 m².

• PED-14. Servicios sociales en antigua Casilla de Peones Camineros. C/ Jesús Arias 56 (travesía CV-610). Superficie parcela=207 m².

• PED-15. Palau-Castell, situado en la C/ del Castell. Superficie parcela=1.091 m².

• Conjunto del convento del Corpus Christi.

PRD Deportivo-Recreativo.

• PRD-7. Campo de fútbol «La Plana» y trinquete anexo. Superficie parcela=7.717 m².

• PRD-7. Polideportivo municipal. Superficie parcela=10.346 m².

• PRD-7. Suelo de reserva dotacional al sur del actual campo de fútbol para ampliación del equipamiento deportivo. Sup.=3.330 m².

PTD Asistencial.

• PTD-6. Consultorio de Salud, del Servei Valencià de Salut, de la Conselleria de Sanidad y Consumo. Superficie parcela=700 m².

PID Infraestructura-Servicio urbano.

• Centro de transformación eléctrica, situado en la Av. Mont Sant número 20.

• Centro de transformación eléctrica, situado en la plaza interior de la manzana número 41, junto a la C/ de la Creu.

• Reserva para centro de transformación incluido en UE «Les Poassés». Sup.=40 m².

• Pozo de captación de aguas Benavent y depósito de cabecera, para el servicio a la población de Llutxent, situado en la partida de Cucales del término municipal de Quatretonda, con el que se tiene contratado un caudal de suministro diario de 400.000 litros, quedando ubicado en los planos correspondientes.

• Red general de abastecimiento de agua, proveniente del depósito de cabecera junto al pozo de Benavent, en la partida de Cucales de Quatretonda.

• Depósito regulador de suministro de agua potable. Sup.=250 m².

• Colector general de alcantarillado, que partiendo del casco urbano conduce las aguas residuales, por la C/ Rafal hasta la planta depuradora.

• Colector general de aguas pluviales, que partiendo del casco urbano conducirá las aguas, por el sector 3 hasta la planta depuradora y punto de vertido.

• Estación depuradora para tratamiento de las aguas residuales, al sudeste de la población, con una superficie aproximada de parcela de 1.200 m².

• Cementerio municipal, situado en SNU al sur de la población, con una superficie total de parcela de 2.250 m².

• Reserva para vertedero de residuos de inertes, situado en el paraje denominado La Encriola, polígono catastral número 19 de rústica, parcela número 122, propiedad actual del Ayuntamiento. Su superficie es de 10.728 m².

PAD Administrativo-Institucional.

• PAD-9. Antiguo Ayuntamiento, situado en la C/ Sant Doméneq n.º 3. Superficie parcela=74 m².

• PAD-10. Ayuntamiento nuevo, situado en la C/ Sant Doméneq, número 16. Sup. parcela=213 m².

• PAD-8. Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Asunción, situada en la Pl. Mayor, número 16. Superficie parcela=962 m².

3. (ZV) Zonas verdes:

PJL Jardines.

• Zona verde del Convento del Corpus Christi 30.000 m²

• Zona verde al norte del casco antiguo 15.100 m²

• Z.V. al sur, incluida en UE «Les Poassés», en suelo urbano 1.180 m²

• Zona verde en la C/ Gandia, junto polideportivo 2.074 m²

• Total 48.354 m².

Art. 3: Usos posibles en las dotaciones públicas.

El plan general especifica el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, ya sea de la red primaria o secundaria. No obstante, y conforme al artículo 58.4 de la LRAU, la Administración podrá establecer en aquellas cualquier uso dotacional público, ajustándose a las siguientes reglas:

a. Mientras el plan no se modifique deben dedicarse al uso o usos concretos en él previstos, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.

b. En los demás casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública, siempre que, previo informe favorable municipal en el primer caso se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y en el segundo medie acuerdo entre las administraciones interesadas.

Capítulo 11. Normas particulares para la red viaria.

Art. 1: Regulación de usos.

1. Sobre las superficies calificadas como viario de tránsito (PRV o SRV) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento o la entidad titular de la vía autorice.

2. Sobre las superficies destinadas a aparcamientos tanto de la red primaria como secundaria (PAV o SAV), no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para estacionamiento de vehículos, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento autorice.

3. Sobre las superficies de la red viaria en general, los proyectos de obras o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en este plan general, no pudiendo modificar su ancho, aunque sí distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de calzadas, aceras y espacios libres. Asimismo el Ayuntamiento podrá disponer los elementos de servicio de instalaciones y mobiliario urbano que ocupen una porción minoritaria de su superficie y efectuar los pasos a distinto nivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

4. Las superficies calificadas como PRV-vía pecuaria, se destinarán al tránsito ganadero. Asimismo, podrá ser destinada a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos usos compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en artículos 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).

5. El régimen de las carreteras de la red primaria PRV del término municipal, queda regulado en la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991, de 17 de marzo, de la Generalitat Valenciana).

Capítulo 12. Normas particulares para los equipamientos.

Art. 1: Tipo de ordenación para equipamientos tipo ED, RD, TD y AD.

1. Cuando los edificios públicos estén ubicados en solares entre medianeras en suelos consolidados, se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable o, en su caso, de las exigencias de un óptimo desarrollo del programa de necesidades impuesto, si bien se adoptará como criterio orientativo de referencia la normativa que rija para la zona de ordenanza en que se encuentren.

2. No obstante, los equipamientos que actualmente tengan la tipología de edificación abierta en bloque aislado o separado por espacios libres ajardinados, independientemente de la zona de ordenación urbanística en la que se encuentren, podrán conservarla, cumpliendo las condiciones que para este tipo de ordenación se establecen a continuación.

Art. 2: Parámetros urbanísticos en tipología de bloque exento para equipamientos tipo ED, RD, TD y AD.

En los casos de equipamientos emplazados en parcelas exentas, podrán adoptar la tipología de bloque exento o edificación abierta, aunque no sea la prevista por las normas para el resto de edificaciones privadas de la zona. En este caso, salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, que puedan minorar o deban mayorar las condiciones establecidas para el uso dominante de la zona, los parámetros aplicables serán los siguientes:

a. Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes para la zona en que se emplaza.

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

c. Distancia mínima a lindes de parcela: 3 metros.

d. Relativos a la intensidad:

Coefficiente de edificabilidad: 2,10 m²/m².

Coefficiente de ocupación: 70%.

e. Relativos al volumen y forma:

Número máximo de plantas: III (PB + 2).

Altura máxima reguladora: 12 metros.

Semisótanos, sótanos y entreplantas: Sí están permitidos.

Art. 3: Normas particulares para las infraestructuras. Servicios urbanos (ID).

Los equipamientos de tipo infraestructuras y servicios urbanos (PID o SID) comprenden tanto superficies necesarias para la implantación de las distintas redes y servicios como las necesarias reservas y protecciones de suelo para futuros cambios y ampliaciones.

El desarrollo y ejecución de las redes y servicios quedan sujetos a la legislación específica que les sea de aplicación.

Alrededor de los siguientes servicios urbanos:

- Depósito de agua.
- Centros de transformación.
- Cementerio.
- Depuradora.
- Vertedero de residuos sólidos.

Se establecen espacios de protección libres de edificación. Su extensión será fijada por el Ayuntamiento en función de las previsiones de cambio y ampliación. En su interior sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

Las condiciones concretas de diseño se ajustarán a lo que disponga la normativa sectorial aplicable así como a los requerimientos funcionales derivados del fin que les es propio.

Capítulo 13. Normas particulares para espacios libres y zonas verdes.

Art. 1: Definición.

Comprende este apartado los suelos tanto de la red primaria como secundaria de dotaciones públicas, que son por tanto de cesión gratuita y obligatoria, destinados a zonas verdes y espacios libres, en

cualquiera de sus categorías según el artículo 30 y 34 del RPCV y por lo tanto no edificables.

Los terrenos afectados por esta calificación aparecen grafiados como espacios libres y zonas verdes en los planos de ordenación de este plan general.

Art. 2: Regulación de espacios libres y zonas verdes.

1. Estos suelos deberán ordenarse normalmente con zonas peatonales, arbolado, jardinería, elementos de descanso y de juegos infantiles.

2. Se podrán realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar los espacios libres a los usos concretos a que se destinen, incluyendo el mobiliario urbano necesario así como instalaciones deportivas al aire libre de uso público, integradas en los mismos.

3. Sólo se permitirán construcciones o instalaciones para usos relacionados con el carácter de espacio libre, así como las instalaciones siguientes:

- Quioscos, templetas, merenderos, parasoles, servicios, áreas deportivas y juego de niños, etc., siempre que no ocupen más del 5% de la superficie total de la zona verde y que su altura no supere los 3,5 metros en una única planta.

- Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica, que deberán quedar vallados con cerramiento de apariencia adecuada e integrados estéticamente en la zona verde, bien camuflados con montículos o relieves topográficos o por elementos de jardinería, siempre y cuando no superen el 3% de su superficie.

- En la zona verde del monasterio del Corpus Christi, no se permite ningún tipo de construcción, estando sujeta cualquier intervención en ella a la autorización previa de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, según la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano, por estar en la zona del Intocado Conjunto Histórico Artístico del Castell de Xio, monasterio y ermita.

4. La composición estética de las edificaciones permitidas deberá estar acorde con el entorno donde se ubiquen. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales que se utilicen. En cualquier caso deberá ser aprobada la composición estética por la Corporación municipal.

Título V. Normas particulares de edificación y uso del suelo en suelo urbano y urbanizable.

Capítulo 14. Disposiciones comunes.

Art. 1: Disposiciones comunes.

Serán de aplicación para todas las zonas de ordenación urbanística expuestas en el presente título las definiciones y ordenanzas de carácter general expresadas en el título III de las presentes normas urbanísticas.

Art. 2: Gestión y ejecución del suelo urbano y urbanizable.

1. En suelo urbano, se delimita por las circunstancias que concurren de manera excepcional, una única unidad de ejecución y respectiva área de reparto, denominada «Les Poasses», que se sujetará al régimen propio de actuación integrada, cuyo aprovechamiento tipo, tal como se calcula y justifica en la memoria justificativa, y se establece en la ficha de gestión correspondiente, es de A.T.=30.768 m²/ (21.520 m² - 0 m²)=1,4297 m²/m².

2. En el resto de suelo urbano no incluido en el párrafo anterior, de acuerdo con el artículo 63.2 de la Ley Reguladora, se dispone que la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas, quedando los aprovechamientos tipo directamente determinados por Ley:

A) Se entenderá que las áreas de reparto son uniparcelarias, es decir, que cada solar o cada parcela de destino privado junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar integrará un área de reparto.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

B) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será de 1m²/m².

3. En suelo urbanizable, en cumplimiento del artículo 64 de la LRAU y 119 y 111 del RPCV, se fija el aprovechamiento tipo del área de

reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad referidos al área de reparto y al sector a que corresponde. El cálculo de éste y su determinación se incluye en las fichas de gestión que para cada actuación integrada de cada sector delimitado se acompaña como documentación de carácter normativo en el presente plan general.

Art. 3: División en zonas de ordenación urbanística o calificación.

La normativa aplicable a cada zona de ordenación urbanística se establece recogiendo siempre que es posible la más similar de las del reglamento de zonas, expresando una clave identificativa, que en algunos casos coincide con la de reglamentación de zona del reglamento RZOU que sirve de base de partida, y en otros casos se establece una nueva por su singularidad (BIC-Castell y ENS-TI). Aun en los casos de coincidencia con una clave propia del RZOU, se opta por reproducir el texto completo de la regulación de dicha zona, de manera que en casos muy concretos o para zonas completas se introducen matizaciones o regulaciones complementarias que se consideran necesarias.

A los efectos de este plan general, el suelo urbano y urbanizable se entenderá dividido en las siguientes zonas de ordenación urbanística, tal como ya se estableció en el título II de las presentes normas urbanísticas.

Zona:	Clave		Uso global
Núcleo histórico	(NUH)	S.U.	Residencial
Entorno BIC Castell-Palau Señorial	(BIC-Castell)	S.U.	Residencial
Ampliación de casco	(ACA)	S.U. y parte S.5	Residencial
Ensanche tolerancia industrial	(ENS-TI)	S.U.	Residencial
Múltiple bloque adosado 1	(RMBA-1)	Sector 3	Residencial
Múltiple bloque adosado 2	(RMBA-2)	Sector 5	Residencial
Viviendas adosadas	(ADO)	Sector 2	Residencial
Viviendas aisladas 1	(AIS-1)	Sector 4	Residencial
Viviendas aisladas 2	(AIS-2)	Sector 6	Residencial
Industrial aislada 1	(INA-1)	S.U.	Industrial
Industrial aislada 2	(INA-2)	Sector 1	Industrial

Capítulo 15. Zona de núcleo histórico (NUH).

Art. 1: Ambito.

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

Art. 2: Configuración de la zona.

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

Art. 3: Usos pormenorizados.

a. Uso dominante.

Residencial: tanto unitario como múltiple.

b. Usos compatibles.

• Terciario.

• Dotacional.

• Talleres artesanales: Además de las limitaciones genéricas para actividades, se establecen las siguientes limitaciones concretas:

• Deberán ubicarse únicamente en planta baja.

• Potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción de 9 C.V. totales.

• Superficie máxima construida 400 m².

• Almacenes agrícolas: iguales condiciones de ubicación y superficie que los talleres artesanales.

c. Usos incompatibles.

Industrial: En el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial:

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cincuenta metros cuadrados (50 m²); frente mínimo de parcela cuatro metros (4,0 m.); diámetro del

círculo inscrito mínimo 4,0 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

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

c. Relativos a la posición

Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones y de zonas de ordenación urbanística, en las manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 37 y 38, 71 y 72, no se establece profundidad edificable.

En el resto de manzanas del núcleo histórico, es decir, en la 11, 17, 20, 22, 23, 25, 28, 31, 39 y 40, se limita la profundidad edificable, tal como queda grafiado en el plano de alineaciones, y en líneas generales estableciéndose a 16 m. en las dos plantas piso, quedando sin limitar en planta baja que podrá edificarse en toda su profundidad con construcciones que no superen los 5,50 m. en su punto más elevado, siempre que en este último caso, la edificación que supere la altura máxima de planta baja del edificio (4,50 m. como máximo), se separe de la alineación interior de la manzana un mínimo de 4 m.

d. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: 3 P+c, tres plantas (planta baja y dos pisos más cambra), a excepción de las manzanas 71 y 73, con 2 P dos plantas (planta baja y un piso) tal como se concreta en la ficha de zona. Se exceptúan los edificios catalogados que mantendrán la altura correspondiente a su nivel de protección.

Altura máxima reguladora:

1. En edificios de 3P, diez metros y medio (10,5 m.), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso. En edificios con 2P de alturas máximas, siete metros y medio (7,5 m.), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y una planta de pisos. En edificios con altura máxima 3 P, se permite además elevar un metro (1 m.) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobreelevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.

2. Como excepción, en las manzanas números 8, 9 y 10 la medición de la altura máxima reguladora se hará únicamente respecto de la rasante oficial del Carrer de la Creu.

3. Excepcionalmente, con una razonada y justificada exposición de motivos, se podrá solicitar al Ayuntamiento la ampliación de la altura máxima de planta baja a 5,50 m., cuando se precise introducir maquinaria de gran altura, siempre y cuando la calle de entrada a dicha planta baja tenga un mínimo de 8 m. de anchura entre alineaciones opuestas y en toda su longitud. En estos casos queda prohibida la elevación de 1 m. de fachada para la formación de cambra, siendo la altura máxima permitida de 11,50 m.

Aticos: No están permitidos.

Entreplanta: Únicamente en los casos en que la altura de la planta baja oscile entre 4,50 y 5,50 m. se permitirá la construcción de una entreplanta o altillo con un aprovechamiento máximo del 20% de la superficie total de la citada planta baja.

Semisótanos: No se permiten, salvo que por las condiciones naturales del terreno, se dé lugar a los mismos, en los términos en los que lo define el artículo 52 del RZOU: En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Sótanos: Están permitidos.

Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones, con las limitaciones máximas siguientes:

Se autorizan únicamente balcones sin antepecho de obra, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados o miradores.

El vuelo máximo permitido será el menor de los siguientes: Un décimo del ancho de la calle, el ancho de la acera menos 15 cm., y como máximo de 0,65 metros.

La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 3,50 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros.

Quedan expresamente prohibidas las marquesinas en planta baja. Los toldos permitidos en planta baja, deberán quedar como mínimo a 2,50 m. de altura libre sobre la acera.

La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,30 metros.

Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m. respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: No se exige.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en capítulo 13.

Equipamientos: Según regulación general en capítulo 12.

Art. 6: Condiciones específicas de estética y conservación de esta zona.

Se establece una protección genérica de la zona delimitada como núcleo histórico, en cuanto a la edificación existente y la tipología de la que se cree o renueve, según los casos, con el fin de preservar el ambiente urbanístico existente, el actual y preexistente trazado del viario y sus plazas, y la edificación autóctona que ha resistido el paso de los años en desigual estado de conservación y vida.

Debe recordarse en primer lugar, y como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, lo establecido en el capítulo 4.º del título cuarto de la LRAU en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato públicos y decoro.

Cornisas: Se procurará evitar la creación de cornisas continuas en un tramo mayoritario del frente de manzana, con el objetivo de que en la medida de lo posible, quede reflejada la división parcelaria con el escalonamiento de las cornisas. A estos efectos la nueva cornisa creada convendrá situarla con una diferencia de altura, en más o menos, de 0,40 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios medianeros, evitando a lo sumo no formar tramos continuos de más de 12 m. de longitud, y siempre que se respete la altura máxima reguladora o de cornisa establecida.

Cubiertas: Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe, con pendiente máxima del 40%, y con la cumbre situada a una altura máxima de 2,25 metros de la altura máxima reguladora. No obstante, no se prohíben las cubiertas planas, al modo de los tradicionales terrados valencianos, que deberán pavimentarse con terraza a la catalana. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o translúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada de los edificios de carácter privado se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Como «regla general» los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 50%, como mínimo, a esta dimensión.

Sólo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB y una), por corresponder al tratamiento propio de las cambras en planta completa o en aprovechamiento bajo cubierta permitidas. En los huecos de cambra no se permiten elementos volados.

La disposición de los huecos en fachada se someterá preferentemente a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que predomine la direccionalidad de composición vertical frente a la horizontal. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando se configuren como cambra.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas o en caso de predominancia de tratamiento abierto en toda su anchura en la última planta, similar a las típicas cambras llutxentinas.

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc., se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierran y en ningún caso superarán la mitad del espesor del hueco.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, y preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

Vuelos: Sólo se permiten los vuelos de balcones que no podrán cerrarse, quedando prohibidos los miradores.

El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros.

Aleros o cornisas: En el caso de formación de aleros, éstos se formarán de fábrica de ladrillo cerámico, con al menos dos planchas superpuestas, lisas o dentadas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros, formando un oscuro. El conjunto de alero así formado se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros.

La cristalería será de vidrio de cualquier espesor, de superficie lisa o plana, sin relieves, y sin tintes. El despiece de la carpintería será tal que el tamaño aparente o real de los paños de vidrio sea mayor que 30 x 30 centímetros.

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro.

Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiendo por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada.

Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Revestido de muros y paramentos. Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán hasta una altura máxima de 90 centímetros, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura o mortero liso o con regresado, piedra natural o artificial, pudiendo ser el acabado repicado, abujardado, apomezado, flameado o al corte de sierra. Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos, de piedras pulidas o brillantadas y de elementos prefabricados sintéticos imitando la piedra natural. El resto de fachada se revestirá con pintura.

Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos y ocre en sus diversos tonos. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con recercados perimetrales a ventanas y puertas, con motivos tradicionales de adorno.

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

Rótulos: Los anuncios, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, al que someterán previamente modelo dimensionado, deberán integrarse en los huecos a modo de elementos de carpintería, o ser de alguno de los siguientes tipos:

Placa solapada sobre las partes macizas de la fachada integrada en la composición de la fachada, permitiendo visualizar el muro tras él, por ser de material base transparente, y separado su perímetro de las aristas de los huecos un mínimo de 10 cm.

Constar de letras sueltas metálicas.

Placa opaca con grabación del rótulo, situada en los entrepaños de los huecos, con dimensión máxima (base x altura) 0,40 x 0,60 m., quedando separado su perímetro de las aristas de los huecos de fachada como mínimo 10 centímetros.

En caso de rótulos tipo bandera, deberán colocarse mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular a la alineación y sin sobresalir del ancho de la acera, con un tamaño máximo de (base x altura) de 75x50 centímetros y a altura superior a 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

No se permiten, en ningún caso, las marquesinas, ni los anuncios luminosos adosados a la pared.

El Ayuntamiento, en función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas enunciadas presuponen, arbitrará cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias a nivel de beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional.

Capítulo 16. Zona entorno BIC Castell Señorial (BIC-Castell).

Art. 1: Ambito.

La zona del entorno del Castell-Palau Senyorial de Llutxent está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Art. 2: Configuración de la zona.

La zona de entorno del Castell-Palau Senyorial se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Art. 3: Usos pormenorizados.

a. Uso dominante.

Residencial: tanto unitario como múltiple.

b. Usos compatibles.

Comercial: Sólo en planta baja.

Oficinas: Sin limitaciones.

Hotelero: En parcela completa.

Dotacional: Sin limitaciones.

c. Usos incompatibles.

Almacenes: En todas sus modalidades.

Industrial: En todas sus modalidades.

Terciario: En el resto de categorías no definidas como compatibles.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial.

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cincuenta metros cuadrados (50 m²); frente mínimo de parcela cuatro metros (4 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 4 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

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

Se establece una limitación a la agrupación de parcelas, de manera que se aceptará ésta mientras no se supere una anchura final de fachada en un único frente de 16 metros.

c. Relativos a la posición.

Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones, no se establece profundidad edificable, salvo en la manzana número 6, donde se ubica el Palau-Castell, en el que se grafió la profundidad máxima edificable para todas las plantas (incluida la baja).

d. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas:

2 P+cambra, dos plantas más cambra, en las edificaciones recayentes a la C/ del Castell.

3 P+cambra, tres plantas (planta baja más dos de piso y cambra), en las edificaciones recayentes al resto de calles dentro de esta zona, distintas de C/ del Castell.

Se exceptúan los edificios catalogados que mantendrán la altura correspondiente a su nivel de protección.

Altura máxima reguladora:

1. En edificaciones recayentes a C/ del Castell (2P+c): Ocho metros (8 m.)

2. En edificaciones recayentes al resto de calles (3P+c): Diez metros y medio (10,5 m.), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso.

3. La regulación de la posibilidad de cambra se efectúa igual que en la zona de núcleo histórico.

4. Los edificios que superen el número máximo de plantas permitido tendrán la consideración expresa de «fuera de ordenación». A tal efecto, en los supuestos en que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de plantas superiores, o una sustitución voluntaria de los mismos, le serán de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa; todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 21 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano a estos inmuebles.

Aticos: No están permitidos.

Entreplanta: No están permitidas.

Semisótanos: No están permitidos.

Sótanos: Están permitidos.

Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones, con las limitaciones máximas siguientes:

Se autorizan únicamente balcones sin antepecho de obra, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados o miradores.

El vuelo máximo permitido será de 0,40 metros.

La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 1,80 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros.

Quedan expresamente prohibidas las marquesinas en planta baja.

La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,30 metros.

Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m. respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

El canto o grosor máximo del balcón será de 15 centímetros.

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: No se exige.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en capítulo 13.

Equipamientos: Según regulación general en capítulo 12.

Art. 6: Condiciones específicas estéticas y de conservación de esta zona.

1. Se establece una normativa específica de protección del entorno del Palau-Castell, en atención a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

2. Lo no regulado por la presente normativa se precisará en la autorización, previa a la licencia municipal, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, preceptiva a tenor del artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

3. El área grafiada en los planos como «APA», constituye un área de protección arqueológica, de manera que todas las actuaciones y obras que supongan la alteración del subsuelo de dicho ámbito quedarán sujetas a lo dispuesto en el título III de la Ley 4/98 de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, de manera que según el artículo 62, el promotor deberá aportar un estudio previo firmado por técnico competente en arqueología.

4. Todos los edificios de este entorno, por la necesidad de su contribución a realzar y mantener el alto valor ambiental y testimonial de una arquitectura y tipología que caracteriza el entorno del Palau-Castell, deberán mantener las fachadas visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los caracteres originarios de las mismas.

5. Las fachadas tanto de nueva edificación como las obras de remodelación de las existentes, atenderán en primera instancia a adecuar sus características a los parámetros tipológicos y materiales de estas normas o a eliminar los elementos impropios o discordantes con las mismas.

6. Las obras de reforma interior que alcancen el nivel de rehabilitación, que se acometan en los edificios incluidos en el entorno deberán adecuar la fachada a las condiciones estéticas de esta normativa.

7. Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizativo, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial. Este último aspecto será

evaluado por el técnico municipal de cuyo sopesado informe el Ayuntamiento podrá derivar la no necesidad de trámite autorizativo previo en actuaciones que se sitúen fuera del presente marco normativo por falta de trascendencia patrimonial, como sería el caso de las obras e instalaciones dirigidas a la correcta conservación, buen uso y habitabilidad interior de los inmuebles que no tengan reconocimiento individualizado de bien de interés cultural o bien de relevancia local, y que, por planteamiento, técnica y alcance no supongan poner en peligro los valores del edificio, en sí mismo y/o en su contribución a los valores generales del entorno. En estos casos el Ayuntamiento comunicará a esta Administración en el plazo de 10 días la concesión de licencia municipal, adjuntando como mínimo el informe técnico que se acaba de mencionar, un plano de ubicación y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su falta de trascendencia patrimonial.

Cornisas: Se procurará evitar la creación de cornisas continuas en un tramo mayoritario del frente de manzana, con el objetivo de que en la medida de lo posible, quede reflejada la división parcelaria con el escalonamiento de las cornisas. A estos efectos la nueva cornisa creada convendrá situarla con una diferencia de altura, en más o menos, de 0,40 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios medianeros, evitando a lo sumo no formar tramos continuos de más de 12 m. de longitud, y siempre que se respete la altura máxima reguladora o de cornisa establecida.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas de teja árabe, y de pendiente máxima del 35%, a dos aguas. La cumbre estará situada a una altura máxima de 2,25 metros respecto a la altura máxima reguladora o altura de cornisa.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Los huecos de fachada serán siempre de proporción vertical, disposición y dimensiones características de la zona. Los huecos de la cimbra tendrán el tratamiento específico propio de la zona, sin cuerpos volados.

Carpintería: Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc., se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierran y en ningún caso superarán la mitad del espesor del hueco.

Las carpinterías serán de madera.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, o preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

La cristalería será de vidrio de cualquier espesor, de superficie lisa o plana, sin relieves, y sin tintes. El despiece de la carpintería será tal que el tamaño aparente o real de los paños de vidrio sea mayor que 30 x 30 centímetros.

Aleros o cornisas: En el caso de formación de aleros, éstos se formarán de fábrica de ladrillo cerámico, con al menos dos planchas superpuestas, lisas o dentadas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros, formando un oscuro. El conjunto de alero así formado se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros.

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro.

Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiéndose por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada.

Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Revestido de muros y paramentos. Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán hasta una altura máxima de 90 centímetros, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura o mortero liso o con reguesado, piedra natural o artificial, pudiendo ser el acabado repicado, abujardado, apomezado, flameado o al corte de sierra. Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos, de piedras pulidas o abrillantadas y de elementos prefabricados sintéticos imitando la piedra natural. El resto de fachada se revestirá con pintura.

Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos y ocres en sus diversos tonos. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con reguesados perimetrales a ventanas y puertas.

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

Rótulos: Se cumplirán las mismas prescripciones que para la zona de núcleo histórico NUH, quedando no obstante expresamente prohibida la colocación de rótulos tipo bandera en la C/ del Castell.

El Ayuntamiento, en función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas enunciadas presuponen, arbitrará cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias a nivel de beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional.

Capítulo 17. Zona ampliación de casco (ACA).

Art. 1: Ambito.

La zona de ampliación de casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Art. 2: Configuración de la zona.

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, las tipologías edificatorias de manzana compacta y manzana cerrada, según el caso, y el uso global residencial.

Como se puede apreciar, aunque la denominación de esta zona es ampliación de casco, se refunden en ella tanto los parámetros urbanísticos de tipología edificatoria propia de la ampliación de casco (manzana compacta), como el de ensanche (manzana cerrada), lo que se ha hecho para simplificar en número de zonas en la medida de lo posible, identificándose en los planos perfectamente las manzanas que responden a una u otra tipología.

Art. 3: Usos pomenorizados.

a. Uso dominante.

Residencial: tanto unitario como múltiple.

b. Usos compatibles.

Terciario.

Dotacional.

Talleres artesanales: Además de las limitaciones genéricas para actividades, se establecen las siguientes limitaciones concretas:

Deberán ubicarse únicamente en planta baja.

Potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción de 20 C.V. totales.

Superficie máxima construida 400 m².

Almacenes agrícolas: iguales condiciones de ubicación y superficie que los talleres artesanales.

c. Usos incompatibles.

Industrial: Resto categorías diferentes a talleres artesanales y almacenes.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cincuenta metros cuadrados (50 m²); frente mínimo de parcela cuatro metros (4 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 4 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte (120°).

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

c. Relativos a la posición.

Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones, en las manzanas: 46, 55, 58, 66, 67, 68, 69, 70, 73, no se establece profundidad edificable.

En el resto de manzanas de esta zona, es decir, en las números 41, 42, 43, 44, 45, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65, se limita la profundidad edificable a 16 m. en las dos plantas piso, quedando sin limitar en planta baja que podrá edificarse en toda su profundidad con construcciones que no superen los 5,50 m. en su punto más elevado, siempre que en este último caso, la edificación que supere la altura de la planta baja del edificio (4,50 m. como máximo), se separe de la alineación interior de manzana un mínimo de 4,0 m.

d. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: 3 P+c, tres plantas (planta baja y dos pisos más cambra), tal como se concreta en la ficha de zona. Se exceptúan los edificios catalogados que mantendrán la altura correspondiente a su nivel de protección.

Altura máxima reguladora:

1. Diez metros y medio (10,5 m.), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso. Se permite además elevar un metro (1 m.) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobre elevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.

2. Excepcionalmente, con una razonada y justificada exposición de motivos, se podrá solicitar al Ayuntamiento la ampliación de la altura máxima de planta baja a 5,50 m., cuando se precise introducir maquinaria de gran altura, siempre y cuando la calle de entrada a dicha planta baja tenga un mínimo de 8 m. de anchura entre alineaciones opuestas y en toda su longitud. En estos casos queda prohibida la elevación de 1 m. de fachada para la formación de cambra, siendo la altura máxima permitida de 11,50 m.

Aticos: No están permitidos.

Entreplanta: Únicamente en los casos en que la altura de la planta baja oscile entre 4,50 y 5,50 m. se permitirá la construcción de una entreplanta o altillo con un aprovechamiento máximo del 20% de la superficie total de la citada planta baja.

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se permiten balcones y miradores, con excepción de las fachadas recayentes a Av. de Valencia (travesía CV-610) donde sólo se permiten balcones (no miradores), y con las limitaciones máximas siguientes:

La longitud máxima de la totalidad de los vuelos no superará el 50% de la longitud de la fachada en cada una de las plantas.

Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m. respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

El vuelo máximo permitido será el menor de los siguientes: Un décimo del ancho de la calle, el ancho de la acera menos 15 cm., y como máximo de 0,80 metros.

La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,50 metros.

La longitud máxima de cada mirador será de 2,50 metros, y estará separado del resto de miradores un mínimo de 0,60 metros.

Los balcones con antepecho tipo barandilla (no cerrado con tratamiento opaco), tendrán un canto de forjado que no superará 0,20 m. de grueso.

Se permiten aleros con un máximo de 0,40 metros de vuelo, únicamente cuando la cubierta sea inclinada.

Las marquesinas en planta baja deberán quedar como mínimo a una distancia de 3,50 metros de la rasante de la acera, y no sobresalir más de lo permitido para el resto de los vuelos de la fachada. Los toldos permitidos en planta baja, deberán quedar como mínimo a 2,50 m. de altura libre sobre la acera.

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: En parcelas mayores de 250 m² de superficie y en las que quepa un círculo inscrito mayor de 12 metros de diámetro, se reservará una plaza por cada vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Las manzanas número 57, 59, 65, 66, 67, 68, 69 y 73, deberán respetar la servidumbre de desagüe del barranco que las atraviesa mediante la construcción de una canalización bajo el edificio de las características y dimensiones que fije el Ayuntamiento.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en capítulo 13.

Equipamientos: Según regulación general en capítulo 12.

Cubiertas: Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe, con pendiente máxima del 40%, y con la cumbrera situada a una altura máxima de 2,25 metros de la altura máxima reguladora. No obstante, no se prohíben las cubiertas planas, al modo de los tradicionales terrados valencianos, que deberán pavimentarse con terraza a la catalana. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o translúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Capítulo 18. Zona ensanche tolerancia industrial (ENS-TI).

Art. 1: Ambito.

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

Art. 2: Configuración de la zona.

La zona de ensanche de tolerancia industrial se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, las tipologías edificatorias de manzana cerrada, y el uso global residencial.

Art. 3: Usos pormenorizados.

a. Uso dominante.

Residencial: tanto unitario como múltiple.

b. Usos compatibles.

Terciario.

Dotacional.

Industrial y almacenes: Se podrán ubicar en planta baja, en patio de manzana o en edificio de uso exclusivo. Además de las limitaciones genéricas para actividades, se establecen las siguientes limitaciones concretas:

Serán compatibles aquellas actividades que aun siendo molestas son compatibles con la vivienda por no resultar excesivos los ruidos, vibraciones, gases y olores, ni originen acumulaciones de tráfico, o aquellos almacenes relacionados con la actividad agrícola o en los que la índole del producto almacenado no hiciese aconsejable su separación respecto de zonas residenciales.

Potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción de 20 C.V. totales.

Superficie máxima de parcela 500 m².

Se tomarán en especial consideración las limitaciones respecto a actividades molestas y ruidos que se establecen en las normas comunes.

c. Usos incompatibles.

Industrial y almacenes: En el resto de categorías diferentes a los definidos como compatibles.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial.

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cien metros cuadrados (100 m²); frente mínimo de parcela cuatro metros (5 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 5 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

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

c. Relativos a la posición.

Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones, en las manzanas 50 y 53 no se establece profundidad edificable.

En el resto de manzanas de esta zona se limita la profundidad edificable a 16 m. en las dos plantas piso, quedando sin limitar en planta baja que podrá edificarse en toda su profundidad con construcciones que no superen los 5,50 m. en su punto más elevado, siempre que en este último caso, la edificación que supere la altura de la planta

baja del edificio (4,50 m. como máximo), se separe de la alineación interior de la manzana un mínimo de 4,0 m.

Únicamente para edificios de uso exclusivo industrial, no se establece altura máxima de planta baja. Para estos edificios, en el espacio interior de la manzana no se podrá superar la altura de 6,50 metros en su punto más elevado, siempre que se respete la separación mínima de 4 metros respecto a la alineación interior de manzana de los edificios residenciales con los que confluyan.

d. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: 3 P+c, tres plantas (planta baja y dos pisos más cambra).

Altura máxima reguladora:

1. Diez metros y medio (10,5 m.), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso. Se permite además elevar un metro (1 m.) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobre elevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.

2. Excepcionalmente, y en edificios de no uso exclusivo industrial o almacén, con una razonada y justificada exposición de motivos, se podrá solicitar al Ayuntamiento la ampliación de la altura máxima de planta baja a 5,50 m., cuando se precise introducir maquinaria de gran altura, siempre y cuando la calle de entrada a dicha planta baja tenga un mínimo de 8 m. de anchura entre alineaciones opuestas y en toda su longitud. En estos casos queda prohibida la elevación de 1 m. de fachada para la formación de cambra, siendo la altura máxima permitida de 11,50 m.

3. En edificios de uso exclusivo industrial o almacén, la altura máxima reguladora será de 6,5 metros.

Aticos: No están permitidos.

Entreplanta: Únicamente en los casos en que la altura de la planta baja oscile entre 4,50 y 6,50 m. se permitirá la construcción de una entreplanta o altillo con un aprovechamiento máximo del 20% de la superficie total de la citada planta baja.

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: En edificios residenciales se permiten balcones y miradores, con excepción de las fachadas recayentes a Av. de Valencia (travesía CV-610) donde sólo se permiten balcones (no miradores), y con las limitaciones máximas siguientes:

La longitud máxima de la totalidad de los vuelos no superará el 50% de la longitud de la fachada en cada una de las plantas.

Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m. respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

El vuelo máximo permitido será el menor de los siguientes: Un décimo del ancho de la calle, el ancho de la acera menos 15 cm., y como máximo de 0,80 metros.

La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,50 metros.

La longitud máxima de cada mirador será de 2,50 metros, y estará separado del resto de miradores un mínimo de 0,60 metros.

Los balcones con antepecho tipo barandilla (no cerrado con tratamiento opaco), tendrán un canto de forjado o losa que no superará 0,20 metros de grueso.

Se permiten aleros con un máximo de 0,40 metros de vuelo, únicamente cuando la cubierta sea inclinada.

Las marquesinas en planta baja deberán quedar como mínimo a una distancia de 3,50 metros de la rasante de la acera, y no sobresalir más de lo permitido para el resto de los vuelos de la fachada. Los toldos permitidos en planta baja, deberán quedar como mínimo a 2,50 m. de altura libre sobre la acera.

En edificios de uso exclusivo industrial o almacén quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados.

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en capítulo 13.

Equipamientos: Según regulación general en capítulo 12.

Cubiertas: Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe, con pendiente máxima del 40%, y con la cumbre situada a una altura máxima de 2,25 metros de la altura máxima reguladora. No obstante, no se prohíben las cubiertas planas, al modo de los tradicionales terrados valencianos, que deberán pavimentarse con terraza a la catalana. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o translúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Capítulo 19. Zona múltiple bloque adosado I (RMBA-1).

Art. 1: Ambito.

La zona de edificación múltiple bloque adosado I está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Art. 2: Configuración de la zona.

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

Art. 3: Usos pormenorizados.

a. Uso dominante.

Residencial: tanto unitario como múltiple.

b. Usos compatibles.

Terciario.

Dotacional.

Talleres artesanales: Además de las limitaciones genéricas para actividades, se establecen las siguientes limitaciones concretas:

Deberán ubicarse únicamente en planta baja.

Potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción de 20 C.V. totales.

Superficie máxima construida 200 m².

c. Usos incompatibles.

Industrial: En el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales definidos como compatibles.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial.

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cien metros cuadrados (100 m²); frente mínimo de parcela cinco metros (5 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 5 metros.

c. Relativos a la posición.

Distancia a linde frontal: Según queda grafiado en los planos de alineaciones, el cuerpo principal de edificación hace coincidir sus planos de fachada con la alineación de vial de tráfico rodado, de manera que la «distancia al linde frontal» debe ser cero metros (0 m.).

Distancia mínima a linde posterior: Según queda grafiado en los planos de alineaciones, la «distancia al linde posterior», entendiéndose por éste el constituido por espacios libres peatonales o ajardinados, es de cuatro metros (4 m.).

d. Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 3,32679 m²/m².

Coefficiente de ocupación: La relación entre la superficie ocupable en planta y la superficie de la parcela es del 100%.

e. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: 4 P, cuatro plantas (planta baja, dos pisos y ático).

Altura máxima reguladora:

Trece metros y medio (13,5 m.), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y tres plantas de piso.

Altura máxima total: Se establece en dieciséis metros y medio (16,5 m.).

Aticos: Se permite la construcción de ático, debiendo dejar un retranqueo mínimo respecto al linde frontal de tres metros (3 m.).

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se permiten balcones y miradores, con las limitaciones máximas siguientes:

La longitud máxima de la totalidad de los vuelos no superará el 50% de la longitud de la fachada en cada una de las plantas.

Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m. respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

El vuelo máximo permitido de 0,80 metros.

La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,50 metros.

La longitud máxima de cada mirador será de 2,50 metros, y estará separado del resto de miradores un mínimo de 0,60 metros.

Los balcones con antepecho tipo barandilla (no cerrado con tratamiento opaco), tendrán un canto de forjado o losa que no superará 0,20 metros de grueso.

Se permiten aleros con un máximo de 0,40 metros de vuelo, únicamente cuando la cubierta sea inclinada.

Las marquesinas en planta baja deberán quedar como mínimo a una distancia de 3,50 metros de la rasante de la acera, y no sobresalir más de lo permitido para el resto de los vuelos de la fachada. Los toldos permitidos en planta baja, deberán quedar como mínimo a 2,50 m. de altura libre sobre la acera.

Altura máxima planta baja: Se establece en cuatro metros y medio (4,50 m.).

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en capítulo 13.

Equipamientos: Según regulación general en capítulo 12.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o translúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Capítulo 20. Zona múltiple bloque adosado-2 (RMBA-2).

Art. 1: Ambito.

La zona residencial múltiple bloque adosado 2 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Art. 2: Configuración de la zona.

La zona residencial múltiple bloque adosado 2 se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado, y el uso global residencial.

Art. 3: Usos pormenorizados.

a. Uso dominante.

Residencial: tanto unitario como múltiple.

b. Usos compatibles.

Terciario.

Dotacional.

Talleres artesanales: Además de las limitaciones genéricas para actividades, se establecen las siguientes limitaciones concretas:

Deberán ubicarse únicamente en planta baja.

Potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción de 20 C.V. totales.

Superficie máxima construida 200 m².

c. Usos incompatibles.

Industrial: En el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales definidos como compatibles.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial:

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cien metros cuadrados (100 m²); frente mínimo de parcela cinco metros (5 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 5 metros.

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

c. Relativos a la posición.

Distancia máxima a linde frontal: Existe la posibilidad de retranquear la fachada desde el linde frontal un máximo de cinco metros (5 m.).

d. Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,39555 m²/m².

Coefficiente de ocupación: La relación entre la superficie ocupable en planta y la superficie de la parcela es del 100%.

e. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: 2 P+c, dos plantas (planta baja, un piso y cambra), tal como se concreta en la ficha de zona.

Altura máxima reguladora:

Siete metros y medio (7,50 m.), correspondiente a planta baja (máximo 4,50 metros) y dos plantas de piso. Se permite además elevar un metro (1 m.) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobreelevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.

Altura máxima total: Diez metros y medio (10,5 m.)

Aticos: No se permiten.

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí están permitidos.

Entreplantas: Sí están permitidas.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados.

Altura máxima planta baja: Cuatro metros y medio (4,5 m.).

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en capítulo 13.

Equipamientos: Según regulación general en capítulo 12.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe con pendiente máxima del 40% o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o translúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Capítulo 21. Zona viviendas adosadas (ADO).

Art. 1: Ambito.

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

Art. 2: Configuración de la zona.

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

Art. 3: Usos pormenorizados.

a. Uso dominante.

Residencial: En su modalidad de unitario.

b. Usos compatibles.

Comercial: Sólo en planta baja.

Oficinas: Sin limitaciones.

Dotacional: En parcela independiente.

c. Usos incompatibles.

Industrial: En todas sus categorías.

Almacén: En todas sus categorías.

Terciario: En el resto de categorías diferentes a las definidas como compatibles.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial.

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima noventa metros cuadrados (90 m²); frente mínimo de parcela cinco metros (4,5 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 4,5 metros.

c. Relativos a la posición.

Distancia mínima a linde frontal: Se definen como lindes frontales de referencia en esta zona los que dan al Carrer La Creu y a la C/ en proyecto sur del sector. Según queda grafiado en los planos de alineaciones, se establece una distancia mínima al linde frontal de dos metros (2 m.).

Distancia mínima a linde posterior: Se definen como lindes posteriores de referencia en esta zona los que dan a la C/ en proyecto norte de esta zona, y al espacio interior zona verde del respectivo sector. Según queda grafiado en los planos de alineaciones, se establece una distancia mínima al linde posterior de cinco metros (5 m.).

d. Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,8791 m²/m².

Coefficiente de ocupación: Es el derivado de la aplicación para cada parcela concreta de los parámetros de posición de la edificación definidos anteriormente.

e. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: 3 P, es decir, planta baja, planta piso y ático.

Altura máxima reguladora: Diez metros y medio (10,5 m.), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso (P. 1.º y ático).

Altura máxima total: Catorce metros (14 m.).

Áticos: Se permite la construcción de ático, que deberá retranquearse respecto a los planos de fachada frontal del edificio un mínimo de tres metros (3 m.).

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí están permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Sí están permitidos.

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada vivienda, o 100 m² construidos de otro uso.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en capítulo 13.

Equipamientos: Según regulación general en capítulo 12.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja cerámica tipo árabe con pendiente máxima del 40% o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o translúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Capítulo 22. Zona viviendas aisladas 1 (AIS-1).

Art. 1: Ambito.

La zona de edificación viviendas aisladas-1 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Art. 2: Configuración de la zona.

La zona de edificación de viviendas aisladas-1 se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento, y el uso global residencial.

Art. 3: Usos pormenorizados.

a. Uso dominante.

• Residencial: En su modalidad de unitario.

b. Usos compatibles.

Comercial: Sólo en planta baja.

Dotacional: Sin limitaciones.

c. Usos incompatibles.

Almacén: En todas sus categorías.

Industrial: En todas sus categorías.

Terciario: En el resto de categorías diferentes al comercial.

Residencial: En su modalidad de múltiple.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial.

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cuatrocientos metros cuadrados (400 m²); frente mínimo de parcela doce metros (12 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo doce metros (12 m.).

c. Relativos a la posición.

Distancia mínima a linde frontal: La distancia mínima de la edificación respecto al linde frontal será de cinco metros (5 m.).

Distancia mínima al resto de lindes: La distancia mínima de la edificación respecto al resto de lindes (3 m.).

d. Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece un coeficiente máximo de 0,63429 m²/m².

Coefficiente de ocupación: Se establece un coeficiente máximo del 40%.

e. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: dos plantas (2 P), es decir, planta baja y planta piso.

Altura máxima reguladora: Siete metros (7 m.).

Altura máxima total: Diez metros y medio (10,5 m.).

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí están permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Los aprovechamientos bajo cubierta, por encima del forjado de techo de la segunda planta, están permitidos, computando a efectos de edificabilidad aquellas áreas cuya altura libre sea superior a 1,50 metros, conforme a lo establecido en el artículo 36 del RZOU.

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por vivienda, o cada 100 m² construidos de corto uso.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en capítulo 13.

Equipamientos: Según regulación general en capítulo 12.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja cerámica tipo árabe con pendiente máxima del 40% o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o translúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Vallados de parcela: Según disposiciones comunes de las normas urbanísticas, serán macizos hasta una altura entre 0,60 y 1,20 m. y calados hasta una altura máxima total de 2,30 m. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela, con vuelo máximo sobre la acera 0,50 m. y altura máxima 3 m.

Capítulo 23. Zona industria aislada 1 (INA-1).

Art. 1: Ambito.

La zona de edificación de industria aislada-1 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Art. 2: Configuración de la zona.

La zona de edificación de industria aislada-1 se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento, y el uso global industrial.

Art. 3: Usos pormenorizados.

a. Uso dominante.

• Industrial.

b. Usos compatibles.

Oficinas: vinculadas a la industria.

Almacenes: En todas sus categorías.

Comercial: En parcela independiente.

Dotacional: En parcela independiente.

Residencial: vivienda con destino a vigilante, a razón de una vivienda por parcela, con una superficie construida máxima de ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²), siempre que las parcelas cuenten con una superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

c. Usos incompatibles.

Residencial: todos, excepto la vivienda destinada a vigilancia de la industria.

Hotelero: En todas sus categorías.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial.

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima quinientos metros cuadrados (500 m²); frente mínimo de parcela diez metros (10 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo diez metros (10 m.).

c. Relativos a la posición.

Distancia mínima a linde frontal: La distancia mínima de la edificación respecto al linde frontal será de cinco metros (5 m.).

Distancia mínima al resto de lindes: La distancia mínima de la edificación respecto al resto de lindes (3 m.).

d. Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece un coeficiente máximo de 0,80 m²/m².

Coefficiente de ocupación: Se establece un coeficiente máximo del 80%.

e. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: Dos plantas (3 P), es decir, planta baja y planta dos pisos.

Altura máxima reguladora: Doce metros (12 m.), medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección del mismo con el plano de cubierta.

Altura máxima total: Dieciséis metros (16 m.).

La altura máxima de los elementos técnicos de las instalaciones: No se limita la altura de dichos elementos, siempre que se justifique por razón de la actividad.

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí están permitidos.

Entreplantas (altillos): Sí están permitidos.

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie construida.

Queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres de la parcela no ocupados por la edificación para el vertido, depósito o almacenamiento de residuos.

Vallados de parcela: Es obligatorio el cerramiento de parcela, que se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.

Capítulo 24. Zona industria aislada 2 (INA-2).

Art. 1: Ambito.

La zona de edificación de industria aislada-2 está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Art. 2: Configuración de la zona.

La zona de edificación de industria aislada-2 se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento, y el uso global industrial.

Art. 3: Usos pormenorizados.

a. Uso dominante.

• Industrial.

b. Usos compatibles.

Oficinas: vinculadas a la industria.

Almacenes: En todas sus categorías.

Comercial: En parcela independiente.

Dotacional: En parcela independiente.

Residencial: vivienda con destino a vigilante, a razón de una vivienda por parcela, con una superficie construida máxima de ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²), siempre que las parcelas cuenten con una superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

c. Usos incompatibles.

Residencial: todos, excepto la vivienda destinada a vigilancia de la industria.

Hotelero: En todas sus categorías.

Art. 4: Parámetros urbanísticos.

a. Relativos a la manzana y el vial.

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

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b. Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima quinientos metros cuadrados (500 m²); frente mínimo de parcela diez metros (10 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo diez metros (10 m.).

c. Relativos a la posición.

Distancia mínima a linde frontal: La distancia mínima de la edificación respecto al linde frontal será de cinco metros (5 m.).

Distancia mínima a linde posterior: La distancia mínima de la edificación respecto al linde posterior es de tres metros (3 m.).

Distancia mínima a linde del sector o a zona ajardinada: La distancia mínima de la edificación respecto al linde del sector correspondiente o a zona de ajardinada de protección de la carretera es de tres metros (3 m.).

Distancia mínima a linde lateral: La distancia mínima de la edificación respecto al linde lateral es de cero metros (0 m.).

d. Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: Se establece un coeficiente máximo de 1,00 m²/m².

Coefficiente de ocupación: Se establece un coeficiente máximo del 80%.

e. Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: Dos plantas (3 P), es decir, planta baja y planta dos pisos.

Altura máxima reguladora: Doce metros (12 m.), medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección del mismo con el plano de cubierta.

Altura máxima total: Dieciséis metros (16 m.).

La altura máxima de los elementos técnicos de las instalaciones: No se limita la altura de dichos elementos, siempre que se justifique por razón de la actividad.

Semisótanos: Sí se permiten.

Sótanos: Sí están permitidos.

Entreplantas (altillos): Sí están permitidos.

Art. 5: Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie construida.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en capítulo 13.

Equipamientos: Según regulación general en capítulo 12.

Queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres de la parcela no ocupados por la edificación para el vertido, depósito o almacenamiento de residuos.

Vallados de parcela: Es obligatorio el cerramiento de parcela, que se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.

Capítulo 25. Zona viviendas aisladas 2 (AIS-2).
Art. 1: Ambito.

La zona de edificación viviendas aisladas-2 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan, a los efectos de constituir una zona de ordenación urbanística, que coincide con la delimitación del sector «Este» o sector 6.

Art. 2: Condiciones de desarrollo del plan parcial.

La formulación del plan parcial correspondiente deberá comprender la totalidad del suelo delimitado como sector 6, con inclusión del elemento de la red primaria viaria PRV-10, Camí del Barranc Ample.

Asimismo deberá contemplar el trazado de un vial perimetral de la red secundaria del sector, de 8 metros de anchura mínima por el perímetro Oeste, Norte y Este del sector.

Se cumplirá la ficha de planeamiento, de determinaciones de la ordenación estructural, cuyos contenidos fundamentales se resumen a continuación:

El uso global de la zona es el residencial de baja densidad, en tipología característica de bloque exento. Se define como uso incompatible el industrial. El índice de edificabilidad bruto (IEB)=0,35 m²/m².

Título VI. Regulación del suelo no urbanizable.
Capítulo 26. Disposiciones comunes.
Art. 1: Delimitación.

El suelo clasificado como no urbanizable del término municipal constituye toda el área de suelo no clasificada como urbano o urbanizable, tal como queda grafiado en el correspondiente plano de clasificación del suelo.

Art. 2: Régimen urbanístico.

1. El régimen urbanístico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 17/6/92) y a la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/92, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificación de la anterior por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector Inmobiliario y Transportes, debiendo entenderse el contenido del presente título como determinaciones complementarias de dichas leyes.

2. La clasificación con especificación o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable, vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

3. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable común y del sujeto a especial protección las facultades y deberes regulados en los artículos 5 y 6, respectivamente, de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

4. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, cualquiera que sea su categoría. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusiera este plan general no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

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

6. En caso de producirse descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, deberán ser comunicados inmediatamente a las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones comunes de estas normas «actuaciones paleontológicas y arqueológicas», y en la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano.

7. Los terrenos en los que sus determinaciones no resultaran adecuadas a la intervención sobre dichos hallazgos, quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos, previa decisión del Organismo o Entidad competente, en tanto no se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, o incluyéndose el elemento o terreno afectado en una zona de Reserva Arqueológica.

Art. 3: Usos, aprovechamientos y actuaciones en SNU.

Los usos, actividades y aprovechamientos permitidos en suelo no urbanizable serán los establecidos en el capítulo II de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, tanto para suelo no urbanizable común en el artículo 7 y 8, como para suelo no urbanizable de especial protección en el artículo 9 de la misma.

Art. 4: Divisiones y segregaciones en SNU.

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2. El Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de la Propiedad de las licencias mencionadas en el punto anterior, indicando el régimen a que queda sometida la finca matriz y las segregadas.

3. Se considerarán incorporados a la documentación de este plan general, los planos catastrales y de vías rurales existentes a la aprobación del mismo.

4. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en el artículo 3.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la G.V., así como a la determinación de la unidad mínima de cultivo por el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, que se fijan según su artículo único en 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío.

5. De acuerdo con las disposiciones legales anteriores, en suelo no urbanizable no podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el artículo 25.b) de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio —o disposición que la sustituya—, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por Decreto del Gobierno Valenciano, según punto anterior, deberán cumplir las condiciones siguientes:

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

b. Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 m²; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

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

d. En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructura o servicios innecesarios para las actividades a que se refiere el artículo 5 apartado a), 1.º de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, del suelo no urbanizable, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

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

Art. 5: Parcelaciones urbanísticas.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.2 del T.R. de la Ley sobre Régimen del

Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992, de 26 de junio), siempre que no estén amparadas y justificadas por la redacción de un plan especial en suelo rústico. A estos efectos se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes manifestaciones:

a. Cuando los lotes resultantes de la parcelación sólo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida en este plan general, demostrando tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b. Existencia de accesos viarios comunes exclusivos para un mismo conjunto de fincas, que no aparezcan reflejados en las cartografías oficiales, o disponer de vías interiores comunales rodadas aptas para la circulación de vehículos con ancho superior a 2 metros, aunque no dispongan de encintado de aceras.

c. La existencia de publicidad mercantil, reflejo del carácter urbanístico que se pretende dar a los terrenos.

d. Existencia coetánea con la parcelación de encargo o redacción de proyecto o cualquier acto de naturaleza privada o administrativa tendente a la edificación con vistas a dar un uso urbanístico a los terrenos.

Art. 6: División en categorías.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.3 apartados A) y B) de la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, y correspondientes de la Ley 6/1998 y del R.D.-Ley 4/2000, el suelo no urbanizable queda dividido en las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable común.

a. Zona de régimen general con permisividad de viviendas unifamiliares.

b. Zona de uso agrícola.

2. Suelo no urbanizable de especial protección:

a. Zona de especial protección paisajístico-cultural.

b. Zona de especial protección forestal.

c. Zonas de protección de infraestructuras y dominio público.

Capítulo 27. Suelo no urbanizable común.

Art. 1: Definición y clases.

El suelo no urbanizable común de normativa general recoge las áreas de término municipal que no requieran una protección especial y que no son objeto de calificación como urbanos o urbanizables por este plan general, pero que considera necesario preservar por los valores agrícolas que poseen, de acuerdo con lo previsto en el art. 1.1.f) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y modificación de la anterior por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector Inmobiliario y Transportes.

El suelo no urbanizable común es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección, por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.

Se establecen dos tipos de suelo no urbanizable común en función de su aptitud y permisividad para la construcción de viviendas unifamiliares:

Suelo no urbanizable común de régimen general (con permisividad de viviendas unifamiliares).

Suelo no urbanizable común de uso agrícola.

Art. 2: Usos permitidos con carácter general:

1. En todo el suelo no urbanizable común pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, con las características y procedimiento que marca el artículo 7 de la Ley 4/92.

2. También podrán ubicarse las restantes obras, usos y aprovechamientos que establece el artículo 8 de la Ley 4/92, para las que será necesaria la autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos que establece el artículo 2.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la

Generalitat Valenciana, y con las limitaciones que para cada tipo de suelo no urbanizable común se establece en los artículos siguientes.

3. Asimismo, en todo el suelo no urbanizable común, mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, y previa licencia urbanística municipal, se autorizarán en este tipo de suelo las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en el artículo 8.2 de la citada Ley, con las limitaciones que se establecen en el presente título.

Art. 3: Suelo no urbanizable común de régimen general:

Definición.

Comprende el suelo no urbanizable de productividad agrícola, con fisiografía ondulada y menor vulnerabilidad, apta para el establecimiento de viviendas aisladas, que se extiende al sudoeste del término municipal, tal como se grafía en los planos de ordenación.

Usos permitidos.

En suelo no urbanizable común de régimen general (con permisividad de viviendas unifamiliares) pueden realizarse, además de las definidas con carácter general para todo el suelo no urbanizable común en el artículo 2 del presente capítulo, las siguientes obras, usos y aprovechamientos que establece el artículo 8 de la Ley 4/92, para las que será necesaria la autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos que establece el artículo 2.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, y en concreto los siguientes:

Obras, usos y aprovechamientos permitidos sujetos a autorización previa:

a) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.

b) Almacén vinculado a actividad agrícola.

c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, forestal, cinegética, tales como invernaderos, viveros y similares.

d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

e) 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.

Queda por lo tanto prohibida la construcción de instalaciones ganaderas.

Art. 4: Suelo no urbanizable común de uso agrícola.

Definición.

Comprende el suelo no urbanizable de productividad agrícola y ganadera, con fisiografía colinada no adecuada para el establecimiento de viviendas aisladas, que se extiende al noreste del término municipal, tal como se grafía en los planos de ordenación.

Usos permitidos.

En suelo no urbanizable común de uso agrícola, pueden realizarse, además de las definidas con carácter general para todo el suelo no urbanizable común en el artículo 2 del presente capítulo, las siguientes obras, usos y aprovechamientos que establece el artículo 8 de la Ley 4/92, para las que será necesaria la autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos que establece la mencionada Ley y el artículo 2.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, y en concreto los siguientes:

Obras, usos y aprovechamientos permitidos sujetos a autorización previa:

a) Almacén vinculado a actividad agrícola o forestal.

b) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros y similares.

c) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

d) 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.

Por lo tanto, los usos permitidos son los especialmente agrícolas incluida la reconversión de secano en regadío, así como la construcción de almacenes agrícolas y granjas agropecuarias.

Para la construcción de almacenes agrícolas se seguirá la regulación establecida para los mismos en los artículos correspondientes.

Queda prohibida la construcción de viviendas unifamiliares, así como la de nuevas granjas.

Art. 5: Actuaciones sujetas a declaración de interés comunitario.

1. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, y previa licencia urbanística municipal, se autorizarán en suelo no urbanizable común las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en el artículo 8.2 de la citada Ley.

2. Las construcciones sujetas a declaración de interés comunitario deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 6.000 m².

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².

Coefficiente máximo de ocupación en planta: 50%.

Número máximo de plantas: 3.

Altura máxima de cornisa: 10,5 m.

Separación mínima a lindes: 5 m.

Deberán garantizar la depuración de los vertidos.

No obstante, se autoriza un máximo de tres plantas con una altura máxima de cornisa de 12 metros, para las actividades incluidas en el apartado B del número 2 del artículo 19 de la Ley 4/92 de suelo no urbanizable (actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios) así como para las destinadas a hostelería o para aquellas cuyos requerimientos funcionales así lo exijan.

3. En la realización de actuaciones integrales previstas en el artículo 20 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, se podrá someter a la aprobación del Gobierno Valenciano una regulación propia basada en las necesidades específicas de la actuación, debiendo, en cualquier caso, ser asumido por el adjudicatario un régimen de obligaciones y cesiones equivalente, como mínimo, al legalmente establecido para el suelo urbanizable.

Art. 6: Actuaciones sujetas a autorización previa.

Prevía autorización de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y dependiendo del tipo de suelo común de que se trate de los definidos en las presentes Normas, tal como se ha concretado en anteriores artículos, se podrán realizar los usos a que se refiere el artículo 8 de la Ley 4/92, atendiendo a las siguientes condiciones:

A) Viviendas aisladas (permisibles sólo en SNU común de régimen general).

Las zonas en las que se prevea mayor presencia de diseminados residenciales de carácter rural, se ordenarán urbanísticamente mediante plan especial en suelo rústico.

Fuera de estas zonas, la construcción de viviendas aisladas, además de la autorización previa de la Conselleria y obtención de licencia municipal, deberán cumplir lo prescrito en el artículo 1 de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, y los siguientes requisitos:

a) Deberán ser aisladas y no dar lugar a la formación de núcleos urbanos, conforme al artículo 8.1.a) de la Ley 4/92, y según la definición del mismo que se establece en el presente título.

b) En cuanto a dotación de servicios e instalaciones tendrán resuelto el acceso rodado y dispondrán de suficiente previsión de abastecimiento de agua potable. Para garantizar la correcta depuración de las aguas residuales antes de su vertido a cauce público o a pozos filtrantes, será preceptiva la colocación de filtros biológicos o sistemas análogos que garanticen la oxidación total, prohibiéndose expresamente los pozos ciegos.

c) Se respetarán los siguientes parámetros:

Parcela mínima edificable: La de superficie de 10.000 m² por vivienda.

Coefficiente máximo de ocupación: 2% en una única vivienda por parcela.

Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima reguladora o de cornisa: 6,5 metros, medida desde la rasante natural del terreno.

Retiro mínimo a lindes: 6 metros.

Superficie máxima de los servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural: La ocupada por la vivienda construida.

d) Condiciones estéticas:

1. Se deberán adoptar tipologías y acabados acordes con su carácter aislado y rural, quedando sus paramentos acabados con dignidad estética, lo que supone enfoscado y pintado como mínimo.

2. Se prohíben los cerramientos de vallas con materiales de obra, de altura superior a 0,90 metros.

3. En la zona que exista arbolado, las edificaciones se realizarán de manera que subsista la mayor parte posible de éste, especificando en el proyecto la situación del mismo y las medidas tomadas para su protección.

4. Se prohíbe la pavimentación del suelo no edificado, en proporción superior a la ocupada por ésta.

B) Almacenes vinculados a la actividad agrícola o forestal.

La construcción de almacenes vinculados a explotación agrícola o forestal, cumplirán, además de lo prescrito en el artículo 11 y 12 de la Ley 4/92, sin perjuicio de que mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, pueda eximirse del cumplimiento de algunas limitaciones, como la ocupación máxima, los siguientes parámetros:

Dichas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable: No se establece.

Coefficiente de ocupación máximo: 30%.

Altura máxima: 4 m., medida desde la rasante natural del terreno.

Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 6 m.

Deberán garantizar la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

Respetarán una ordenación de volúmenes como edificación aislada, quedando sus paramentos acabados con dignidad estética, lo que supone un enfoscado y pintado como mínimo.

C) Invernaderos permanentes y embalses con obra de fábrica.

Para los invernaderos permanentes y embalses con obra de fábrica será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

D) Granjas agropecuarias.

La construcción de nuevas granjas agropecuarias está prohibida. No obstante, a los efectos de la regulación de la posible ampliación de las existentes, cumplirán, además de lo prescrito en el artículo 11 y 12 de la Ley 4/92, sin perjuicio de que mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, pueda eximirse del cumplimiento de algunas limitaciones, como la ocupación máxima, los siguientes parámetros:

La ampliación de dichas edificaciones cumplirá las siguientes condiciones:

• Parcela mínima edificable: No se establece.

• Coeficiente de ocupación máximo total: 30%.

• Altura máxima: 9 m., medida desde la rasante natural del terreno.

• Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 6 m.

• Las explotaciones ganaderas de ganado porcino deberán guardar las distancias entre ellas y a los suelos residenciales que establece el «R.D. 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas», o las que se establezcan por la legislación sectorial en su caso.

• Deberán garantizar la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

• Respetarán una ordenación de volúmenes como edificación aislada, quedando sus paramentos acabados con dignidad estética, lo que supone un enfoscado y pintado como mínimo.

• Deberán estar convenientemente aisladas mediante cerca y hacer una plantación de árboles alrededor de la granja, según el criterio de los técnicos municipales.

• Se respetará una distancia mínima de 50 metros desde los pozos de captación de agua, para lo cual se aportará la documentación necesaria sobre la ubicación cercana de éstos, de manera que se impida en el área afectada todo tipo de usos que pudieran presentar un riesgo para la contaminación de las aguas subterráneas.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley 3/89, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas de la Comunidad Valenciana y de la legislación ambiental de aplicación, para la concesión de licencia municipal deberá aportarse, además del proyecto técnico de edificación, toda la documentación necesaria sobre tomas de agua, vertido de aguas residuales, eliminación de purines, fosa de cadáveres, utili-

zación de estiércol y todas las demás determinaciones que permitan juzgar sobre las garantías de no intrusión ambiental ni molestias a terceros que pudiera ocasionar la implantación de estas granjas.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones higiénico-sanitarias reglamentadas y las determinaciones establecidas por la Conselleria de Medio Ambiente, determinadas en el Estudio de Impacto Ambiental.

E) Pequeños almacenes de aperos o productos del campo.

Previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura se autorizan pequeñas edificaciones destinadas a la guarda de aperos o similares con las siguientes condiciones:

Parcela mínima: No se exige.

Número máximo de plantas: 1.

Altura máxima: 3 m.

Superficie edificable y construida máxima: 20 m².

Separación mínima a lindes: 6 m.

F) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Los invernaderos realizados con elementos ligeros a desmontar tras cada cosecha, los movimientos de tierras que tienen por objeto la formación de embalses sin obra de fábrica y las casetas con una superficie máxima de 6 m² para albergar los elementos propios de las redes de riego, constituyen instalaciones precisas para la adecuada explotación por lo que, conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, se autorizarán directamente mediante licencia municipal. Las casetas de la red de riego guardarán una distancia mínima a camino de 3 metros.

G) Se puede simultanear el uso de vivienda con el de almacén destinado a explotación agrícola o forestal sobre parcela mínima de 1 hectárea, siempre que el conjunto de las edificaciones no rebase los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos para la vivienda familiar.

Art. 7: Definición de núcleo urbano.

Se establece que en suelo no urbanizable común de régimen general se podrán construir viviendas aisladas, respetando las condiciones que más adelante se establecen, entre las que figura la de construirse en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo urbano, siguiendo la tramitación prevista en la Ley 4/92 y en la Ley 2/1997.

A estos efectos se considera núcleo urbano aquel asentamiento humano en el que se den alguna de las siguientes manifestaciones:

1. Que se den circunstancias objetivas que demuestren que el asentamiento encubre una parcelación urbanística por ser generadora de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos, tales como la creación de vías de tránsito, de servicios de agua y luz con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a varias parcelas.

2. Que en un círculo de 100 m. de diámetro con centro en el de la edificación que se pretende construir existan edificadas, en trámite de autorización o con licencia de obras vigente, tres o más viviendas de uso residencial permanente o temporal.

3. No obstante podrá permitirse la edificación de viviendas aisladas bajo otras condiciones, previa ordenación de las zonas en las que se prevean las mismas mediante la redacción de un plan especial en suelo rústico, de conformidad con el artículo 1.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana.

Capítulo 28. Suelo no urbanizable de especial protección paisajístico-cultural.

Art. 1: Definición.

Comprende aquellos suelos no urbanizables que por sus condiciones naturales, patrimonio edificado o existencia de yacimientos incluidos en los inventarios de la Generalitat Valenciana, son objeto de especial protección, impidiendo actuaciones que puedan perjudicar sus valores paisajísticos, culturales y forestales. Asimismo, se aplicará este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

El ámbito territorial de la zona de protección paisajístico-cultural queda reflejada en el plano de ordenación correspondiente del plan general.

En el caso de que esta zona se viera total o parcialmente afectada por incendios forestales, no perderá la condición de zona protegida, dada su permanente valoración cultural de reserva paisajística.

Art. 2: Usos permitidos y prohibidos.

1. Se permite únicamente el uso agrícola, y aquellos ligados a la utilización que le es propia a los edificios de carácter histórico-artístico existentes (ermita, convento y castillo, así como Casa Ciscar) así como las actividades de repoblación forestal, sin que supongan nueva edificación. Quedan prohibidos los usos restantes y en particular las viviendas, permanentes o no, los almacenes agrícolas, las actividades extractivas y los movimientos de tierra.

2. Los suelos sobre los que se encuentren los yacimientos actualmente inventariados están sujetos a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre ellos debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

3. No necesitarán de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

Art. 3: Edificabilidad.

1. No se permite ninguna edificabilidad en la zona paisajístico-cultural.

2. Los edificios ya existentes podrán realizar obras de acondicionamiento y rehabilitación, conforme a las limitaciones propias de su protección en el catálogo de bienes y espacios protegidos del presente plan general.

3. Para la zona verde enclavada en el interior de la zona del Mont Sant y vinculada al equipamiento público educativo cultural de la red primaria que es el conjunto del Monasterio del Corpus Christi, rige la normativa relativa a la regulación del sistema de espacios libres y zonas verdes, con un mayor control y limitación para cualquier tipo de construcción en ella, de acuerdo con el articulado correspondiente de estas Normas.

Art. 4: Protección de masas arbóreas.

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, de acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a la previa licencia municipal.

2. Se tendrá muy en cuenta lo establecido en la Ley de Incendios Forestales 81/1968 y en particular su Reglamento D. 3.769/1972. en orden a su prevención.

3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

Art. 5: Protección.

Para los edificios de carácter histórico-artístico se establecen criterios y niveles de protección en el catálogo de bienes y espacios protegidos del presente plan general, en orden al mantenimiento del uso y valores de los mismos.

El conjunto de la zona de SNU de especial protección paisajístico-cultural situada en el denominado Mont Sant alrededor del Convento, constituye un área protegida a nivel de régimen urbanístico, pero también pretende ser una propuesta desde el ordenamiento del plan general para el perfeccionamiento y delimitación definitiva de entorno de protección del expediente incoado para la declaración de «conjunto histórico artístico formado por el castillo llamado de Moros, la iglesia del Corpus Christi, el Convento y la ermita de la Consolación», mediante Resolución de la Dirección General de Patrimonio Artístico y Cultural de 11 de marzo de 1976 («B.O.E.» de 15 de junio de 1976).

Capítulo 29. Suelo no urbanizable de especial protección forestal.

Art. 1: Definición.

Comprende aquellos suelos no urbanizables cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de la vegetación, comporta la inedificabilidad de los mismos, impidiendo actuaciones que puedan perjudicar su desarrollo. Abarca aquellos suelos de pendiente elevada, en cabecera de cuencas naturales y con vo-

cación forestal, en donde existen o sería deseable que existieran masas forestales permanentes. Al mismo tiempo abarca la superficie dentro del término municipal del monte denominado Monte Alto, catalogado de Utilidad Pública V17 y Monte Consorciado V3005.

El ámbito territorial de la zona de protección forestal queda reflejado en el plano de ordenación de calificación del suelo municipal.

En el caso de que esta zona se viera total o parcialmente afectada por incendios forestales, no perderá la condición de zona protegida, dada su permanente valoración de reserva paisajístico-forestal.

Art. 2: Usos permitidos y prohibidos.

1. Los usos permitidos son los forestales y de esparcimiento público, así como las actividades e instalaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal o cinegético.
2. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que teniendo como finalidad la consecución de energía u otro especial fin de interés público, su presencia no menoscabe las condiciones causantes de su protección.
3. En cualquier caso, se podrán seguir cultivando aquellos terrenos que en el momento de la aprobación definitiva del plan tengan un destino agrícola, quedando no obstante prohibida la transformación de secano a regadío.
4. Se prohíben expresamente el uso residencial, las transformaciones y abancalamientos del terreno, así como las actividades extractivas y los movimientos de tierras que alteren el relieve natural del terreno o las condiciones naturales del paisaje.
5. En esta zona no se permite ningún uso o actuación que pueda alterar la vegetación natural, excepto aquellas que sean necesarias para llevar a cabo su adecuación como espacio libre de uso público, en su caso.
6. En especial será de aplicación lo establecido en la Ley 3/93 Forestal de la Comunidad Valenciana y su reglamento de desarrollo por Decreto 98/95 de 16 de mayo.

Art. 3: Protección de masas arbóreas.

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, de acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a la previa licencia municipal.
2. Se tendrá muy en cuenta lo establecido en la Ley de Incendios Forestales 81/1968 y en particular su Reglamento D. 3.769/1972. en orden a su prevención.
3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

Capítulo 30, Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras y dominio público.

Art. 1: Definición y disposiciones comunes.

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

Su delimitación expresa se refleja en el plano de servidumbres legales. Para todos los casos su límite y regulación es resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

Se distinguen los siguientes supuestos:

Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.

Protección de vías pecuarias.

Protección y reserva de la red viaria.

Protección de los caminos de dominio público municipal.

Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.

Art. 2: Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.

1. Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artifi-

ciales, áreas inundables y, en general todas aquellas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

2. Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros para el uso público, así como la zona de policía de cauces de cien metros de anchura desde el borde del cauce (artículo 7, RD 849/1986), en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros organismos públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

3. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

4. La Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, de 7 de julio de 1989, en su artículo 69, determina la prohibición de toda edificación sobre terrenos provenientes de cauces hasta veinte metros de su arista exterior.

5. No se permitirá en esta franja de terreno ningún tipo de edificaciones, instalaciones, transformaciones, movimientos de tierras y vertidos, requiriendo para cualquier actuación en el mismo el permiso previo de la Confederación Hidrográfica del Júcar o del organismo del que dependa el cauce.

6. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 28/1985 de 2 de agosto, de Aguas; en el Real Decreto 1.849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y demás disposiciones vigentes concordantes. Además el presente plan general establece de manera expresa una zona de protección de 50 metros de radio alrededor de todos los pozos o captaciones de agua existentes, de manera que en esta zona queda prohibido cualquier uso que pudiera representar un riesgo para la contaminación de las aguas subterráneas, especialmente las instalaciones de tipo ganadero.

Art. 3: Protección de vías pecuarias.

1. La protección de estos bienes de dominio público queda regulada en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en los Reglamentos que la desarrollen.

2. Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

3. Las superficies calificadas como PRV-vía pecuaria, se destinarán al tránsito ganadero. Asimismo, podrá ser destinada a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos usos compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en artículos 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).

4. Las magnitudes de anchura legal y necesaria que se deben respetar en las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Llutxent son, tal como se grafía en el plano de ordenación correspondiente, las siguientes:

Cordel del Camino Viejo de Ontinyent a Gandia:

Longitud 2.000 m. Anchura legal 37,61 m. Anchura necesaria 37,61 m.

Colada del Camino del Corral Viejo:

Longitud 3.400 m. Anchura legal 9 m. Anchura necesaria 9 m.

Colada de Llutxent:

Longitud 7.000 m. Anchura legal 5 m. Anchura necesaria 5 m.

5. No se permitirá en este tipo de suelo ningún tipo de edificaciones, transformaciones, movimientos de tierra y vertidos que no hayan sido previamente autorizados por los organismos competentes y dispongan de licencia municipal para tal fin.

6. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

Art. 4: Protección y reserva de la red viaria.

1. Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación rápida de vehículos auto-

móviles, es decir, carreteras. Constituye el ámbito de protección y reserva de la red viaria el grafiado en el plano de ordenación correspondiente de servidumbres legales.

2. El área afectada por esta protección es la derivada de la legislación sectorial correspondiente a la titularidad de las carreteras que atraviesan el término municipal de Llutxent, que por corresponder a la Generalitat Valenciana, se trata de la siguiente legislación de la Comunidad Valenciana:

Ley 6/91 de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana, Decreto 23/95 de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano.

3. Se establecen según esta normativa las siguientes zonas de protección del dominio público y limitaciones a la propiedad, para las carreteras cuya titularidad corresponde a la Generalitat Valenciana, y que son las siguientes:

Carretera comarcal CV-610 (CC-322), de Xàtiva a Gandia.

Carretera local CV-608 (antigua VV-1085), de Llutxent a Pinet.

Zona de dominio público:

Terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de 3 metros a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección:

Espacio delimitado por dos líneas situadas a 18 metros desde la línea exterior de la calzada más próxima.

4. En la zona de dominio público de estas carreteras de la Comunidad Valenciana, no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

5. En las zonas de protección de las carreteras de la Comunidad Valenciana no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

6. En la zona de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.

7. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección de las carreteras de la Comunidad Valenciana, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

8. En el suelo no urbanizable, el plan general prevé una zona de Reserva Viaria, para trazar una futura circunvalación de la carretera CV-610 por fuera del núcleo de población de Llutxent. Dicha Reserva se constituye en una franja de anchura variable en todo su recorrido, así como en un círculo en su extremo oeste, de dimensión según planos, para resolución de posible intersección, y en cualquier caso la envolvente reflejada gráficamente en los planos de ordenación de red primaria y de servidumbres legales del plan general.

9. El suelo de dicha Reserva Viaria estará sometido a las mismas limitaciones y determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección especificadas anteriormente en el presente artículo. Sobre este suelo se prohíben todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

Art. 5: Protecciones de los caminos de dominio público municipal.

Está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera. A los efectos de identificación de los caminos municipales, se considerarán integrados en la documentación de este documento, los planos catastrales, además de los planos de información de comunicaciones del plan general.

En tanto no se redacte una ordenanza de caminos, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal, y si no dice lo contrario la ordenanza de zona correspondiente, tendrá en cuenta como mínimo el cumplimiento de las siguientes distancias:

La línea de edificación queda fijada, a ambos lados del camino, a una distancia de 10 m., a contar desde la arista exterior de la calzada, entendiéndose como tal el borde exterior de la parte del camino destinada a circulación de vehículos.

La línea de vallado, que limita la zona de dominio público, queda fijada, a ambos lados del camino, a una distancia de 3 m., desde la arista exterior de la calzada, o desde la arista exterior de la explanación si hubiera desmonte o terraplén.

Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

La concesión de las licencias, para obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos, corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, debiendo fijarse, en cada caso la correspondiente alineación por el técnico municipal.

Art. 6: Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.

1. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 32 y 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria, y con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretenda construir será: $3,3 + U/100$ metros, con un mínimo de 5 metros.

Por otro lado la distancia mínima entre árboles o masas de arbolado y la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica será: $1,5 + U/150$ metros, con un mínimo de 2 metros.

En las fórmulas anteriores U es la tensión nominal de la línea expresada en Kilovoltios.

En consecuencia, en las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrá, construirse edificios o instalaciones industriales, ni plantarse árboles respectivamente.

2. La servidumbre de paso de energía por líneas de alta tensión existentes o que se pudieran implantar, independientemente de la indemnización que en derecho corresponda, no impedirá al dueño del predio sirviente cercarlo o en su caso edificar o plantar en las áreas no afectadas por la servidumbre.

3. Aplicando las fórmulas anteriores, las franjas de servidumbre correspondientes a las líneas eléctricas que atraviesan Llutxent son las siguientes:

Línea de 20 KV:

Zona de protección a construcciones ($3,3 + 20/100=3,5 < 5$ m.): 5 metros

Zona de protección a masas arbóreas ($1,5 + 20/150=1,63 < 2$ m.): 2 metros

4. Para los centros de transformación se establece una zona de afección perimetral a los mismos de 1 metro.

Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar y renovar las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.

Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de la instalación.

Título VII. Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística.

Capítulo 31. Licencias urbanísticas. Condiciones generales.

Art. 1: Actos sujetos a licencias.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Se exceptúan de la previa licencia municipal:

a) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines existentes.

b) Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Art. 2: Tipos de obras.

Se establecen los siguientes tipos de obras en función del grado de control:

1. Obras mayores.

a) Movimientos de tierra y obras de urbanización.

b) Obras de nueva planta.

c) Obras de reforma, ampliación o modificación, que supongan alteración de estructura o fachada.

2. Obras menores.

a) Modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales, ni variación de huecos, por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.

b) Pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no vayan a constituir un peligro para la vía pública.

c) Vallados y cercas.

3. Actuaciones especiales.

a) Parcelaciones urbanas.

Primera utilización y modificación de uso.

c) Colocación de carteles de propaganda.

d) Iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basurero o estercolero, talado de árboles, tendido de líneas, o cualesquiera otras asimilables a las citadas por su repercusión medioambiental.

Art. 3: Responsabilidad de la Administración.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Art. 4: Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por el plan general, en toda su documentación, según la clase de destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.

4. A la licencia se podrá unir, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Art. 5: Normas y condiciones aplicables.

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el plan respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, y usos previstos en el mismo y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2. En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico conforme a la legislación urbanística aplicable.

Art. 6: Vigencia de las licencias.

1. Conforme al artículo 85 de la LRAU, una vez otorgada la licencia, se deberán iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente. Los plazos se computarán desde la notificación del acto de concesión de licencia, si fuera expreso, o desde que deba entenderse concedida la licencia por silencio administrativo. No obstante el titular de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá

solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá si no se hubiera acordado, en el ámbito de que se trate, la suspensión de licencias al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y no se hubiere modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

2. La caducidad a que se refiere el número anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente, previa audiencia del interesado.

Art. 7: Iniciación de las obras e instalaciones.

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras e instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a) Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.

b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los trabajos ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de licencia.

Art. 8: Plazo de ejecución.

1. El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:

a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución.

b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara.

2. El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el retraso de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule en la solicitud de prórroga.

3. La transmisión de licencias no alterará el cómputo del plazo de caducidad y se tendrá en cuenta para el adquirente el tiempo que ya hubiere transcurrido para el transmitente. Igual cómputo y subrogación se producirá si hubiere transmisiones sucesivas.

Art. 9: Procedimiento.

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas normas y en las Ordenanzas Municipales.

2. Las licencias deberán concederse, de acuerdo con la disposición adicional 4.ª de la LRAU, en los siguientes plazos:

a) Un mes para las licencias de parcelación o certificado de su innecesidad, las de mera reforma que no supongan alteración estructural del edificio ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o habitabilidad de las construcciones.

b) Dos meses para las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no catalogados).

c) Tres meses para las que afecten a edificios catalogados o en trámite de catalogación.

Art. 10: Requisitos del proyecto técnico.

1. En todas las solicitudes de licencias que requieran la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

2. En la solicitud de licencia de obra mayor deberá adjuntarse, como mínimo, el Proyecto Básico de la actuación a realizar, siendo imprescindible la presentación del Proyecto de Ejecución antes del inicio de las obras.

3. La solicitud de licencia de obra menor queda eximida de la presentación de proyecto técnico, que será sustituido por una sucinta relación de las obras a ejecutar y su respectivo presupuesto, respaldado por la empresa constructora o sus técnicos.

4. La solicitud de licencia de parcelación urbana requerirá la siguiente documentación técnica:

Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1.000.

Plano acotado de la finca o fincas a parcelar.

Plano de parcelación acotando las parcelas resultantes y señalando los accesos, linderos y planeamiento aplicable.

Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en la que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenación aplicable, y que no se dejan parcelas inedificables conforme a lo dispuesto en las presentes normas urbanísticas.

5. En los casos de solicitud de licencia para actuaciones especiales, éstas deberán ser explicitadas suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos, croquis, fotografías, certificaciones de final de obra, altas del impuesto de bienes inmuebles, y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante.

Art. 11: Documentación en el lugar de la obra o instalación.

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal, lo siguiente:

- El documento acreditativo de la concesión de la licencia o fotocopia.
- Un ejemplar, si se hubiera solicitado, del proyecto aprobado con el sello de la Corporación, o una copia autenticada.
- El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.
- Copia del plano entregado, en su caso, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Capítulo 32. Actuaciones complementarias.

Art. 1: Señalamiento previo de alineaciones y rasantes.

Antes del comienzo de cualquier obra que afecte o linde con la vía pública, se solicitará la tira de líneas, que será realizada por los Servicios Técnicos Municipales, en el día y hora que se señale, contando con la presencia del peticionario y sus técnicos y reflejando la ceremonia en el acta correspondiente.

Art. 2: Inspección e infracciones.

1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

2. De las infracciones que se cometan serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, en la extensión determinada en la legislación urbanística aplicable.

Art. 3: Abandono o paralización de las obras.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia o, en su caso, en el de la prórroga concedida.

2. En ningún caso se permitirá que las obras una vez iniciadas queden sin concluir, o en forma que afecten el aspecto de la vía pública, deterioren las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

3. En el supuesto que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el número anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Art. 4: Obligaciones del propietario al concluir las obras.

1. Dentro de los siete días siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:

- Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras, que aún no lo hubiesen sido.
- Construir el piso definitivo de las aceras.
- Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.
- Colocar el número correspondiente a la finca.

2. El Ayuntamiento exigirá fianza previa y bastante, por cualquiera de los medios legalmente previstos, para cubrir la reparación de los daños y desperfectos ocasionados en los bienes de dominio público, devolviéndose aquella una vez transcurridos seis meses desde la finalización de las obras, siempre que no hubiese sido necesario efectuar reparación alguna en ese período de tiempo. En caso contrario las reparaciones se harán con cargo a la fianza prestada.

Art. 5: Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno es-

crito al que deberá acompañar certificado expedido por el facultativo director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y habiéndose comprobado por los servicios técnicos municipales que la edificación se ajusta estrictamente a la licencia concedida, se propondrá la concesión de la licencia de primera utilización, o de ocupación. En caso de que se observase algún reparo se requerirá al interesado para que lo subsane en el plazo prudencial que al efecto se señale. Una vez concedida la licencia de primera utilización, o de uso, podrán conectarse las instalaciones particulares a las redes generales de los distintos servicios urbanísticos.

Capítulo 33.

Deber de conservación, órdenes de ejecución y ruina.

Art. 1: Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener licencia administrativa de ocupación para el destino que le sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Art. 2: Inspección periódica de las construcciones.

1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

2. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Art. 3: Ordenes de ejecución.

1. El alcalde y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva con indicación del plazo de realización que estará en relación a la magnitud de las mismas.

2. Transcurrido el plazo fijado sin que el propietario hubiese cumplido la orden de ejecución se faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Art. 4: Urgencias en las actuaciones.

1. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

Art. 5: Declaración de ruina.

1. De acuerdo con el artículo 90 de la LRAU, procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que

permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.

Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

2. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

3. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenar que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Capítulo 34. Parcelaciones.

Art. 1: Definición.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en estas normas o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en el artículo 82.1 de la Ley Reguladora.

Art. 2: Indivisibilidad de parcelas.

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en las presentes normas urbanísticas a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en estas normas urbanísticas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en estas normas urbanísticas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. Los notarios y registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del número 1 de este artículo, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Art. 3: Agregación obligatoria de parcelas.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes fuesen de propiedad mu-

nicipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

5. En caso de desconformidad entre propietarios será obligatoria la reparcelación o, en su caso, normalización de fincas.

Capítulo 35. Disciplina urbanística.

Art. 1: Inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá de acuerdo con la legislación vigente para comprobar la adecuación de toda actuación urbanística a la normativa que la regula.

Art. 2: Infracciones urbanísticas.

1. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

2. La actuación municipal en materia de infracciones urbanísticas se regirá, asimismo, por la normativa vigente y tendrá por finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda.

3. En la determinación de la multa el criterio determinante será el de garantizar que, en ningún caso, la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.

4. Serán nulas de pleno derecho las licencias de obras a precario concedidas a edificaciones incursas en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización en base al planeamiento vigente.

5. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

6. La tipificación de las infracciones urbanísticas así como las circunstancias agravantes y atenuantes de las mismas, serán las establecidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística y demás legislación urbanística aplicable.

Disposiciones transitorias.

D.T. 1.ª Edificios y usos fuera de ordenación.

A. Definición.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación, en los términos previstos en el artículo 183 del Reglamento de Planeamiento.

Dicho régimen será aplicable a los siguientes supuestos:

a) Edificios e instalaciones que ocupen suelo destinado a viales, espacios libres o equipamientos salvo, en este último caso, los actualmente existentes, así como cuando se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

b) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables conforme al título IV de estas normas y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

c) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación de acuerdo con lo dispuesto en el número 5.

d) Los edificios existentes cuyo número de alturas supere en más de una a las máximas permitidas por el plan para la zona en que se ubiquen.

2. Aquellos edificios que el planeamiento declare expresamente por falta de adecuación a sus finalidades y determinaciones. Tal es el caso del edificio situado en la esquina entre calle Sant Josep y calle Aljub, parcela número 27 de la manzana catastral 92401, por su carácter perturbador dada la volumetría y posición respecto del Palau Castell, que tiene la consideración de BIC.

3. Se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso prohibido en relación con la zona donde se desarrolla.

B. Obras permitidas en edificios «fuera de ordenación».

1. En los edificios o instalaciones que estén fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el artículo 58.6 de la LRAU, permi-

tiéndose las obras estipuladas en el artículo 184 del Reglamento de Planeamiento.

2. Salvo lo dispuesto en los números siguientes, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Para poder edificar sobre parcelas fuera de alineación será necesario efectuar previamente el señalamiento de la línea de fachada. En caso de que parte de la parcela rebasara dicha línea, deberá cederse de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la parte destinada a viales. En caso de que no llegase a alcanzarla, deberá adquirirse la parte que le falte para ajustarse a la alineación oficial.

4. Sobre edificios en situación de fuera de ordenación, y siempre que no sea necesario realizar obras prohibidas de acuerdo con el régimen aplicable, se autoriza el cambio de titularidad y de uso, siempre que éste sea compatible con el dominante en la zona y el solicitante renuncie a cualquier indemnización que pudiera derivarse del cierre parcial o total de la actividad como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

5. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa; siempre que no produzcan interferencias graves con los demás usos de la zona o colindantes; mientras no se realicen obras de reestructuración general del edificio o se produzca su derribo; circunstancias en las cuales deberán adaptarse obligatoriamente a la nueva normativa.

C. Obras permitidas en edificios disconformes con el planeamiento.

Los edificios e instalaciones no incluidos en el apartado anterior cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por estas normas no contarán con declaración expresa de «fuera de ordenación» durante el período que les reste de vida útil. Por tanto, se admitirán obras de reforma, mejora, consolidación y, en su caso, aumento de volumen, si bien, en este último supuesto, la ampliación que se lleve a cabo deberá cumplir las Ordenanzas Generales y Particulares de estas Normas, de manera que la nueva obra no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

D.T. 2.ª Instalaciones agropecuarias.

1. Aquellas instalaciones agropecuarias que se pretenden implantar en suelo no urbanizable común, bien sea de régimen general (sí permitidas viviendas) o de uso agrícola, que hayan iniciado el trámite de autorización previa ante la Coput antes de la apertura del período de información pública del presente plan general, podrán obtener la correspondiente licencia municipal acorde con las disposiciones aplicables que sirvieron de base a la anterior autorización.

2. Aquellas edificaciones agropecuarias existentes en suelo no urbanizable común de régimen general (zona sí permitidas viviendas unifamiliares) que en el momento de la apertura del período de información pública del plan general ya estuviesen construidas y carezcan de licencia municipal, tienen el plazo de un año desde la aprobación definitiva del plan para legalizar su situación y ampliar dentro de las limitaciones que se indican a continuación.

3. La regularización o legalización a que se refiere el apartado anterior (suelo no urbanizable común de régimen general sí permitidas viviendas unifamiliares) así como en suelo no urbanizable de uso agrícola, se efectuará sujetándose a las reglas siguientes:

a) Aquellas granjas que en el momento de apertura del período de información pública ya hubieran superado los parámetros volumétricos y de porcentaje máximo de ocupación de parcela establecidos por el presente plan general para las granjas, podrán proceder a la legalización de su situación actual, pero sin proceder a su ampliación.

b) Aquellas granjas que aún no hubieran alcanzado los parámetros máximos de ocupación y volumen establecidos por el Plan, podrán ampliar hasta alcanzar dichos máximos.

c) Se podrá eximir del cumplimiento de los parámetros de altura máxima y separación a lindes establecidos por el Plan, previo informe favorable técnico municipal, para aquellas partes de edificación ya existentes a la apertura del período de información pública del presente plan general. Sin embargo las nuevas ampliaciones que se produzcan deberán sujetarse al cumplimiento estricto de la totalidad de los parámetros de edificación para granjas establecidos en el capítulo 27 del presente plan general.

4. Las instalaciones agropecuarias implantadas en suelo no urbanizable común podrán ser objeto de reforma o ampliación, con trámite de autorización previa, en el caso de que no sea preciso adoptar contra ellas medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística o, en su caso, se haya procedido a su legalización.

5. Se considera que no procede adoptar contra estas actividades medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística cuando puedan adoptar medidas correctoras para la protección del medio ambiente o evitar molestias. En todo caso se entenderán implícitas para la tramitación del expediente de solicitud de autorización previa las obras o instalaciones que sean imprescindibles para adaptar el funcionamiento de la actividad a la legislación sectorial específica o a la normativa sobre medio ambiente.

6. Aquellas actividades o edificaciones que invadan las zonas de protección del dominio público hidráulico o estén ubicadas en zonas inundables no podrán acogerse a este régimen de excepción y se consideran a todos los efectos como fuera de ordenación.

D.T. 3.ª Vertidos industriales.

Todas aquellas industrias que se encuentren legalmente instaladas y en funcionamiento a la entrada en vigor de este plan disponen de un plazo de dos años a partir de dicha fecha para la ejecución, en caso de incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas con carácter general para el vertido de residuos líquidos, de una instalación depuradora propia.

D.T. 4.ª Reserva de aparcamiento.

1. Aquellos edificios anteriores al presente plan cuyos aparcamientos no cumplan las presentes normas quedarán sujetos a la condición de ajustarse a los mínimos establecidos cuando sean sometidos a reforma o rehabilitación integral, salvo que existiera imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

2. Se consideran supuestos de imposibilidad manifiesta aquellos en que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificios históricos o protegidos por el planeamiento, cuya adaptación a la normativa implique la destrucción o el menoscabo irreparable del bien.

b) Que para la adaptación se precisen obras de tal magnitud que puedan afectar a la estructura portante del edificio o implicar reformas estructurales desproporcionadas en relación al valor económico de la edificación.

c) Que, por la configuración y tamaño de los solares, sea imposible encajar los parámetros mínimos de los aparcamientos y sus elementos funcionales.

Normas finales.

D.F. 1: Derogación del planeamiento anterior.

La aprobación definitiva del plan general supondrá la derogación automática del planeamiento anteriormente vigente, normas subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana el 30 junio de 1981, así como todas sus modificaciones puntuales. Del mismo modo queda derogado el planeamiento de desarrollo de éstas consistente en el plan parcial sobre suelo apto para urbanizar de uso residencial, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de septiembre de 1982, cuyas determinaciones quedan englobadas en el presente plan general.

Valencia, abril de dos mil uno.—Servicio de asistencia técnica, María Jesús Gosalvo Zamorano (arquitecto).

Fichas de zona:

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO: LLUTXENT		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	TERCIARIO	INDUSTRIAL: resto de categorías
	DOTACIONAL: sin limitaciones	
	TALLERES ARTESANALES: sólo en planta baja, máximo 9 C.V. y 400 m ² construidos.	
	ALMACÉN AGRÍCOLA: idem talleres artesanales	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m*	Profundidad edificable: como excepción en las manzanas n.º 11, 17, 20, 22, 23, 25, 28, 31, 39 y 40.	16 m. y según plano. Patio edificable en PB
Frente mínimo de parcela	4 m.		
Círculo inscrito mínimo	Ø 4 m.		
Ángulos medianeros	60° < α < 120°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	III + cambrá
		manzanas n.º 71 y 72	II
		Altura máxima reguladora	10,5 m. (+1m.cambrá)
		manzanas n.º 71 y 72	7,5 m.
		Áticos	No
		Semisótanos	No (salvo topografía)
		Sótanos	Sí
		Entreplantas (2)	No
		Cuerpos volados (1)	1/10' ancho vial y 65 cm.
		Altura máxima planta baja (2)	4,5 m.

OTRAS CONDICIONES
(1) Sólo se permiten balcones de longitud máxima 3,50 m.; vuelo máximo: 65 cm., 1/10 ancho calle, acera menos 15 cm.; separación entre sí y a medianeras min. 60 cm; altura sobre acera > 3,30 m; grosor losa máximo 15 cm.
(2) Previa excepción según ordenanzas para almacén en planta baja, alt. máx. PB 5,5 m. (sin posibilidad de +1m. para cambrá) y entreplanta sup. max. 20%.
Cubiertas: inclinadas de teja árabe p. max. 40% y cumbre a no más de 2,25 m. de la altura máxima reguladora; planas como terrados con pav. a la catalana.
Condiciones estéticas específicas: Véase texto normas urbanísticas (comisas, cubiertas, huecos, carpinterías, cerrajería, materiales, rótulos,...).

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENTORNO BIC CASTELL SEÑORIAL		CÓDIGO: BIC-CASTELL
MUNICIPIO: LLUTXENT		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	COMERCIAL: sólo en planta baja	INDUSTRIAL: en todas sus categorías
	OFICINAS: sin limitaciones	ALMACEN: en todas sus categorías
	HOTELERO: en parcela completa	TERCIARIO: el resto de los no compatibles
	DOTACIONAL: sin limitaciones	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m	Profundidad edificable: como excepción en la manzana n.º 6.	Según se grafía en plano. Patio no edificable en planta baja.
Frente mínimo de parcela	4 m.		
Círculo inscrito mínimo	Ø 4 m.		
Ángulos medianeros	60° < α < 120°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	C/Castell: II+ cambra Resto: III + cambra
		Altura máxima reguladora	C/ Castell: 8 m. (+1m.cambra) Resto: 10,5 m. (+1m.cambra)
		Áticos	No
		Semisótanos	No
		Sótanos	Sí
		Entreplantas	No
		Cuerpos volados (1)	< 40 cm.
		Altura máxima planta baja	4,5 m.

OTRAS CONDICIONES
(1) Sólo se permiten balcones de longitud máxima 1,80 m.; vuelo máximo: 40 cm.; separación entre sí y a medianeras min. 60 cm; altura sobre acera > 3,30 m; grosor losa máximo 15 cm.
Cubiertas: inclinadas de teja árabe p. max. 35% y cumbre a no más de 2,25 m. de la altura máxima reguladora.
Condiciones estéticas específicas: Véase texto normas urbanísticas (cornisas, cubiertas, huecos, carpinterías, cerrajería, materiales, rótulos,...).

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO: L L U T X E N T		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA Y CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	TERCIARIO	INDUSTRIAL: resto de categorías
	DOTACIONAL: sin limitaciones	
	TALLERES ARTESANALES: sólo en planta baja, máximo 20 C.V. y 400 m ² c.	
	ALMACÉN AGRÍCOLA: idem talleres artesanales	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m	Profundidad edificable:	No se establece
Fronte mínimo de parcela	4 m.	Tipología de manzana compacta: n.º 46, 55, 58, 66, 67, 68, 70 y 73	
Círculo inscrito mínimo	Ø 4 m.	Profundidad edificable:	16 m. Patio edificable en P.B.
Ángulos medianeros	60° < α < 120°	Tipología de manzana cerrada: n.º 41, 42, 43, 44, 45, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	III + cambra
		Altura máxima reguladora	10,5 m. (+ 1m. cambra)
		Áticos	No
		Semisótanos	No (salvo topografía)
		Sótanos	Sí
		Entreplantas (2)	No
		Cuerpos volados (1)	1/10 ancho vial y 80 cm.
		Altura máxima planta baja (2)	4,5 m.

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En parcelas mayores de 250 m ² y que quepa un círculo inscrito mayor de 12 m. de diámetro, 1 plaza por vivienda o por cada 100 m ² de otro uso.
(1) Sólo se permiten balcones y miradores, limitando en cada planta su longitud total al 50 % de longitud de la fachada; long. máxima por mirador 2,50 m y separados entre sí un mínimo de 60 cm.; vuelo máximo: 80 cm., 1/10 ancho calle, acera menos 15 cm.; separación a medianeras min. 60 cm; altura sobre acera > 3,50 m; grosor losa balcones máximo 20 cm. En fachadas recayentes a Av. de Valencia (travesía CV-610) solo balcones, quedando expresamente prohibidos los miradores.
(2) Previa excepción según ordenanzas para almacen en planta baja, alt. máx. PB 5,5 m. (sin posibilidad de +1m. para cambra) y entreplanta sup. max. 20%.
Cubiertas: inclinadas de teja árabe p. max. 40% y cumbre a no más de 2,25 m. de la altura máxima reguladora; planas como terrados con pav. a la catalana.
Las manzanas n.º 57, 59, 65, 66, 67, 68, 69 y 73 deberán respetar la servidumbre de paso del barranco.

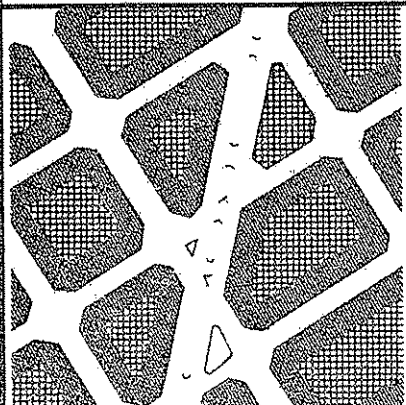
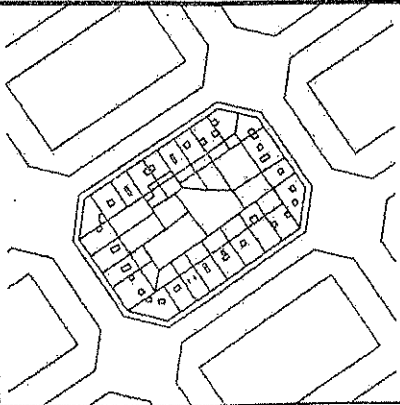
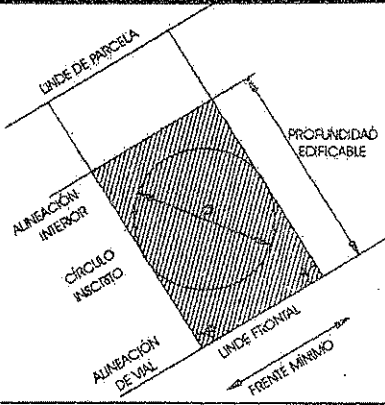
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE TOLERANCIA INDUSTRIAL		CÓDIGO: ENS-TI
MUNICIPIO: L L U T X E N T		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	TERCIARIO DOTACIONAL: sin limitaciones	INDUSTRIAL: resto no compatibles
	INDUSTRIAL: industrias y almacenes compatibles con uso residencial, máximo 20 C.V. y 500 m ² parcela.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m	Profundidad edificable: Como excepción en las manzanas n.º 50 y 53 no se establece profundidad edificable.	16 m. Patio edificable en PB
Frente mínimo de parcela	5 m.		
Círculo inscrito mínimo	Ø 5 m.		
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	III + cambra
		Altura máxima reguladora (3)	10,5 m. (+1m.cambra)
		Áticos	No
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Entreplantas (2)	No
		Cuerpos volados (1)	1/10 ancho vial y 80 cm.
		Altura máxima planta baja (2) (3)	4,5 m.

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por vivienda o por cada 100 m ² de otro uso.
(1) Vuelos prohibidos en edificios de uso exclusivo industrial. Únicamente en edificios residenciales se permiten balcones y miradores, limitando en cada planta su longitud total al 50 % de longitud de la fachada; long. máxima por mirador 2,50 m y separados entre sí un mínimo de 60 cm.; vuelo máximo: 80 cm., 1/10 ancho calle, acera menos 15 cm.; separación a medianeras min. 60 cm; altura sobre acera > 3,50 m; grosor losa balcones máximo 20 cm. En fachadas recayentes a Av. de Valencia (travesía CV-610) sólo balcones, quedando expresamente prohibidos los miradores.
(2) Se permiten únicamente previa excepción motivada según ordenanzas para almacén en planta baja, en edificios de uso residencial, caso en que la alt. máx. PB se podrá elevar a 5,5 m. (pero sin posibilidad de +1m. para cambra). En estos casos en que la altura de la P.B. sea mayor de 4,5 metros, por la excepción concedida o por ser edificio de uso exclusivo industrial se permitirá una entreplanta con sup. max. 20%.
(3) En edificios de uso exclusivo industrial no se limita la altura de la planta baja pero la altura máxima reguladora se establece como máximo en 6,5 metros.
Cubiertas: inclinadas de teja árabe p. max. 40% y cumbra a no más de 2,25 m. de la altura máxima reguladora; planas como terrados con pav. a la catalana.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO 1		CÓDIGO: RMBA-1
MUNICIPIO: L L U T X E N T		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	TERCIARIO. DOTACIONAL: sin limitaciones	INDUSTRIAL: resto de categorías.
	TALLERES ARTESANALES: sólo en planta baja, máximo 20 C.V. y 200 m ² c.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m	Distancia al linde frontal (vial)	0 m.
Frete mínimo de parcela	5 m.	Distancia mínima a linde posterior (vial peatonal) de plantas piso.	4 m.
Círculo inscrito mínimo	Ø 5 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	3,32679 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	IV (III + ático)
Coefficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora	13,5 m.
		Altura máxima total	16,5 m.
		Atico	Sí (3 m. retranqueo desde linde frontal)
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Cuerpos volados (1)	0,80 m.
		Altura máxima planta baja	4,50 m.

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más de 10 unidades, se reservará una plaza más adicional por cada grupo completo de 10. 1 plaza por cada 100 m ² de otro uso.
(1) Se permiten balcones y miradores, limitando en cada planta su longitud total al 50 % de longitud de la fachada; long. máxima por mirador 2,50 m y separados entre sí un mínimo de 60 cm.; vuelo máximo: 80 cm.; separación a medianeras min. 60 cm; altura sobre acera > 3,50 m; grosor losa balcones máximo 20 cm.
Cubiertas: inclinadas o planas. Las inclinadas de teja árabe p. max. 40%.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO 2		CÓDIGO: RMBA-2
MUNICIPIO: L L U T X E N T		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	TERCIARIO. DOTACIONAL: sin limitaciones TALLERES ARTESANALES: sólo en planta baja, máximo 20 C.V. y 200 m ² c.	INDUSTRIAL: resto de categorías.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m	Distancia máxima al linde	5 m.
Frente mínimo de parcela	5 m.		
Círculo inscrito mínimo	Ø 5 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,39555 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	II+cambra
Coefficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora	7,50 m.+(1m.cambra)
		Altura máxima total	10,50 m.
		Áticos	No
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Entreplantas	Sí
		Cuerpos volados	No
		Altura máxima planta baja	4,5 m.

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más de 10 unidades, se reservará una plaza más adicional por cada grupo completo de 10. 1 plaza por cada 100 m ² de otro uso.
Cubiertas: inclinadas o planas. Las inclinadas serán de teja árabe p. max. 40%.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO: L L U T X E N T		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	COMERCIAL: Sólo en Planta Baja	ALMACENES: En todas sus categorías.
	OFICINAS: Sin limitaciones	INDUSTRIAL: En todas sus categorías.
	DOTACIONAL: En parcela independiente	TERCIARIO: Resto no ompatibles.
		RESIDENCIAL: Modalidad múltiple.

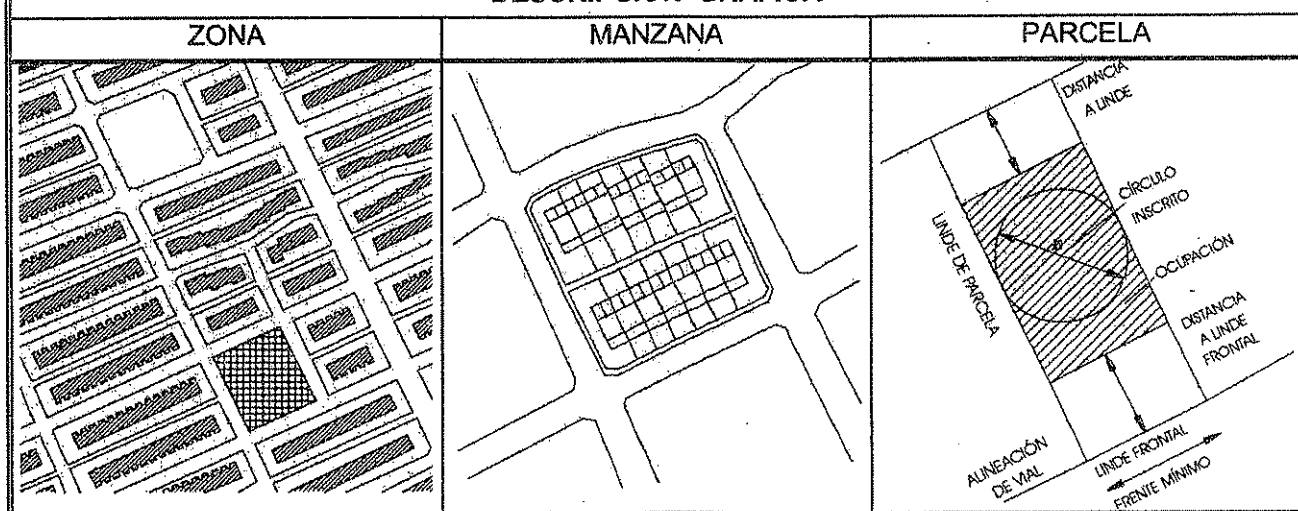
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	90 m	Distancia mínima al linde frontal (C/ la Creu y C/en proyecto Sur del sector)	2 m.
Frete mínimo de parcela	4,5 m.		
Círculo inscrito mínimo	Ø 4,5 m.	Distancia mínima a linde posterior (C/ en proyecto Norte del sector y Zonas Verdes del mismo)	5 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA.	
Coefficiente de edificabilidad	1,8791 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	III (II + ático)
Coefficiente de ocupación	Derivado de param. posición	Altura máxima reguladora	10,5 m.
		Altura máxima total	14 m.
		Atico	Sí (3 m. retranqueo desde fachada frontal)
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	Sí

OTRAS CONDICIONES

 Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda, o 1 plaza por cada 100 m² de otro uso.

Cubiertas: Inclinas o planas. Las inclinadas serán de teja árabe p. max. 40%.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS 1		CÓDIGO: AIS-1
MUNICIPIO: LLUTXENT		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	COMERCIAL: sólo en Planta Baja DOTACIONAL: sin limitaciones	ALMACENES: En todas sus categorías. INDUSTRIAL: En todas sus categorías. TERCIARIO: Resto no compatibles. RESIDENCIAL: En modalidad múltiple.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	400 m ²	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frete mínimo de parcela	12 m.	Distancia mínima al resto de lindes	3 m.
Círculo inscrito mínimo	Ø 12 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,63429 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	II
Coefficiente de ocupación	40 %	Altura máxima reguladora	7 m.
		Altura máxima total	10,50 m.
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	Sí

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda o 1 plaza por cada 100 m ² de otro uso.
Cubiertas: Inclinas o planas. Las inclinadas serán de teja árabe p. max. 40%.
Vallados: Según disposiciones comunes de las Normas Urbanísticas, serán macizos hasta una altura entre 0,60 y 1,20 m. y calados hasta una altura máxima total de 2,30 m. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela, con vuelo máximo sobre la acera 0,50 m. y altura máxima 3 m.

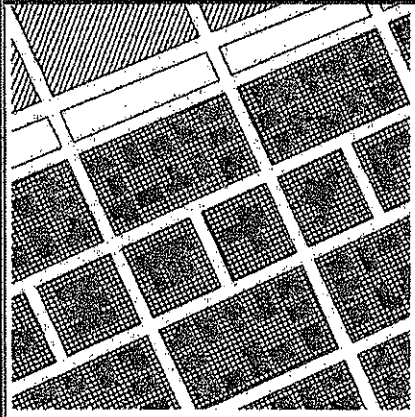
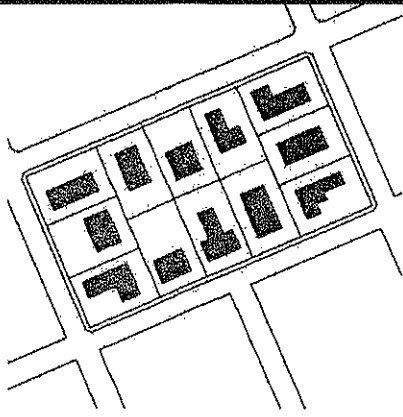


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA - 1		CÓDIGO: INA-1
MUNICIPIO: LLUTXENT		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	OFICINAS: vinculadas a industria	RESIDENCIAL: todos (excepto vigilancia industria)
	ALMACENES: en todas sus categorías	HOTELERO: en todas sus categorías
	COMERCIAL: en parcela independiente	
	DOTACIONAL: en parcela independiente	
	RESIDENCIAL: vivienda vigilante (1)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m ²	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela	10 m.	Distancia mínima al resto de lindes	3 m.
Círculo inscrito mínimo	Ø 10 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,80 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	III (PB y dos pisos)
Coefficiente de ocupación	80 %	Altura máxima reguladora (2)	12 m.
		Altura máxima total (3)	16 m.
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Entreplantas (atrillos)	Sí

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m ² , en el interior de la parcela.
(1) La compatibilidad de vivienda para vigilante se concreta en como máximo una por parcela, con superficie construida máxima de 150 m ² , siempre que las parcelas cuenten con una superficie superior a 2.000 m ² .
(2) La altura máxima reguladora se medirá en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección del mismo con el plano de cubierta.
(3) Altura máxima de elementos técnicos de las instalaciones: no se limita la altura de estos elementos, siempre que se justifique por razón de la actividad.
Queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres de las parcelas no ocupados por la edificación para el vertido, depósito o almacenamiento de residuos.
Vallado: Es obligatorio el vallado de la parcela, que se realizará con materiales de apariencia y consistencia adecuada.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA-2		CÓDIGO: INA-2
MUNICIPIO: L L U T X E N T		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	OFICINAS: vinculadas a industria	RESIDENCIAL: todos (excepto vigilancia industria)
	ALMACENES: en todas sus categorías	
	COMERCIAL: en parcela independiente	HOTELERO: en todas sus categorías
	RESIDENCIAL: vivienda vigilante (1)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela	10 m.	Distancia mínima a linde posterior	3 m.
Círculo inscrito mínimo	Ø 10 m.	Distancia mínima a linde sector o zona	3 m.
		Distancia mínima a linde lateral	0 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	III (PB y dos pisos)
Coefficiente de ocupación	80 %	Altura máxima reguladora (2)	12 m.
		Altura máxima total (3)	16 m.
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Entreplantas (alfillos)	Sí

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m ² , en el interior de la parcela.
(1) La compatibilidad de vivienda para vigilante se concreta en como máximo una por parcela, con superficie construida máxima de 150 m ² , siempre que las parcelas cuenten con una superficie superior a 2.000 m ² .
(2) La altura máxima reguladora se medirá en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección del mismo con el plano de cubierta.
(3) Altura máxima de elementos técnicos de las instalaciones: no se limita la altura de estos elementos, siempre que se justifique por razón de la actividad.
Queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres de las parcelas no ocupados por la edificación para el vertido, depósito o almacenamiento de residuos.
Vallado: Es obligatorio el vallado de la parcela, que se realizará con materiales de apariencia y consistencia adecuada.

