BUTLLETÍ OFICIAL
DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA

BOLETIN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Edita: DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA
Divendres, 13 de FEBRER de 2004. N.º 37

Edita: DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA
Viernes, 13 de FEBRERO de 2004. N.º 37

CUARTO SUPLEMENTO

SUMARIO

Pág.

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

2 Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de Olocau.

DELEGACION DE HACIENDA

22 Edicto de la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre notificación a Alcañiz Hernández, José, y otros.

24 Edicto de la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre notificaciones de procedimiento recaudatorio a Barases Jabaloyas, Ana María, y otros.

ADMINISTRACION CENTRAL

25 Edicto del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales sobre notificación a Aznar Badía, Juan, y otros.

35 Edicto de la Jefatura Provincial de Tráfico de Valencia sobre notificación de la iniciación de los expedientes sancionadores que se indican.

41 Edicto del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales sobre notificación a Rubira Calatayud, Eutropio, y otros.

42 Edicto del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales sobre notificación a Instalaciones Eléctricas Chust, S.L., y otros.

42 Edicto de la Tesorería General de la Seguridad Social sobre notificación a Abdul Waheed Baig.

42 Edicto de la Tesorería General de la Seguridad Social sobre notificación a Movimiento Radikal, S.L.

42 Edicto de la Tesorería General de la Seguridad Social sobre notificación a Mueba Nokonoko, Esperanza.

JUSTICIA

43 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.472/03 contra Fancy Line, S.L.

43 Edicto del Juzgado de lo Social número once de Valencia sobre expediente número 208/03 contra Esave.

43 Edicto del Juzgado de lo Social número catorce de Valencia sobre expediente número 410/03 contra Vallgar y otro.

Pág.

43 Edicto del Juzgado de lo Social número dos de Valencia sobre expediente número 352/03 contra Restauraciones J.R.D., S.L.

44 Edicto del Juzgado de lo Social número uno de Valencia sobre expediente número 6.535/03 contra G & A Formación Informática y Help Desk, S.L. y otros.

44 Edicto del Juzgado de lo Social número catorce de Valencia sobre expediente número 164/03 contra Consultoría y Diseños Formativos, S.A. y otros.

44 Edicto del Juzgado de lo Social número siete de Valencia sobre expediente número 13.358/03 contra Fernando García Casas.

45 Edicto del Juzgado de lo Social número uno de Valencia sobre expediente número 4.682/03 contra Lusitrans, S.L.

45 Edicto del Juzgado de lo Social número dos de Valencia sobre expediente número 833/03 contra Rodolfo Navarro, S.A. y otros.

45 Edicto del Juzgado de lo Social número uno de Valencia sobre expediente número 7.544/03 contra Fusmoble, S.L.

46 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.401/03 contra Zareva Catering, S.A. (antes Establecimientos Noel).

46 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 297/03 contra Lavandería la Señera, S.L.

46 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.654/03 contra Tintorería Rápida de Secado Ecológico, S.L.

47 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 1.198/03 contra Electroagua, S.L.

47 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.741/03 contra Sistemas Integrados de Conectividad, S.L.

47 Edicto del Juzgado de lo Social número tres de Valencia sobre ejecución número 2.847/03 contra Raynyng Day, S.A.

48 Edicto del Juzgado de lo Social número ocho de Valencia sobre expediente número 439/03 contra Nuevas Comunicaciones Martín, S.L.

48 Edicto del Juzgado de lo Social número siete de Valencia sobre expediente número 4.107/03-Z contra Inad, S.L.

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

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

ANUNCIO

Expediente número 1997.0764-FB/gn

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 26 de septiembre de 2003, que afecta al Plan General de Olocau, y de conformidad con lo ordenado en la Resolución de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, de fecha 7 de enero de 2004, por la que se declara definitivamente aprobado dicho plan general, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2003, adoptó el siguiente acuerdo:

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

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de enero de 2001 –reiterando un trámite de exposición anterior, acordado el 20 de diciembre de 1996, en el que se presentaron diversas alegaciones–. Tras este nuevo período de exposición pública, en el que se presentaron 2 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 10 de abril de 2001.

Segundo.—El proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y gestión, catálogo de bienes y espacios protegidos y estudio de impacto ambiental.

Tercero.—El proyecto de plan general ha sido evaluado en diversas sesiones de la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, evaluación que se ha traducido en la emisión de varios informes de contenido técnico que contenían apreciaciones respecto del documento.

El último, en fecha 26 de septiembre de 2002, se emite por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial informe resolviendo no elevar al pleno de la Comisión Territorial el expediente al no disponerse de la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, debiendo subsanarse algunos aspectos indicados en el informe.

Cuarto.—El objeto del proyecto es adaptar el plan general municipal adaptado a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

De su contenido cabe destacar como actuaciones más importantes:

• Desclasificación de una parte del suelo urbano de la Urbanización La Pedralvilla.

• Reducción del suelo urbanizable residencial previsto en las normas vigentes debido a su falta de desarrollo y al gran valor paisajístico que disponen algunas zonas.

• Clasificación de una nueva zona industrial para talleres y almacenes, junto a la carretera de Llíria a Olocau.

• Necesidad de ordenar y agrupar los núcleos de edificaciones de segunda residencial que han surgidos de forma espontánea, debido al gran desarrollo de este tipo de turismo.

• Prever el desarrollo urbanístico de los alrededores del casco urbano para completar el diseño de la población.

• Encauzamiento del barranco de Olocau a su paso por el casco urbano.

• Plasmación del proyecto de la variante de la carretera CV-25 a su paso por el casco urbano y reserva de terrenos para un nuevo trazado de la misma.

Como elementos estructurantes que configuran el territorio encontramos:

—La carretera CV-25 de Llíria a Olocau y la carretera CV-333 que conecta Bétera con la CV-25.

—La zona incluida en el Parque Natural de la Sierra Calderona.

—La red hidrológica compuesta por los barrancos que discurren por el término municipal.

• Los núcleos urbanos; el casco urbano y las urbanizaciones de Els Puntals; La Lloma, y La Pedralvilla.

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana

Se incluyen aspectos generales y como condiciones específicas se indican:

—Se redactará en un plazo máximo de un año un estudio de la red de saneamiento y evacuación de aguas residuales para los sectores de suelo urbano y urbanizable que carezcan de ella, redactándose un plan especial que determine la afección al planeamiento y el reparto de costes entre los sectores afectados.

—No se permitirá la programación de sectores de suelo urbanizable sin disponer de justificación de la suficiencia del abastecimiento de agua y sin incorporar un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales que deberá ejecutarse de forma previa o simultánea a las obras de urbanización.

Clasificación del suelo

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

	Normas subsidiarias vigentes	Plan general propuesto
Suelo urbano		
Residencial	220,33 Has	181,19 Has
Suelo urbanizable		
Residencial	199,50 Has	0 Has
Industrial	121,77 Has	6,73 Has
Suelo no urbanizable		
Común		
Protegido	No hay datos	No hay datos
Total	3.754 Has	3.754 Has

En este punto cabe señalar la disminución de los suelos urbanos y urbanizables residenciales y la creación «ex novo» de suelo urbanizable industrial para dar respuesta a la demanda existente.

En cuanto al suelo urbanizable se delimitan 13 sectores, siendo uno de ellos industrial y el resto residencial.

Se ordenan pormenorizadamente tres sectores residenciales más dos de ellos que disponen ya de ordenación pormenorizada al contar con homologación y plan parcial aprobado definitivamente.

Estándar de red primaria de espacios libres

A los 771 habitantes censado se les añaden 7.700 más de los desarrollos de sectores urbanizables residenciales, lo que supone una población potencial de 8.500 habitantes, lo que supone la necesidad de contar con una superficie de 42.500 m² de red primaria de parque público.

En este sentido se incluyen las siguientes reservas:

—Parque Público L'Arquet, con 5.547 m².

—Parque Público La Carrasca, con 4.561 m².

—Parque Público en la zona de La Pedralvilla con 35.368 m².

Con lo cual se da por cumplimentado el estándar de red primaria de parque público.

Gestión

En suelo urbano:

Se desarrolla mediante áreas de reparto uniparcelarias de acuerdo al artículo 62.2 de la LRAU, excepto en 17 áreas de reparto, que son las siguientes:

—Area de reparto número 1: corresponde a una delimitación efectuada en el casco urbano extensivo.

—Areas de reparto número 2 a 17: delimitadas en la zona de La Pedralvilla.

En suelo urbanizable:

Se concretan 13 áreas de reparto coincidiendo con los 13 sectores de suelo urbanizable.

A algunos de ellos se les adscribe superficie de elementos de la red primaria de dotaciones públicas.

Se justifica la semejanza de los valores urbanísticos de los distintos suelos de los sectores urbanizables, de conformidad con lo establecido en el artículo 62.1.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Fichas de planeamiento y gestión

Se desarrollan fichas de planeamiento y gestión de los 13 sectores de suelo urbanizable donde se indican los parámetros urbanísticos fundamentales –superficies, edificabilidad, usos, aprovechamiento tipo, condiciones de desarrollo–, para la redelimitación de unidades de ejecución y de gestión.

También se incluyen fichas de gestión para las 17 unidades de ejecución de suelo urbano que también suponen áreas de reparto independientes, indicando condiciones de desarrollo y de gestión.

Coordinación con municipios colindantes

A la vista de los planos aportados y de la memoria se aprecia que la coordinación con los municipios colindantes –Llíria, La Pobla de Vallbona, Serra y Gátova– es correcta y no presenta especiales incompatibilidades.

Unicamente hacer notar la incidencia de la zona de seguridad de la Base Militar de Marines donde quedan prohibidas las actividades nocivas, insalubres, molestas y peligrosas, debiendo obtener la autorización del Ministerio de Defensa el resto de actividades a implantar en dicha zona de seguridad.

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

— División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT (6 de agosto de 2001).
— Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia (6 de agosto de 2001).
— Confederación Hidrográfica del Júcar (5 de noviembre de 2001).
— Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia (6 de agosto de 2001).
— Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia (6 de agosto de 2001).
— Conselleria de Sanidad (6 de agosto de 2001).
— Ayuntamientos de municipios colindantes (6 de agosto de 2001).
— Ministerio de Defensa (7 de noviembre de 2001).

Se han recibido los siguientes:

— Informe emitido con fecha 19 de diciembre de 2001 por la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el sentido de que el proyecto debe ajustarse en todas sus fases a la legislación sectorial de aguas.

— Informe de carácter favorable, emitido por el Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, con fecha 6 de noviembre de 2001.

— Informe de carácter desfavorable de 4 de marzo de 2002, emitido por la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

— Informe de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico, de fecha 26 de septiembre de 2002, indicando que en el municipio existen los siguientes bienes de interés cultural; el Castell de Olocau y el Castellet de Alí Maimó. Se indica que se debe informar preceptivamente por parte de esa administración el catálogo.

— En fecha 30 de diciembre de 2002 se emite informe favorable por parte de la Delegación en Valencia del Ministerio de Defensa a la documentación gráfica de la zona de seguridad lejana de la Base General Almirante en lo correspondiente al término municipal de Olocau.

— Se emite en fecha 8 de abril de 2003 informe por parte del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia indicando que en los sectores urbanizables SurT12, SurT4, Surind5, Alm3 y Surind6 que disponen de afecciones a las carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia habrá que estudiar las reservas de suelo necesarias para dotar de accesibilidad a dichos emplazamientos y clasificarlas como reservas viarias.

— En fecha 2 de junio de 2003 se emite informe por parte de la Delegación en Valencia del Ministerio de Defensa indicando que se debe respetar la zona de seguridad de 2.000 metros, a partir de la delimitación de la base militar existente en ese término municipal. Asimismo, respecto del suelo urbanizable industrial donde se indica que accederá a través del camino que lleva a la base militar, se deberá solicitar al Ministerio de Defensa la cesión de uso del tramo de camino consecuencia de la reseñada actuación.

— En fecha 20 de mayo de 2003 se emite informe por parte de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia con carácter favorable en cuanto a sus competencias en materia educativa.

— En fecha 23 de septiembre de 2003 se emite informe favorable por parte de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

Sexto.—Olocau cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 24 de julio de 1984.

En desarrollo de dicho plan se ha tramitado además de una modificación puntual de las normas, la homologación de dos sectores de suelo apto para urbanizar residencial, correspondientes a las áreas de Pla de Marco, Les Forquetes y Lloma de les Cloxes.

Séptimo.—El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, emitió con fecha 16 de noviembre de 2001, informe respecto del proyecto, realizando una serie de apreciaciones referidas a la conveniencia de delimitar unidades de ejecución en la zona urbana La Pedralvilla, la localización del nuevo suelo industrial, la necesidad de justificar los criterios de delimitación en los sectores urbanizables 1-B Noreste, 3 y 4 y justificar la similitud de aprovechamientos del suelo urbanizable, consideración de la red primaria adscrita en los sectores urbanizables, reservas escolares en esta clase de suelo, determinadas apreciaciones en relación con las ordenanzas relativas al suelo no urbanizable y otras derivadas del informe emitido por la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia con fecha 8 de noviembre de 2001.

En fecha 26 de septiembre de 2002 se emite por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial informe resolviendo no elevar al pleno de la Comisión Territorial el expediente al no disponerse de la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, debiendo subsanarse algunos aspectos indicados en el informe.

En fecha 16 de abril de 2003, tiene entrada en este Servicio documentación subsanatoria presentada por el Ayuntamiento respecto del informe de 26 de septiembre de 2002, emitido por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial.

En fecha 5 de agosto de 2003, tiene entrada en este Servicio la Declaración de Impacto Ambiental respecto del Plan General de Olocau.

Octavo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2003, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

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

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

Tercero.—Respecto de la justificación de los criterios de sectorización de los sectores 1-b, 3 y 4, aspecto que se indicaba en el informe del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 26 de septiembre de 2002, dicha delimitación se hace coincidir con caminos públicos o elementos orográficos como curvas de nivel.

Cuarto.—Respecto a la valoración del plan cabe hacer las siguientes apreciaciones:

1. Cumplimiento de planeamientos supramunicipales:

PORN de la Sierra Calderona.

Aun cuando en los planos correspondientes no se grafía correctamente la delimitación del citado plan de ordenación, sí que se establecen en la zona de protección las protecciones del suelo no urbanizable con las categorías de protección ecológica, protección paisajística incluyéndose en la zona de influencia las protecciones de predominio forestal y área de regeneración.

El resto de suelo no urbanizable queda calificado como común.

Cabe comentar que hay que tener en cuenta que el casco de la población queda incluido en la zona de protección del Plan de Ordenación de la Sierra Calderona. En este sentido hay que tener especial cuidado en las clasificaciones de suelos urbanizables colindantes con el propio casco.

Así, los sectores de suelo urbanizable 1-A y 1-B ubicados colindantes con el casco urbano se disminuyen en superficie respecto de los existentes en las vigentes normas subsidiarias de la población.

Respecto al sector 2 de nueva creación se trata de un suelo urbanizable de 4,36 Has que pretende colmatar de forma lógica el final del entramado urbano formado por el casco urbano pudiéndose incluir en el artículo 51.9 del Decreto 77/2001, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Calderona.

Cabe comentar en este punto también que la Sierra Calderona se encuentra incluida entre los Lugares de Interés Comunitario aprobados por acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana, en fecha 10 de julio de 2001.

Patricova

No dispone el término municipal de ninguna zona con riesgo de inundación.

Cartografías temáticas de la Comunidad Valenciana.

La vulnerabilidad de las aguas subterráneas es importante en la parte norte-noreste coincidiendo con la zona de protección del Parque Natural de la Sierra Calderona y va descendiendo a medida que vamos hacia la zona sur-suroeste.

En este sentido, la escasa existencia de suelos industriales facilita la no existencia de vertidos peligrosos.

La ubicación del único suelo urbanizable industrial en la zona sur-oeste del término además de la inclusión de la prohibición de la implantación en el mismo de actividades de nivel medio respecto de la clasificación como actividades molestas, peligrosas, nocivas e insalubres refuerza este control.

2. Suelo no urbanizable.

El término municipal está fuertemente condicionado por las protecciones en este tipo de suelo, básicamente derivadas de las condiciones impuestas por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Calderona, quedando libre de estas protecciones una franja en la parte sur-suroeste del término municipal recayente al municipio de Marines.

3. Clasificación del suelo.

En líneas generales el modelo territorial elegido respeta el equilibrio urbanístico del territorio.

Para la justificación del no agotamiento de los recursos naturales se incluyen condiciones de cumplimiento en los distintos sectores que serán desarrollados por la propia dinámica de este plan general.

4. Ordenación estructural.

La ordenación estructural definida dispone de la precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano, ampliando la reserva para espacios públicos y demás dotaciones.

Respecto de los elementos pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas se debe clarificar su forma de obtención en aquellos casos donde no estén ya en funcionamiento.

5. Secuencia lógica del desarrollo territorial.

Se formulan en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio condiciones a cumplir para poder desarrollar actuaciones integradas.

Deben incluirse los criterios a tener en cuenta ante eventuales cambios de planeamiento tendentes a reclasificar suelo no urbanizable que puedan aparecer.

Además se incluyen fichas de planeamiento de los sectores urbanizables donde se establecen condiciones objetivas previas para la programación de estos suelos, además de condiciones de urbanización y de ordenación que deberán de cumplir las mismas.

6. Coordinación con la política autonómica en materia de patrimonio, vivienda y protección del medio ambiente.

Respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, instrumento que garantiza la adecuada coordinación con la política autonómica en materia de patrimonio se estará a lo indicado en el informe de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Dirección Territorial de la Conselleria de Cultura.

Respecto a la protección del medio ambiente se estará a lo indicado en la Declaración de Impacto Ambiental realizada por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Conselleria de Territorio y Vivienda, donde se concretan todas las protecciones que en este aspecto se deben cumplir en el término municipal.

Respecto a la materia de vivienda y toda vez que el documento final del plan general ha sido aprobado provisionalmente con anterioridad a los nuevos planteamientos autonómicos respecto de la necesidad de concretar las demandas que sobre viviendas de protección oficial tiene la población de los distintos municipios de la Comunidad Valenciana, aún cuando no se incluya en este plan un estudio de este punto. Sí que sería interesante que se hiciera un esfuerzo por parte municipal para concretar dichas demandas y de esa manera poder llegar a acuerdos con la Administración Autonómica de cara a realizar alguna actuación en este campo.

Quinto.—En fecha 5 de agosto de 2003 tiene entrada en este servicio la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental estimándose aceptable desde el punto de vista ambiental incorporando lo siguientes condicionantes:

Respecto de la gestión de las aguas residuales:

—Se ampliará la directriz referida a la no concesión de nuevas licencias de edificación, en tanto no se haya ejecutado un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales a todos los suelos urbanos que carezcan de red de alcantarillado.

—Como parte del Programa de Vigilancia Ambiental se deberá remitir el Plan Especial de Saneamiento indicado en las DEU para su supervisión a la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

—Se anulará la normativa específica de los suelos urbanos consolidados, la prohibición de existencia de red de alcantarillado (artículo 16 del suelo urbano de Els Puntals, artículo 18 del suelo urbano de La Lloma, artículo 12 del suelo urbano de La Pedralvilla y el artículo correspondiente de la Urbanización Lloma de les Cloches y alrededores de La Lloma, en su caso.

—Se considera insuficiente lo establecido en el punto III.9 y VI.3.6 de las normas urbanísticas en relación con el tratamiento de las aguas residuales en viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, debiendo instalar un sistema individual de oxidación total.

Respecto de las vías pecuarias:

—Se debe ajustar gráficamente el trazado de la vía pecuaria denominada Cordel de la Garrofera, respetando en toda su longitud el ancho legal aprobado en la Orden de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal –se ha grafiado incorrectamente en el tramo comprendido entre el barranco de La Pedralvilla y la segunda rotonda de la CV-333–.

—La norma reguladora vigente sobre las vías pecuarias es la Ley 3/1995, de 23 de mayo, de Vías Pecuarias.

Respecto de los cauces:

—Se grafiará en los planos de ordenación general (Esc. 1:10.000) la totalidad de los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable de especial protección de cauces, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de cualquier otra calificación de especial protección sobre los mismos.

—El trazado de la variante de Olocau no se considera incluido en esta Declaración de Impacto Ambiental debiendo en su momento concretar un nuevo estudio de impacto sobre el proyecto de construcción de la misma.

Sexto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, según título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 9.1 y 10.a) del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2003, acuerda: supeditar

la aprobación definitiva del Plan General de Olocau a la subsanación de los siguientes aspectos:

—Incorporar los condicionantes impuestos por la Declaración de Impacto Ambiental.

—Incluir en las directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana de los criterios a tener en cuenta ante eventuales cambios de planeamiento tendentes a reclasificar suelo no urbanizable que puedan aparecer.

—Grafiar correctamente en los planos de ordenación el ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra Calderona.

Una vez subsanados dichos aspectos por el Ayuntamiento de Olocau, procederá que éste dé cuenta de ello al presidente de esta Comisión, quien queda facultado al amparo del artículo 8-b del Decreto 77/96, de 16 de abril, del Consell de la Generalitat para que ordene la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin necesidad de nuevo acuerdo de esta comisión a la que deberá informar posteriormente de lo actuado.

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

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

Con fecha 17 de diciembre de 2003, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Olocau el 11 de diciembre de 2003 y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 26 de septiembre de 2003.

Vistos la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás preceptos de concordante aplicación,

La directora general de Planificación y Ordenación Territorial considera aprobado definitivamente el Plan General de Olocau.

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

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

Valencia, a siete de enero de dos mil cuatro.—La directora general de Planificación y Ordenación Territorial, Cristina Santamarina Siurana.

Plan General de Olocau

Normas urbanísticas

1. Indice.

Título I. Finalidad, desarrollo y revisión.

I.1. Fin y ámbito de aplicación.
I.2. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad.
I.3. Desarrollo.
I.4. Revisión.

Título II. Determinaciones generales.

II.1. Contenido.
II.2. Memoria justificativa y estudio de impacto ambiental.

Título III. Normas de carácter general.

Capítulo primero: del significado de los términos empleados.

III.1.1. Solar.
III.1.2. Alineaciones oficiales.
III.1.3. Alineaciones actuales.
III.1.4. Finca fuera de línea.
III.1.5. Parcela edificable.
III.1.6. Retranqueo.
III.1.7. Rasantes actuales.
III.1.8. Rasantes oficiales.
III.1.9. Línea de edificación.
III.1.10. Altura de la edificación.
III.1.11. Altura de los pisos.
III.1.12. Altura libre de los pisos.
III.1.13. Superficie ocupada.
III.1.14. Superficie edificada.
III.1.15. Superficie construida.
III.1.16. Superficie total edificada.
III.1.17. Espacio libre.
III.1.18. Patio de parcela.
III.1.19. Pieza habitable.
III.1.20. Planta baja.
III.1.21. Portal.
III.1.22. Sótanos y semisótanos.
III.1.23. Edificio exento.
III.1.24. Usos permitidos.
III.1.25. Usos prohibidos.
III.1.26. Edificio exclusivo.
III.1.27. Edificio con instalaciones fuera de ordenación.
III.1.28. Edificabilidad máxima.
III.1.29. Ancho de solares.
III.1.30. Parcelación, reparcelación y regulación de linderos.
III.1.31. Solares inedificables.

Capítulo segundo: condiciones generales de volumen de la edificación.

III.2.1. Alcance y contenido del presente capítulo.
III.2.2. Parcelación y regularización.
III.2.3. Medición de alturas.
III.2.4. Altura en edificios en esquinas.
III.2.5. Edificios con fachadas a calles paralelas en manzanas cerradas sin patios de manzana.
III.2.6. Edificio de altura más baja entre colindantes más altos.
III.2.7. Altura en edificación abierta unifamiliar.
III.2.8. Sótanos y semisótanos.
III.2.9. Altillos.
III.2.10. Entrantes, salientes y vuelos.
III.2.11. Patios interiores o de parcela.
III.2.12. Protección de arbolado.

Capítulo tercero: características de las obras de urbanización.

III.1. Licencia previa.
III.2. Determinaciones.
III.3. Finalidad última.
III.4. Proyecto.
III.5. Red viaria.
III.6. Pavimentación.
III.7. Aceras.
III.8. Abastecimiento de aguas.
III.9. Saneamiento.
III.10. Energía eléctrica.
III.11. Alumbrado público.

Capítulo cuarto: tramitación de licencias.

IV.1. Actos sujetos a licencia.
IV.2. Solicitud.
IV.3. Documentos que acompañarán a la solicitud.
IV.4. Duplicado de documentación.
IV.5. Minoración de los documentos de proyecto.
IV.6. Nombramiento de contratista y técnicos directores.
IV.7. Informes previos a la resolución.
IV.8. Subsanación de deficiencias.
IV.9. Plazo para la concesión o denegación.
IV.10. Silencio administrativo. Caso general.
IV.11. Silencio administrativo. Categoría primera y segunda.
IV.12. Silencio administrativo. Otras categorías.
IV.13. Abono de tasas.
IV.14. Comienzo y duración de las obras.
IV.15. Licencia condicionada a plazo.
IV.16. Caducidad y/o nulidad de la licencia.
IV.17. Desarrollo de las obras.

Título IV. Normas de aplicación en las zonas de ordenación urbanística.
Capítulo 1. Zona de ordenación urbanística A: resindencial intensiva.
IV.1.1. Condiciones de uso.
IV.1.1.1. Usos permitidos.
IV.1.1.2. Usos tolerados.
IV.1.1.3. Usos prohibidos.
IV.1.2. Tipología de la edificación.
IV.1.3. Condiciones de volumen.
IV.1.3.1. Solar mínimo edificable.
IV.1.3.2. Alturas y plantas altas.
IV.1.3.3. Solares en esquina. Chaflanes.
IV.1.3.4. Edificaciones por encima de la altura máxima.
IV.1.3.5. Alineaciones.
IV.1.3.6. Cubiertas.
IV.1.3.7. Balcones y miradores.
IV.1.3.8. Huecos de fachada.
IV.1.4. Condiciones Higiénico Sanitarias.
IV.1.4.1. Composición de la vivienda.
IV.1.4.2. Distribución de la vivienda.
IV.1.4.3. Dimensiones de las habitaciones.
IV.1.4.4. Ventilación.
IV.1.4.5. Aseos.
IV.1.4.6. Escaleras.
IV.1.5. Condiciones Estéticas.
IV.1.5.1. Diseño y materiales.
Capítulo 2. Zona de ordenación urbanística B: centro histórico.
IV.2.1. Delimitación.
IV.2.2. Edificio catalogado.
IV.2.3. Ordenanzas.
Capítulo 3. Zona de ordenación urbanística C-1: residencial extensiva, casco urbano.
IV.3.1. Condiciones de uso.
IV.3.1.1. Usos permitidos.
IV.3.1.2. Usos tolerados.
IV.3.1.3. Usos prohibidos.
IV.3.2. Tipología de la edificación.
IV.3.3. Condiciones de volumen.
IV.3.3.1. Solar mínimo edificable.
IV.3.3.2. Rasantes.
IV.3.3.3. Alturas.
IV.3.3.4. Edificaciones por encima de la altura máxima.
IV.3.3.5. Alineaciones.
IV.3.3.6. Cerramientos.
IV.3.3.7. Ocupación superficial.
IV.3.4. Condiciones higiénico sanitarias.
IV.3.4.1. Composición de la vivienda.
IV.3.4.2. Distribución de la vivienda.
IV.3.4.3. Dimensiones de las habitaciones.
IV.3.4.4. Ventilación.
IV.3.4.5. Aseos.
IV.3.5. Condiciones estéticas.
IV.3.5.1. Diseño.
IV.3.5.2. Materiales.
Capítulo 4. Zona de ordenación urbanística C-2: residencial extensiva suelo urbanizable 1 Norte.
VII.1. Ordenanzas.
Capítulo 5. Zona de ordenación urbanística D: suelo urbano Els Puntals.
—Artículo primero.
—Artículo segundo.
—Artículo tercero.
—Artículo cuarto.
—Artículo quinto.
—Artículo sexto.
—Artículo séptimo.
—Artículo octavo.
—Artículo noveno.
—Artículo décimo.
—Artículo undécimo.
—Artículo duodécimo.
—Artículo decimotercero.
—Artículo decimocuarto.
—Artículo decimoquinto.
—Artículo decimosexto.
—Artículo decimoséptimo.
—Artículo decimoctavo.
—Artículo decimonoveno.
—Artículo vigésimo.
—Artículo vigésimo primero.
—Artículo vigésimo segundo.
—Artículo vigésimo tercero.
—Artículo vigésimo cuarto.
—Artículo vigésimo quinto.
—Artículo vigésimo sexto.
—Artículo vigésimo séptimo.
—Artículo vigésimo octavo.
—Artículo vigésimo noveno.
—Artículo trigésimo.
—Artículo trigésimo primero.
—Artículo trigésimo segundo..
—Artículo trigésimo tercero.
—Artículo trigésimo cuarto.
—Artículo trigésimo quinto.
—Artículo trigésimo sexto.
—Artículo trigésimo séptimo.
—Artículo trigésimo octavo.
Capítulo 6. Zona de ordenación urbanística E: suelo urbano La Lloma.
Capítulo primero. Usos.
Capítulo segundo. Volumen.
Capítulo tercero. Composición.
Capítulo cuarto. Condiciones de las viviendas.
Capítulo 7. Zona de ordenación urbanística F: suelo urbano La Pedralvilla.
—Artículo primero.
—Artículo segundo.
—Artículo tercero.
—Artículo cuarto.
—Artículo quinto.
—Artículo sexto.
—Artículo séptimo.
—Artículo octavo.
—Artículo noveno.
—Artículo décimo.
—Artículo undécimo.
—Artículo duodécimo.
—Artículo decimotercero.
—Artículo decimocuarto.
—Artículo decimoquinto.
—Artículo decimosexto.
—Artículo decimoséptimo.
—Artículo decimoctavo.
—Artículo decimonoveno.
—Artículo vigésimo.
—Artículo vigésimo primero.
—Artículo vigésimo segundo.
—Artículo vigésimo tercero.
—Artículo vigésimo cuarto.
—Artículo vigésimo quinto.
—Artículo vigésimo sexto.
—Artículo vigésimo séptimo.
—Artículo vigésimo octavo.
—Artículo vigésimo noveno.
—Artículo trigésimo.
—Artículo trigésimo primero.
—Artículo trigésimo segundo..
Capítulo 8. Zona de ordenación urbanística G: suelo urbanizable Pla de Marco y Les Forquetes.
IV.8.1. La normativa a aplicar serán las normas urbanísticas del Plan Parcial Pla de Marco y Les Forquetes, aprobado por la CTU.

Capítulo 9. Zona de ordenación urbanística H: suelo urbanizable Lloma de les Cloches i Alrededors de la Lloma.

IV.9.1. La normativa a aplicar serán las normas urbanísticas del Plan Parcial Lloma de les Cloches i Alrededors de la Lloma, aprobado por la CTU.

Título V. Normas en suelo urbanizable.

V.1. Ambito.

V.2. Desarrollo.

Título VI. Normas en suelo no urbanizable.

Capítulo 1. Generalidades.

VI.1.1. Ambito y clasificación VI.1.2. Usos, actividades y aprovechamientos del suelo.

Capítulo 2. Normas generales de protección.

VI.2.1. Ambito de aplicación.
VI.2.2. Carreteras.
VI.2.3. Redes de energía eléctrica de alta tensión.
VI.2.4. Protección de aguas para abastecimiento público y privado.
VI.2.5. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.
VI.2.6. Protección de embalses.

Capítulo 3. Normas de edificación en suelo no urbanizable.

VI.3.1. Contenido y ámbito.
VI.3.2. Categorías de construcciones e instalaciones.
VI.3.3. Tramitación especial.
VI.3.4. Normas generales a las cuatro categorías.
VI.3.5. Definición de núcleo de población.
VI.3.6. Normas para la categoría primera.
VI.3.7. Normas para la categoría segunda.
VI.3.8. Normas para la categoría tercera.
VI.3.9. Normas para la categoría cuarta.
VI.3.9.1. Categoría cuarta, tipo A.
VI.3.9.2. Categoría cuarta, tipo B.

Capítulo 4. Protección del suelo agrícola de regadío.

VI.4.1. Finalidad y ámbito VI.4.2. Edificación en zona agrícola.
VI.4.3. Restricción del ámbito de protección.

Capítulo 5. Protección del suelo no urbanizable protegido y del suelo no urbanizable espacio natural protegido.

VI.5.1. Finalidad y ámbito.
VI.5.2. Edificación en zona de espacio natural protegido.

Capítulo 6. Protección de cauces de barrancos.

VI.6.1. Ambito VI.6.2. Medida de protección.

Capítulo 7. Protección de yacimientos arqueológicos.

VI.7.1. Ambito.
VI.7.2. Medidas de protección.

Capítulo 8. Protección de la zona de afección militar.

VI.8.1. Ambito.
VI.8.2. Denominación legal.
VI.8.3. Medidas de protección.
VI.8.4. Edificación en zonas de afección militar.

Capítulo 9. Protección de las vías pecuarias.

VI.9.1. Ambito.
VI.9.2. Medidas de protección. Normas reguladoras.

Título VII. Régimen edificios y zonas fuera de ordenación.

VII.1.1. Los edificios y zonas fuera de ordenación a la aprobación del plan aparecen reflejados en el plano número 24.

VII.1.2. Unicamente podrán autorizarse en dichos edificios obras de conservación y mantenimiento del inmueble en condiciones adecuadas de uso. No se permitirá ninguna intervención que suponga aumento de edificabilidad o mejora de las características, condiciones, etc., del edificio que puedan suponer un aumento de su valor actual.

Anexo I

Título I. Finalidad, desarrollo y revisión.

1.1. Fin y ámbito de aplicación.

La finalidad del plan general es la de regular la actividad de la edificación y, en general, todos aquellos actos sujetos a licencia y las actuaciones que se pudieran producir.

El ámbito de aplicación de las mismas es el límite geográfico del término municipal.

1.2. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad.

Los documentos integrantes de este plan general serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, quienes podrán efectuar las consultas pertinentes sobre los mismos.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

El plan general seguirá vigente mientras no se proceda a una revisión o a la entrada en vigor de una figura de planeamiento de rango superior.

1.3. Desarrollo.

El desarrollo del plan general se perfeccionará por medio de las siguientes figuras de planeamiento:

a) En el suelo urbano por planes de reforma interior, estudios de detalle y proyectos de urbanización, parcelaciones y reparcelaciones.

b) En el suelo urbanizable por planes parciales, programas para el desarrollo de actuaciones integradas, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de reparcelación.

c) En el suelo no urbanizable protegido por planes especiales de protección.

d) El suelo militar por plan especial.

1.4. Revisión.

Los criterios para la revisión del presente plan general serán los que marque la normativa urbanística vigente.

Título II. Determinaciones generales.

II.1. Contenido.

Se consideran normas y determinaciones de obligado cumplimiento todas aquellas que forman parte del presente plan general tanto en su parte gráfica como literaria.

II.2. Memoria justificativa y estudio de impacto ambiental.

Se atenderán siempre las determinaciones señaladas en la memoria justificativa y en el estudio de impacto ambiental.

Título III. Normas de carácter general.

Capítulo primero: Del significado de los términos empleados.

III.1.1. Solar.

Son las superficies de suelo urbano (entendiendo por suelo urbano el definido en el presente plan general o el que resulte de la aprobación y ejecución de planes parciales) aptas para la edificación y que reúnen los requisitos siguientes:

a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en los casos que esta resultara necesaria.

b) Haber realizado las cesiones obligatorias establecidas en la Ley del Suelo y en el presente plan general.

c) Tener la dotación de servicios indicada en el artículo 6.1 de la LRAU.

III.1.2. Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del presente plan general o en los planes parciales que se desarrollen. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, zonas verdes...) o interiores (patios de manzana).

Pueden ser alineaciones exteriores e interiores.

Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre interior.

III.1.3. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

III.1.4. Finca fuera de línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca delimitada por las alineaciones actuales.

III.1.5. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

III.1.6. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también respecto a los restantes linderos de la finca.

III.1.7. Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

III.1.8. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas, calles y otros espacios públicos definidos en los instrumentos de planificación urbanística vigentes.

III.1.9. Línea de la edificación.

Es la que delimita la superficie edificada.

III.1.10. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

III.1.11. Altura de los pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

III.1.12. Altura libre de los pisos.

Es la distancia entre la cara superior del pavimento y la del techo de la planta correspondiente.

III.1.13. Superficie ocupada.

Es la resultante de la proyección vertical sobre el terreno de todo lo construido, incluidos sótanos no destinados a aparcamiento y vuelos de cualquier tipo.

Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán a efectos de estas normas urbanísticas excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario.

III.1.14. Superficie edificada.

La delimitada por el perímetro de la construcción cerrada.

Los voladizos cerrados lateralmente y cubiertos agotan volumen al ciento por ciento.

Los voladizos cerrados sólo por un lado y cubiertos, agotan volumen al 50 ciento.

Los voladizos no cerrados y cubiertos, no agotan volumen.

Los voladizos sean del tipo que sean y estén descubiertos, no agotan volumen siempre y cuando existan al menos un parámetro vertical y uno horizontal, conjuntamente, que no estén cerrados.

III.1.15. Superficie construida.

La delimitada por el perímetro de la construcción cerrada.

Los voladizos cerrados lateralmente y cubiertos cuentan el ciento por ciento.

Los voladizos cerrados sólo por un lado y cubiertos, el 75 por ciento.

Los voladizos no cerrados y cubiertos, cuentan el 50 por ciento.

Los voladizos cerrados lateralmente y descubiertos cuentan el 50 por ciento.

Los voladizos cerrados sólo por un lado y descubiertos, el 25 por ciento.

Los voladizos no cerrados y descubiertos no cuentan superficie.

III.1.16. Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

III.1.17. Espacio libre.

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

III.1.18. Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la superficie edificada. Pueden ser:

— Patios cerrados.

— Patios abiertos.

III.1.19. Pieza habitable.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de personas. Por lo tanto no incluye vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

III.1.20. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

III.1.21. Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y la escalera y ascensor si lo hubiera.

III.1.22. Sótanos y semisótanos.

— Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

— Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante del terreno o de la acera en contacto con la edificación, siempre y cuando toda la longitud de su techo se encuentre entre cero metros y un metro por encima de la rasante.

Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o del terreno en una longitud igual o inferior al 50 por ciento de la longitud de la fachada no se calificará como semisótano, si no como una planta baja.

III.1.23. Edificio exento.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones mediante espacios libres.

III.1.24. Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en el presente plan general.

III.1.25. Usos prohibidos.

Son aquellos que no se consienten por no considerarse adecuados en las zonas que se señalan en el presente plan general.

III.1.26. Edificio exclusivo.

Es aquel en que todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en un mismo uso.

III.1.27. Edificio con instalaciones fuera de ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la fecha de aprobación de las presentes normas, y que resulten disconformes con las disposiciones contenidas en las mismas y en los planes parciales que las desarrollen.

III.1.28. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad como el cociente entre la superficie total edificada (suma de la superficie edificada de todas las plantas) y la superficie de la parcela edificable.

A estos efectos se entiende incluida en la superficie total edificada toda superficie cubierta, incluso trasteros, áticos, cuartos de máquinas de los ascensores, estudios, garajes, cobertizos, etc., así como el porcentaje de las superficies voladas.

No se incluirá la superficie de los sótanos y semisótanos, los cuales en ningún caso podrán dedicarse a piezas habitables.

III.1.29. Ancho de solares.

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada a la distancia entre linderos medida en dirección paralela a la calle. Cuando el punto de medición es la alineación, dicha anchura se denomina anchura de fachada.

III.1.30. Parcelación, reparcelación y regulación de linderos.

1. Parcelación es la división del terreno en lotes a efectos de realizar una edificación o cualquier otra actuación urbanística.

2. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas contenidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan general, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

3. Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con el objeto de conseguir una forma de parcela más acorde con el uso a que se destina. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

III.1.31. Solares inedificables.

A) Se considera solar no edificable el que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.

B) Además de los preceptuados en el apartado anterior, se consideran inedificables las proporciones excedentes de la alineación oficial.

Capítulo segundo: Condiciones generales de volumen de la edificación.

III.2.1. Alcance y contenido del presente capítulo.

El presente capítulo establece las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

III.2.2. Parcelación y regularización.

1. Los propietarios de terrenos comprendidos por las presentes normas podrán formular proyectos de parcelación y reparcelación con el fin de regularizar la configuración de los terrenos de su propiedad.

2. El Ayuntamiento o la Comisión Territorial de Urbanismo podrá tomar la iniciativa de la parcelación o reparcelación de todos los solares que por sus límites actuales o como resultado de las nuevas alineaciones presenten forma irregular en la forma establecida en la normativa urbanística.

III.2.3. Medición de alturas.

1. Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por el número de plantas y por la distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

2. Para determinar la altura de un edificio se medirá ésta sobre la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, midiendo desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

3. Sobre esta altura sólo se permitirá la cubierta del edificio.

4. Si la cubierta es de tejado su pendiente no será inferior al 30 por ciento ni superior al 45 por ciento. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres metros sobre la altura del edificio antes definida.

5. Si la rasante de la calle en el tramo que coincide con la fachada presenta una diferencia de cotas de más de un metro veinte centímetros y menos de tres metros, la altura del edificio se medirá a partir de un plano horizontal que pase sesenta centímetros por debajo del punto más elevado de la rasante.

6. Si el desnivel entre las cotas de dos puntos de la rasante de la acera correspondiente a la fachada fuera superior a tres metros, la fachada se dividirá en dos o más cuerpos de distinta altura, de forma que la diferencia de cota de la rasante de la acera correspondiente a cada uno de esos cuerpos sea inferior a tres metros.

7. Cuando se trate de edificación exenta, la altura será medida desde el punto más bajo de la línea de edificación, tomando como base de referencia el terreno en su estado natural.

8. Esquemas sobre la medición de alturas se encuentran en el anexo I.

III.2.4. Alturas en edificios en esquinas.

Este artículo se aplicará a edificios que den a dos o más calles formando esquina con diferentes rasantes. Se podrá continuar la edificación con mayor altura por la otra calle en una longitud igual a 8 metros. Esta condición viene explicada y desarrollada gráficamente en el anexo 1.

III.2.5. Edificios con fachadas a calles paralelas en manzanas cerradas sin patios de manzana.

1. El presente artículo es de aplicación a las parcelas edificables que cumplan los siguientes requisitos:

a) Den fachada a dos calles.
b) No formen esquina.
c) No exista obligación de dejar patio de manzana en alguna parte de la parcela.
d) Tengan diferentes rasantes.
e) Estén situadas en zona residencial intensiva.

En dichas parcelas se podrá mantener la altura correspondiente a la calle más alta siempre que en la inferior se vayan guardando retranqueos no inferiores a 3 m en cada planta por encima de las plantas normales autorizadas para esta calle. Esta condición viene explicada y desarrollada gráficamente en el anexo 1. Los retranqueos antes citados, desde la alineación de fachada hasta donde se retire la edificación (mínimo 3 metros), se cubrirán siempre con cubierta inclinada de teja.

III.2.6. Edificio de altura más baja entre colindantes más altos.

El presente artículo es de aplicación a parcelas edificables con seis o menos metros de fachada inmediatamente contiguos a otros dos que en el momento de aprobación del plan general presenten alturas de edificación superiores en tres metros o más a la correspondiente a la calle a la que den frente.

En este caso la parcela edificable intermedia tendrá como altura de edificación la mínima de la que realmente tuvieran los edificios colindantes.

III.2.7. Alturas en edificación abierta unifamiliar.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

III.2.8. Sótanos y semisótanos.

Deberán tener una altura no inferior a los 2,20 metros, no pudiéndose en ningún caso dedicarse a piezas habitables. Deberán de estar dotados de ventilación suficiente.

III.2.9. Altillos.

1. Las plantas bajas que no sean viviendas podrán tener como anexo a los locales comerciales altillos. Estos altillos tendrán una superficie total inferior al 50 por ciento de la del local, no pudiendo quedar manifestada su presencia en la fachada.

2. La altura libre por encima y por debajo del altillo será superior a dos metros veinte centímetros.

3. En el caso de que un local con altillo debidamente autorizado se subdividiera en dos o más locales, deberán seguir manteniéndose en los locales resultantes las condiciones anteriormente mencionadas.

III.2.10. Entrantes, salientes y vuelos.

1. Se prohíben los arcos y puentes que comuniquen dos edificaciones situadas en aceras opuestas a una calle.

2. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada, formando con ésta un ángulo de 45 grados y estarán a una altura mínima de la rasante de 3,5 metros.

3. El vuelo máximo de balcones, terrazas y cualquier otro saliente no podrá ser superior a la décima parte del ancho de la calle a la que de fachada la edificación, con un máximo de sesenta centímetros (0,60 m). En ningún caso se sobrepasará la cara interior del bordillo.

4. Los salientes o motivos decorativos de la composición de la fachada habrán de situarse a una altura superior a tres metros (3 m), medidos a partir de la rasante de la acera. En todo caso deberán cumplir lo especificado en los puntos anteriores. Y no podrán sobresalir de la fachada más de 30 cm.

En el apartado anterior no se incluyen los anuncios o rótulos o cualquier elemento similar, los cuales deberán colocarse a una altura entre 3 y 3,50 m medidos desde la rasante de la acera y no podrán sobresalir de la fachada más de un décimo del ancho de la calle con un máximo de 0,50 m y sin sobrepasar en ningún caso la cara interior del bordillo.

Los toldos en planta baja deberán colocarse a una altura mayor de 2,50 m medidos desde la rasante de la acera y no deberán sobrepasar la cara interior del bordillo.

5. Quedan prohibidos los retranqueos en la zona residencial intensiva excepto en los siguientes casos:

—Aquellos edificios que se edifiquen en parcelas inferiores al solar mínimo al amparo del apartado segundo del artículo IV.1.3.1. En estos casos se permitirá un retranqueo de 0,60 m únicamente en la planta baja, debiendo construirse las plantas altas en alineación de fachada.

—En la manzana formada por las calles: San Diego, Mayor, avenida Font del Frare y en el Sector de Suelo Urbanizable 2 Horta de Baix. En este caso se permitirán los retranqueos de las construcciones respecto de la alineación oficial siempre que no dejen medianeras al descubierto. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.

6. Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de saliente del balcón o terraza si la hubiere. En ningún caso una terraza entrante dejará medianeras al descubierto.

7. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin poder superar en ningún caso los cinco centímetros.

8. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle, se retranquearán respecto al parámetro de la fachada, de forma que las hojas abiertas no sobresalgan de la fachada.

9. Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera y no excederán de cinco centímetros (5 cm), incluido el abombamiento que pueda tener. En plantas altas se permite colocar rejas las cuales tendrán el mismo vuelo máximo que le correspondería a un balcón y no podrán cerrarse frontal, lateral o superiormente. Deberán ser de hierro.

10. Las vitrinas, escaparates, zócalos y otros elementos decorativos se ajustarán a lo preceptuado en los anteriores apartados.

11. En edificaciones exentas se admitirán vuelos de hasta un metro cincuenta centímetros (1,50 m), con independencia del ancho de la calle. En ningún caso tales vuelos podrán sobresalir de la alineación oficial.

III.2.11. Patios interiores o de parcela.

1. Las superficies destinadas a patios en edificios cuyo uso sea de viviendas serán tales que sea posible inscribir en su interior un círculo de tres metros de diámetro.

2. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas, voladizos o vuelos de cualquier tipo.

3. Los patios interiores podrán ser comunes a dos o más edificaciones colindantes. En este caso deberá de formularse entre todos los propietarios afectados escritura pública de reconocimiento de la propiedad mancomunada de tales patios, creándose así un derecho real sobre los sucesivos propietarios. Dicha escritura pública se anotará en el Registro de la Propiedad con referencia a todas las fincas afectadas y deberá ser presentada conjuntamente con la solicitud de licencia de edificación.

4. En edificios que albergan a una sola vivienda podrá admitirse la disminución de la superficie de los patios interiores hasta la imprescindible para poder inscribir un círculo de dos metros (2 m) siempre que el proyecto de construcción justifique el mantenimiento de las condiciones de iluminación y aireación en niveles aceptables.

III.2.12. Protección del arbolado.

En las parcelas edificables en las que existiera arbolado de porte superior a los tres metros (3 m) el volumen edificable se dispondrá de forma que la afección sobre el arbolado sea mínima.

Capítulo 3. Características de las obras de urbanización.

III.1. Licencia previa.

Para la realización de obras de urbanización será preceptivo la obtención de licencia, quedando clasificadas estas obras en el capítulo 3 «Tramitación de licencias» como categoría 4.ª.a).

III.2. Determinaciones.

Los proyectos de urbanización desarrollarán las determinaciones que se contienen es el plan general y, en el caso del suelo urbanizable, incluirán además las que se contemplasen en los respectivos planes parciales.

III.3. Finalidad última.

La finalidad última es la de dotar a cada parcela de las condiciones precisas para que puedan adquirir la consideración de solar, a saber:

—Pavimentación de calzada.
—Encintado de aceras.
—Abastecimiento de aguas.
—Evacuación de aguas.
—Suministro de energía eléctrica.
—Alumbrado público.

III.4. Proyecto.

El proyecto contendrá los documentos señalados en la normativa vigente y detallará alguna o todas las obras del artículo 70 del mismo. Su detalle se incluye en el plan general, en el apartado IV.3 del presente título, «Documentos que acompañarán a la solicitud».

III.5. Red viaria.

En el suelo urbano la red viaria, el trazado y ancho se ajustará a las dimensiones de las alineaciones y rasantes del respectivo plano.

Queda expresamente prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio del suelo urbanizable, no permitiéndose dar acceso a las parcelas directamente desde las carreteras.

III.6. Pavimentación.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en función del tráfico previsto y el acabado de las superficies será el siguiente:

Vías principales.....	Asfaltado o pavimento de hormigón
Vías secundarias	Asfaltado o pavimento de hormigón
Sendas peatonales	Enlosado natural o artificial

III.7. Aceras.

El material a emplear en las aceras será en suelo urbano el de baldosa de cemento y en el urbanizable el enlosado, pudiendo incluir vegetación. En todo caso se construirá un bordillo de hormigón para la limitación del pavimento de la calzada.

III.8. Abastecimiento de aguas.

En el suelo urbano el abastecimiento será el que resulte de la red, calculada con una dotación de 150 litros/habitante/día.

En el suelo urbanizable la alimentación será de agua potable y con la misma dotación señalada.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente en función de los volúmenes edificables previstos y tipos de construcción proyectada. La característica de potabilidad será fijada por la Jefatura Provincial de Sanidad.

Cuando la alimentación se dirija a actividades diferentes de la vivienda, se fijará el caudal en función de los usos que haya de servir.

Los pozos de captación deberán disponer de una protección primaria contra la contaminación, pudiendo el Ayuntamiento limitar cualquier actividad perjudicial en un entorno próximo.

Se establecerán depósitos reguladores con una capacidad mínima correspondiente a la utilización de un día punta del caudal previsto.

III.9. Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta en caso de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua potable.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Su profundidad será mayor de un metro y siempre por debajo de la cota de la red de abastecimiento.

El vertido se realizará previa depuración con fase aeróbica incorporada al sistema, bien por oxidación natural, bien por oxidación forzada y el punto de vertido precisará informe geológico en las condiciones de permeabilidad que habrá de basarse en el plano número 8 del mapa de vulnerabilidad a la contaminación y las aclaraciones que al mismo se detallan en la memoria informativa de este plan general.

Para el vertido de afluentes a vaguadas, arroyos o cauces públicos deberá obtener la oportuna concesión del organismo público correspondiente.

Para la utilización de afluentes para el riego se ceñirá a lo dispuesto en la legislación vigente.

En el suelo no urbanizable las edificaciones que al amparo de las disposiciones contempladas en este plan general se puedan levantar se estará con las mismas limitaciones que en los supuestos anteriores salvo en el caso de la vivienda unifamiliar, en la que se permitirá la evacuación de aguas a pozo ciego previa depuración con fosa séptica estanca sometida a la Orden Ministerial de 23 de abril de 1969, del Ministerio de Obras Públicas.

III.10. Energía eléctrica.

En viviendas y en cualquier clase de suelo, la dotación mínima será de 0,6 k.w.h. por habitante. En los demás edificios será la propia de la activada que ha de soportar.

Las líneas de distribución serán subterráneas en las nuevas calles que se urbanicen. Cuando sean aéreas se tratará de salvaguardar el aspecto estético.

III.11. Alumbrado público.

La red de distribución será subterránea en las nuevas calles que se urbanicen. El nivel de iluminación se fijará de acuerdo con la importancia de la vía, de forma que el nivel requerido a un metro del pavimento será:

—En vías principales	10 lux.
—En vías secundarias	5 lux.

Capítulo 4. Tramitación de licencias.

IV.1. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a licencia los actos que, agrupados en cinco categorías, se detallan a continuación:

Categoría primera.—Comprende los actos que no precisan ni de proyecto técnico, ni suponen la realización de obras y son:

1.º.a) Utilización primera de los edificios.

1.º.b) Cambio de uso de las edificaciones.

Categoría segunda.—Comprende los actos de edificación de menor importancia que no precisan proyecto técnico, pero sí obra de albañilería y oficios singulares y son:

2.º.a) Vallado de solares.

2.º.b) Movimiento de tierras.

2.º.c) Obras de albañilería y oficios de la construcción de menor importancia no incluidos en clasificaciones posteriores.

2.º.d) Colocación de carteles en la vía pública.

Categoría tercera.—Comprende los actos que precisan de proyecto técnico, pero no suponen la realización de obras de albañilería y son:

3.º.a) Parcelaciones y reparcelaciones en el suelo urbano.

Categoría cuarta.—Comprende los actos que precisan de un proyecto técnico y comportan la realización de las obras de albañilería y similares, y son:

4.º.a) Obras en vía pública relativas a pavimentación, encintado de aceras, alimentación de aguas, evacuación de aguas, tendido de redes eléctricas en baja tensión y alumbrado público.

4.º.b) Obras de derribo de todo o parte de las edificaciones existentes.

4.º.c) Obras de reforma de edificaciones existentes afectando a la estructura, a la distribución interior a la aspecto exterior de las mismas.

Categoría quinta.—Comprende los actos que precisan de un proyecto técnico y comportan la construcción de edificios, y son:

5.º.a) Construcción de edificaciones de nueva planta o ampliación de las existentes.

IV.2. Solicitud.

Las licencias se solicitarán por medio de escrito dirigido al alcalde, como presidente del Ayuntamiento, y firmado por el propietario o representante legal. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento y servirá de acuse de recibo la correspondiente diligencia en la copia de dicho escrito.

IV.3. Documentos que acompañarán a la solicitud.

Acompañarán a la instancia aquellos documentos precisos para localizar y definir la clase de obra a realizar, el importe de la misma y las personas que han de intervenir en su realización. La documentación tendrá el detalle suficiente tanto para la comprobación del cumplimiento de estas ordenanzas, como para que puedan ser ejecutadas y dirigidas por sujetos distintos a los inicialmente previstos en la solicitud.

Según fuera la categoría de la obra a realizar será preceptivo acompañar la documentación siguiente:

—Categoría primera, tipo a.

1. Certificado de los técnicos directores de la obra acreditativo tanto de su terminación como de la sujección a los documentos de proyecto en base a los cuales se hubiera obtenido la licencia de obras.

—Categoría primera, tipo b.

1. Certificado de un técnico de grado superior en el que conste la idoneidad de la obra con el fin cuya utilización se solicita, con detallada descripción del inmueble y de los planos que lo definen.

2. Levantamiento de los planos a escala precisos para definir el edificio al que haga referencia el certificado anterior.

—Categoría segunda, tipo a.

1. Memoria descriptiva de las obras.
2. Croquis situación y detalles constructivos.
3. Presupuesto estimativo.
4. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto del contratista que haya de ejecutarlas.

—Categoría segunda, tipo b.

1. Memoria descriptiva de las obras, detallando procedencia de origen y lugar de vertido de las tierras.
2. Croquis de situación.
3. Presupuesto estimativo.
4. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto del contratista que haya de ejecutarlas.

—Categoría segunda, tipo c.

1. Memoria descriptiva de las obras.
2. Croquis de situación de las obras a realizar.
3. Presupuesto estimativo.
4. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto del contratista que haya de ejecutarlas.

—Categoría segunda, tipo d.

1. Memoria descriptiva del cartel y de su forma de colocación.
2. Croquis de situación.
3. Plano a escala del cartel y de su colocación.
4. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto del contratista que haya de colocarlo.

—Categoría tercera, tipo a.

1. Proyecto de reparcelación redactado por técnico de grado superior competente en urbanismo y comprendiendo los documentos detallados en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

—Categoría cuarta, tipo a.

1. Proyecto de urbanización redactado por técnico titulado superior competente en urbanismo comprendiendo:

1.a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
1.b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
1.c. Planos de proyecto y de detalle.
1.d. Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios.
1.e. Pliego de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios (documento que no será obligado cuando la obra se ejecute en terrenos de un solo propietario).
1.f. Mediciones.
1.g. Cuadro de precios descompuestos.
1.h. Presupuesto.

2. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto del contratista que haya de realizar las obras.

3. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto técnico o técnicos facultativos que hayan de dirigir las obras.

—Categoría cuarta, tipo b.

1. Proyecto técnico de derribo redactado por facultativo competente y conteniendo:

1.a. Memoria.
1.b. Informe técnico.
1.c. Planos.
1.d. Presupuesto.

2. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto del contratista que ha de ejecutar el derribo.

3. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto del técnico o técnicos que hayan de dirigirlo.

—Categoría cuarta, tipo c.

1. Proyecto técnico de la obra a ejecutar redactado por técnico superior competente y contenido:

1.a. Memoria descriptiva de las características generales de las obras satisfaciendo al fin administrativo y detallada de cada oficio de la construcción.
1.b. Planos de situación, de plantas, alzados y secciones, de la estructura y de los detalles.
1.c. Estado de mediciones y presupuesto.
1.d. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.

2. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto del contratista que haya de ejecutar las obras.

3. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto de los técnicos que han de dirigir las obras.

—Categoría quinta, tipo a.

1. Proyecto de la obra a ejecutar redactado por técnico superior competente y conteniendo la documentación propia de un proyecto básico y/o de ejecución conforme el detalle del Real Decreto 2.512/1977 y que es:

1.a. Para el proyecto básico:

—Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificaciones de las soluciones correctas que satisfagan al fin administrativo.

—Planos generales, a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.

—Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

1.b. Para el proyecto de ejecución:

—Memoria de cimentación, estructura y oficios.
—Planos de cimentación y estructura: planos de detalle, esquemas y dimensionamiento de las instalaciones.
—Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
—Estado de mediciones.
—Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de la obra.

Ambos proyectos podrán presentarse separadamente o fusionarse en uno sólo denominado «Proyecto básico y de ejecución».

Además, se acompañará de:

2. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto del contratista que ha de realizar las obras.

3. Documento acreditativo del nombramiento y del acepto de los técnicos que han de llevar la dirección facultativa de la obra.

4. Cuestionario 1P.

5. Cuestionario M.11. de datos estadísticos.

6. Ficha urbanística en los términos fijados en las normas subsidiarias de ámbito provincial.

7. Justificante de la solicitud de antena colectiva cuando se trate de edificios de más de diez viviendas.

8. Compromiso del promotor de realizar simultáneamente con la edificación las obras de instalación que precisará para dotar a la parcela de pavimentación de la calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

9. Compromiso del promotor de ceder los viales comprendidos entre la alineación oficial y el eje de la calzada, cuando tales viales fueran de propiedad particular.

IV.4. Duplicado de documentación.

Los documentos que perceptivamente han de acompañar a la instancia lo serán en la cantidad que se expresa a continuación:

1. En único ejemplar:

—Documentos justificativos de nombramiento y acepto de contratistas y técnicos.
—Compromisos que suscriba el propietario.
—Certificados de técnicos.
—Justificantes de presentación ante otros organismos.

2. En duplicado ejemplar:

—Las memorias, croquis, planos y presupuestos que no formen parte de un proyecto suscrito por técnico facultativo.

3. En triplicado ejemplar:

—Los proyectos suscritos por técnicos facultativos.
—Los impresos 1P y M.1.1. y la ficha urbanística.

IV.5. Minoración de los documentos de proyecto.

En los casos en que sea preceptiva la presentación de proyecto técnico y proyecto de ejecución suscrito por técnico facultativo, el solicitante tendrá la facultad de sustituir aquel documento por el correspondiente proyecto básico o anteproyecto, éste con el detalle preciso para que pueda servir al fin administrativo de resolución sobre la solicitud de licencia. Obtenida la licencia municipal en base a los documentos presentados no podrá iniciarse la obra concedida hasta la incorporación al expediente del preceptivo proyecto de ejecución o proyecto técnico.

IV.6. Nombramiento de contratista y técnicos directores.

Cuando para la solicitud de licencia el promotor no hubiese designado contratista para realizar las obras ni, en su caso, técnico que deba dirigirlas, seguirá el trámite de licencia de obras, cuya concesión se entenderá condicionada a la presentación del nombramiento y acepto del contratista y, en su caso, de los técnicos. Concedida aquélla, las obras no podrán iniciarse sin el cumplimiento formal de las obligaciones hasta aquí omitidas.

IV.7. Informes previos a la resolución.

En el plazo de cinco días hábiles siguientes al de la solicitud se remitirán los duplicados de la documentación que proceda a los organismos facultativos y funcionarios que tuvieran que informar, quienes los evaluarán diez días antes del plazo señalado para la concesión de licencias.

IV.8. Subsanación de deficiencias.

De resultar deficiencias subsanables en todo o parte de la documentación presentada se notificará al peticionario, quien dispondrá de quince días hábiles siguientes a la recepción de la notificación para subsanar aquellas deficiencias. Este trámite interrumpe el cómputo de plazos para la concesión o denegación de licencias.

IV.9. Plazo para la concesión o denegación.

Los plazos para la concesión o denegación de licencias será, según se detalla para cada caso, el siguiente:

—De dos meses para las siguientes categorías y tipos:
—Categoría primera, todos los tipos.
—Categoría segunda, todos los tipos.
—Categoría tercera, tipo a.
—De tres meses en los demás casos.

No entrará en cómputo de plazo el tiempo que se precisará para exposición pública de aquellas obras en que preceptivamente recaiga amputándose el período de exposición en tal caso desde su remisión por el Ayuntamiento al «Boletín Oficial» de la provincia hasta el vencimiento de plazo de exposición pública.

IV.10. Silencio administrativo. Caso general.

En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo facultades en contra de este Plan General de Planeamiento Municipal.

IV.11. Silencio administrativo. Categoría primera y segunda.

Si la licencia solicitada se refiere a las actividades expresadas como de categoría primera o segunda y, en todos sus tipos, la licencia se entenderá otorgada por silencio administrativo si al cómputo de los plazos que señala el apartado IV.9 no hubiese recaído resolución municipal.

IV.12. Silencio administrativo. Otras categorías.

Si la licencia solicitada se refiere a las categorías tercera, cuarta y quinta y al cómputo de los plazos señalados en el apartado IV.9 no hubiese recaído resolución en uno u otro sentido, el peticionario podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si en el plazo de un mes no se notificase al interesado acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, sin perjuicio de la vigente generalidad del apartado IV.10.

IV.13. Abono de tasas.

Cumplida la formalidad anterior, el peticionario recibirá la licencia de obra y un ejemplar de proyecto técnico o, de no existir éste, un ejemplar de «Memoria, croquis, plano y presupuesto». Este documento será diligenciado en el sentido de constituir copia exacta de la documentación técnica en base a la cual le fuere concedida la licencia y a la cual debe ajustarse la obra a ejecutar.

IV.14. Comienzo y duración de las obras.

Las obras solicitadas deben resolverse o iniciarse antes de transcurrido seis meses desde la comunicación de su concesión y su duración será como máximo de seis meses para las categorías segunda y tercera, de un año para la categoría cuarta y de dos años para la categoría quinta.

El plazo de comienzo podrá prorrogarse por otros tres meses más a solicitud del peticionario y por acuerdo de la Corporación.

La duración de las obras podrá prorrogarse por un plazo igual a la mitad del inicialmente establecido, previa solicitud del peticionario y por acuerdo de la Corporación.

IV.15. Licencia condicionada a plazo.

Por motivos de seguridad, orden o interés social las licencias podrán entenderse condicionadas a plazos menores de los previstos en el apartado anterior.

IV.16. Caducidad y/o nulidad de la licencia.

La licencia otorgada queda nula y sin efecto en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiese hecho efectiva la tasa de licencia en el plazo señalado en el apartado IV.13.

b) Cuando concluido el plazo de seis meses desde la comunicación de la concesión no se hubiesen realizado los actos de la categoría primera o iniciado las obras solicitadas en los demás casos.

c) Cuando antes del comienzo de las obras no se hubiesen aportado todos los documentos señalados en el apartado IV.3, supuesto que el promotor hubiese hecho uso de la facultad expresada en los apartados IV.5 y IV.6.

d) Cuando las obras iniciadas se interrumpieran durante más de seis meses.

e) Cuando concluido el plazo para la ejecución de las obras o de la prórroga concedida no se hubiese dado fin a la obra comenzada.

f) Cuando las obras no se ajustasen a la documentación técnica que sirvió de base para su concesión.

IV.17. Desarrollo de las obras.

Las obras se ajustarán a la documentación técnica en base a la cual fue concedida la licencia. El incumplimiento de esta obligación se

considerará infracción urbanística, siendo solidariamente responsables el promotor, el constructor y los técnicos directores.

Cuando la produjese sustitución del constructor o de los técnicos directores, el peticionario de la licencia deberá comunicarlo al Ayuntamiento en nuevo documento acreditativo del respectivo nombramiento y subsiguiente «acepto».

El promotor, constructor y técnicos permitirán la inspección de la obra por el alcalde o técnicos que designase en el ejercicio de su obligada función inspectora de las obras.

Título IV. Normas de aplicación en las zonas de ordenación urbanística.

Se consideran las siguientes zonas de ordenación urbanística, cada una de las cuales viene determinada gráficamente en los planos de ordenación estructural y tendrá su régimen urbanístico correspondiente en las presentes normas:

Z.O.U. A. Zona de ordenación urbanística A. Zona residencial intensiva.

Su normativa es aplicable al suelo urbano residencial intensivo del casco de la población y al suelo urbanizable anexo Horta de Baix, ordenado pormenorizadamente.

Z.O.U. B. Zona de ordenación urbanística B. Centro histórico.

Su normativa es aplicable al suelo urbano centro histórico del casco de la población.

Z.O.U. C-1. Zona de ordenación urbanística C-1. Residencial extensiva casco urbano

Su normativa es aplicable al suelo urbano residencial extensivo del Casco de la Población.

Z.O.U. C-2. Zona de ordenación urbanística C-2. Residencial extensiva suelo urbanizable 1-A y 1-B.

Su normativa es aplicable al suelo urbano residencial extensivo del casco de la población.

Z.O.U. D. Zona de ordenación urbanística D. Suelo urbano Els Puntals.

Su normativa es aplicable al suelo urbano Els Puntals

Z.O.U. E. Zona de ordenación urbanística E. Suelo urbano La Lloma.

Su normativa es aplicable al suelo urbano La Lloma.

Z.O.U. F. Zona de ordenación urbanística F: Suelo urbano La Pedralvilla

Su normativa es aplicable al suelo urbano La Pedralvilla.

Z.O.U. G. Zona de ordenación urbanística G: Suelo urbanizable número 6 Pla de Marco y Les Forquetes.

Su normativa es aplicable al sector de suelo urbanizable número 6 Pla de Marco y Les Forquetes.

Z.O.U. H. Zona de ordenación urbanística H: Suelo urbanizable número 8 Lloma de Les Cloches i Alrededors de La Lloma.

Su normativa es aplicable al sector de suelo urbanizable número 8 Lloma de les Cloches i Alrededors de La Lloma.

Al resto de sectores de suelo urbanizable no se le asignas zona de ordenación urbanística específica. Se determinará en el momento en que se redacte el correspondiente plan parcial.

Capítulo 1. Zona de ordenación urbanística A. Residencial intensiva.

IV.1.1. Condiciones de uso.

IV.1.1.1. Usos permitidos.

Son usos permitidos el administrativo, escolar, religioso, cultural, social, comercial, espectáculos y el residencial de vivienda.

IV.1.1.2. Usos tolerados.

Son usos tolerados los almacenes, talleres artesanales y pequeña industria sometidos a las siguientes limitaciones:

—Nivel sonoro máximo de 50 dB. medido con sonómetro escala A a una distancia mínima de diez metros de sus límites o en cualquier parte de la vivienda afectada.

—No produzca vibraciones, humos ni malos olores.

—Potencia máxima instalada 10 C.V.

IV.1.1.3. Usos prohibidos.

Quedan prohibidas las granjas y, en general, cualquier industria o actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

Queda prohibido la instalación y/o la explotación de palomas, aunque sea sin fines comerciales o industriales.

IV.1.2. Tipología de la edificación.

Dentro de la zona residencial intensiva la edificación es la propia de manzana cerrada con edificios entre medianeras, situada su fachada sobre la alineación oficial de la calle y sin límite de profundidad edificable, resolviéndose las obligadas ventilaciones de las dependencias por medio de patios de luces propios de cada cuerpo de la edificación.

No se conforman patios interiores de manzana comunes a todas las edificaciones de la misma.

IV.1.3. Condiciones de volumen.

IV.1.3.1. Solar mínimo edificable.

Se entiende por solar mínimo edificable el que tenga una superficie mayor de 35 m², una fachada mínima de 4 m y pueda inscribirse en él un rectángulo de 4 por 8 metros con uno de sus lados apoyado sobre la alineación de fachada.

En el solar en que no se alcancen estas tres determinaciones no se podrá proceder a la edificación salvo cuando estuviesen edificadas la fincas medianeras, en cuyo caso podrá autorizarse su edificación presentando un proyecto de fachada que armonice con aquéllas.

IV1.3.2. Alturas y plantas altas.

Las alturas se tomarán desde la rasante hasta el intradós del forjado de la última planta en su intersección con el plano vertical determinado por la alineación oficial de la calle.

La altura máxima permitida será de 10 metros. El número máximo de plantas sobre rasante será de tres, excepto en las zonas con protección paisajística y del entorno del Castell que se regirán por el artículo siguiente:

IV1.3.3. Alturas y plantas en zonas de protección paisajística y entorno del Castell.

Este artículo se aplica a las zonas grafiadas en el plano número 15 «Alturas de la edificación» para proteger vistas paisajísticas y el entorno del Castell.

Las alturas se tomarán desde la rasante hasta el intradós del forjado de la última planta en su intersección con el plano vertical determinado por la alineación oficial de la calle.

La altura máxima permitida será de 7 metros. El número máximo de plantas sobre rasante será de dos.

IV1.3.4. Solares en esquina. Chaflanes.

Se formará un chaflán en planta baja, necesariamente redondeado, perpendicular a la bisectriz de las alineaciones que forman la esquina y con un frente de 1 metro, siempre que una de las calles sea menor de 6 m de ancho.

IV.1.3.5. Edificaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima antes definida no se autorizará otra construcción que las cubiertas, las cajas de escalera y ascensor y las chimeneas.

IV.1.3.6. Alineaciones.

Se entiende por alineación la definida en el plano denominado «Alineaciones y rasantes».

Las edificaciones situarán su fachada sobre la alineación así definida, prohibiéndose los retranqueos sobre la alineación oficial, excepto en el caso de la calle San Diego en la que, si por voluntad del promotor, se retranquease en todo o en parte, las medianeras que quedasen al descubierto han de recibir un tratamiento constructivo propio de la fachada.

Ningún elemento, ni siquiera de tipo ornamental, podrá sobresalir de la alineación de fachada, salvo lo que se dispone para marquesinas, letreros y balcones.

IV1.3.7. Cubiertas.

No se permiten las soluciones de cubierta de forma de azotea pisable en los primeros 1,50 metros de profundidad medidos desde la alineación oficial de la calle, sin tener en cuenta para esta medición el posible vuelo de la cubierta. En dichos 1,50 m la cubierta será inclinada con terminación de teja.

Los cambios de planos de cubierta obligados por las pendientes de las calles y consecuentes rasantes se ajustarán a lo ya determinado en los apartados precedentes.

IV.1.3.8. Balcones y miradores.

Se admite la construcción de balcones sobresaliendo de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:

1. No podrán cerrarse sus paramentos laterales ni frontales para construir tribuna o mirador. Tampoco podrán levantarse de obra de fábrica las barandillas de los balcones.

2. Su desarrollo no podrá ser superior a dos tercios de la fachada en la segunda planta alta.

3. La arista más próxima a cualquier linde distará de éste por lo menos 0,60 m.

4. El intradós de su forjado estará a altura igual o mayor de 3,50 metros medidos en la vertical de cualquier punto de la acera.

5. Su vuelo máximo será el de un décimo del ancho de la calle y se retirará por lo menos 0,10 metros del plano vertical determinado por el bordillo de la acera, donde ésta exista.

IV.1.3.9. Huecos de fachada.

Las aberturas de fachada se separarán 0,60 m por lo menos de cualquier linde. En los locales comerciales las hojas de las puertas y ventanas de la planta baja no sobrepasarán la alineación oficial en su movimiento propio de apertura o cierre de los mismos.

IV.1.4. Condiciones higiénico sanitarias.

IV.1.4.1. Composición de la vivienda.

La vivienda mínima constará de cocina-comedor, un dormitorio y un cuarto de aseo.

IV.1.4.2. Distribución de la vivienda.

La distribución de la vivienda procurará la independencia de las zonas de estar y comer con las zonas de dormir y aseo. A este fin:

1. Ningún dormitorio servirá de paso a otra dependencia.

2. Desde una cocina independiente no se accederá a ningún dormitorio ni al aseo.

3. Al aseo sólo se podrá acceder a través del dormitorio cuando exista un solo dormitorio o cuando exista más de un aseo.

4. De existir más de un dormitorio se colocará un cuarto de aseo accesible desde el recibidor o el pasillo, no accediéndose nunca a él desde el comedor, la cocina o un dormitorio.

5. El recorrido de las dependencias agrarias entre sí no interferirá con los recorridos de la vivienda.

6. La unión de la vivienda por las dependencias agrarias se efectuará a través del recibidor, la cocina o los pasillos y distribuidores.

IV.1.4.3. Dimensiones de las habitaciones.

Las dimensiones de las habitaciones serán; como mínimo las establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

IV.1.4.4. Ventilación.

Todas las piezas vivideras, salvo el recibidor, los pasillos y distribuidores, las escaleras y el aseo, tendrán luz y ventilación directa, pudiéndose tomar éstas desde la calle o desde patios interiores.

Las superficies de iluminación tendrán una dimensión no menor de un décimo de la planta correspondiente.

Las superficies de ventilación tendrán una dimensión no menor de un vigésimo de la planta correspondiente.

IV.1.4.5. Aseos.

Los aseos se compondrán como mínimo de un lavabo, un plato de ducha y un inodoro, disponiéndose de cierre hidráulico en todas sus piezas y en la unión de su desagüe a la red de alcantarillado de la propia vivienda.

El aseo podrá ordenarse sin iluminación natural, pero será preceptiva la ventilación, bien por coberturas de 0,16 m² como mínimo a fachada o patios interiores o, bien, por conducto vertical desde su cielo raso hasta 1,20 metros por encima de la cubierta del edificio con sección útil mínima de 100 centímetros cuadrados el conducto individual con una longitud mínima de 2 metros y de 400 centímetros cuadrados el que recogiera a más de un aseo. El remate del conducto dispondrá de un aspirador estático, quedando prohibido el uso de extracción forzada cuando el conducto sirva a más de un aseo.

IV.1.4.6. Escaleras.

Las escaleras comunes a varias viviendas precisarán, a partir de la segunda planta sobre rasante, de una iluminación de un metro cuadrado. El escalón tendrá una longitud mínima de 80 centímetros, una anchura mínima de la huella de 27 centímetros sin contar el vuelo sobre la tabica y una altura de tabicas máxima de 19 centímetros, estando constituidos los tramos por un máximo de 16 peldaños.

IV.1.5. Condiciones estéticas.

IV.1.5.1. Diseño y materiales.

1. Las construcciones habrán de armonizar con los edificios del lugar en que se ubiquen, respetando las soluciones tradicionales tanto en el diseño como en la elección y uso de los materiales.

A tal fin se establece que las cubiertas no podrán ser planas ni accesibles en los primeros 1,5 metros de profundidad y la solución de cubierta en este tramo será de teja vieja o envejecida blanca.

2. No se permitirán cubiertas metálicas, de plástico o de fibrocemento, excepto para cuando se construyan o cubran almacenes, pequeños corrales y, en general, cubiertas de ámbitos no destinados a vivienda y en una sola planta. En dichos casos se permitirán dichas cubiertas siempre que su color sea negro o rojo teja. Dichas cubiertas deberán recoger aguas al interior de la parcela.

3. El remate de un muro de cerramiento de solar o de cualquier construcción con cubierta de las autorizadas en el punto anterior deberá ser con una pequeña cubierta de teja a una o dos aguas.

Capítulo 2. Zona de ordenación urbanística B: Centro histórico.

IV.2.1. Delimitación.

Comprende la manzana delimitada en el plano número 5 de «Ordenación estructural como centro histórico».

IV.2.2. Edificio catalogado.

Son edificios catalogados y protegidos en el término de Olocau, el Castillo Palacio de Olocau, la Torre del Castillo de Olocau, la Iglesia de Ntra. Sra. del Rosario, el Castellet de Alí Maimó y L'Arquet. En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Olocau se determinan las condiciones de intervención en ellos.

Las obras permitidas en dichos edificios serán las propias de restauración y acondicionamiento interior.

Quedan prohibidas las obras que supongan variación de altura, aumento del volumen edificado y variación de las actuales condiciones estéticas.

IV.2.2. Ordenanzas.

En las edificaciones de la Zona de Ordenación Centro Histórico regirán de modo genérico las ordenanzas de la zona residencial intensiva con las siguientes modificaciones:

1. Los edificios mantendrán la tipología histórica de vivienda unifamiliar o bifamiliar (una vivienda por planta) entre medianeras tradicional de Olocau. Por tanto la ocupación de parcela por la edificación podrá ser del ciento por ciento, no definiéndose profundidad edificable.

2. Altura de cornisa y número de plantas. La altura de cornisa, altura máxima será de 7 metros y el número máximo de plantas sobre rasante será dos.

3. La cubierta será inclinada en las dos primeras crujías con un mínimo de profundidad de la cubierta inclinada medida perpendicularmente desde la fachada de 10 m. El resto de la cubierta podrá ser plana. La cubierta inclinada tendrá una pendiente no inferior al 30 por ciento ni superior al 45 por ciento. En ningún caso, la cumbrera del tejado se elevará más de tres metros sobre la altura de cornisa. La cubierta plana en ningún caso tendrá su forjado a más altura que el forjado de la última planta sobre el que se ejecute la cubierta inclinada.

4. La cubierta inclinada será necesariamente de teja árabe curva vieja o teja envejecida.

5. La fachada deberá ser enfoscada o pintada, pudiendo llevar un zócalo de piedra. La carpintería será de madera y la cerrajería de hierro.

6. Balcones. Se admite la construcción de balcones, sobresaliendo de la alineación oficial con las siguientes limitaciones:

No podrán cerrarse sus paramentos laterales ni frontales para construir tribuna o mirador. Tampoco podrán levantarse de obra de fábrica las barandillas de los balcones.

Su desarrollo no podrá ser superior a la mitad de la fachada.

La arista más próxima a cualquier linde distará de éste por lo menos 0,60 m.

El intradós de su forjado estará a altura igual o mayor de 3,50 metros medidos en la vertical de cualquier punto de la acera.

Su vuelo máximo será el de un décimo del ancho de la calle y se retirará por lo menos 0,10 metros del plano vertical determinado por el bordillo de la acera, donde ésta exista.

7. Alero de cubierta. Su vuelo máximo será el de un décimo del ancho de la calle y se retirará por lo menos 0,10 metros del plano vertical determinado por el bordillo de la acera, donde esta exista.

Capítulo 3. Zona de ordenación urbanística C-1. Residencial extensiva casco urbano.

IV.3.1. Condiciones de uso.

IV.3.1.1. Usos permitidos.

El uso permitido es el de vivienda.

IV.3.1.2. Usos tolerados.

Son usos tolerados el cultural, social y administrativo y los propios de un equipamiento comunitario.

IV.3.1.3. Usos prohibidos.

Quedan prohibidos almacenes, granjas, talleres artesanales e industrias de cualquier otra categoría.

IV.3.2. Tipología de la edificación.

Dentro de la zona residencial extensiva la tipología es la propia de la vivienda familiar aislada, pareada o adosada separada tanto de la alineación de la calle como de todos sus linderos, con una limitada ocupación de la parcela y con el resto no edificado destinado a jardín, piscina o áreas de juego, todos ellos privativos de la propia vivienda.

IV.3.3. Condiciones de volumen.

IV.3.3.1. Solar mínimo edificable.

El solar mínimo edificable tendrá una superficie no menor de 500 m² y un frente o fachada no menor de 12 metros, debiéndose poder inscribir un rectángulo de 12 × 20 con uno de los lados apoyado en la alineación de fachada.

IV.3.3.2. Rasantes.

Se entiende por rasante la de la calle a que da frente la parcela, determinada según el plano denominado «Alineaciones y rasantes».

IV.3.3.3. Alturas.

La altura máxima de la edificación será de 7 m. El número de plantas máxima será de dos.

Siempre y cuando no quede dañada la calidad del paisaje podrá autorizarse la construcción de una planta superior a las dos indicadas, siempre que tenga una superficie inferior al 25 por ciento de la superficie edificada y siempre que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta no sobrepase los 10 m de altura máxima. La superficie ocupada con esta planta adicional no supondrá un incremento respecto al aprovechamiento permitido, si no que se computará a fin de obtener la superficie total permitida.

IV.3.3.4. Edificaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima no se permitirá otra construcción que los pendientes de las cubiertas y chimeneas.

IV.3.3.5. Alineaciones.

Se entiende por alineación la definida en el plano denominado «Alineaciones y rasantes».

Se entiende por alineación de medianería la que resulte de la divisoria de solares después de la parcelación que proceda.

La edificación se retirará cinco metros de la alineación de fachadas y tres metros de las alineaciones de medianería. En el caso de parcelas con fachadas a más de una calle será necesario un retiro de 5 m respecto una de ellas, autorizándose respecto al resto de las fachadas un retiro de 3 m.

Ningún elemento de la edificación, ni siquiera de carácter ornamental, podrá invadir la franja entre las alineaciones y los retiros obligados aquí establecidos.

IV.3.3.6. Cerramientos.

El cierre de la parcela tanto en la alineación de fachada como en la de medianería será de obra de fábrica hasta 1,20 metros de altura máxima contados desde el terreno natural de la parcela y el resto hasta dos metros será transparente con malla metálica o solución decorativa apropiada de verja metálica o madera, hormigón, etc.

Sólo se permitirá un cierre opaco entre la obra de fábrica y el remate si se hace por intermedio de plantaciones apropiadas que, dejando pasar el aire libremente, impidan la visibilidad entre los predios.

IV.3.3.7. Ocupación superficial.

La ocupación máxima admitida es la del 30 por ciento de la de parcela.

IV.3.4. Condiciones higiénico sanitarias.

IV.3.4.1. Composición de la vivienda.

Cada vivienda mínima constará de cocina-comedor, un dormitorio y un cuarto de aseo.

IV.3.4.2. Distribución de la vivienda.

La distribución de la vivienda procurará la independencia de las zonas de estar y comer con las zonas de dormir y aseo. A este fin:

1. Ningún dormitorio servirá de paso a otra dependencia.

2. Desde una cocina independiente no se accederá a ningún dormitorio ni al aseo.

3. Al aseo sólo se podrá acceder a través de un dormitorio cuando exista un solo dormitorio o cuando exista más de un aseo.

4. De existir más de un dormitorio se colocará un cuatro de aseo accesible desde el recibidor o el pasillo, no accediéndose nunca a él desde el comedor, la cocina o un dormitorio.

IV.3.4.3. Dimensiones de las habitaciones.

Las habitaciones serán como mínimo las que determinen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

IV.3.4.4. Ventilación.

Todas las piezas vivideras, salvo los pasillos, distribuidores y escalera interior tendrán luz y ventilación directa.

Las superficies de iluminación tendrán una dimensión no menor de un décimo de la superficie de su planta.

Las superficies de ventilación tendrán una dimensión no menor de un vigésimo de la superficie de su planta.

IV.3.4.5. Aseos.

Los aseos se compondrán como mínimo de un lavabo, un plato de ducha y un inodoro, disponiéndose de cierre hidráulico en todas sus piezas y en la unión de su desagüe a la red de alcantarillado de la propia vivienda.

El aseo podrá ordenarse sin iluminación natural, pero será preceptiva la ventilación bien por aberturas de 0,16 m² como mínimo a fachadas o, bien, por conducto vertical desde su cielo raso hasta 1,20 metros por encima de la cubierta del edificio con sección útil mínima de 150 centímetros cuadrados con una longitud mínima de 2 metros. El remate del conducto dispondrá de un aspirador estático.

IV.3.5. Condiciones estéticas.

IV.3.5.1. Diseño.

Es libre la composición de volúmenes y fachadas de los edificios, debiéndose amoldar al medio natural que los rodea y al estilo de las edificaciones más principales.

IV.3.5.2. Materiales.

Se recomienda el uso de la piedra del lugar, la pared de ladrillo y la pared de bloque enlucida, preferentemente de blanco. Para la cubierta se recomienda la teja árabe no pisable.

Capítulo 4. Zona de ordenación urbanística C-2. Residencial extensiva suelo urbanizable 1-A «Noroeste» y 1-B «Noreste».

IV.4.1. Ordenanzas.

Las ordenanzas serán las mismas que para la zona residencial extensiva casco urbano con las siguientes modificaciones:

— La ocupación máxima de parcela será del 50 por ciento.

— El solar mínimo edificable tendrá una superficie no menor de 400 m² y un frente de fachada no menor de 10 m, debiéndose poder inscribir un rectángulo de 10 × 18 m con uno de los lados apoyado en la alineación de fachada.

— La edificación se retirará 5 y 3 m de las alineaciones de fachadas y medianerías respectivamente.

Capítulo 5. Zona de ordenación urbanística d: Suelo urbano Els Puntals.

Este suelo fue aprobado mediante plan parcial de la fecha. Se reproducen a continuación las ordenanzas de aplicación en este suelo:

Artículo primero

Las presentes ordenanzas constituyen el conjunto de normas legales aplicables a las parcelas, viales y supuestos que se integren en el suelo urbano de Els Puntals, todo ello sin perjuicio de la aplicación de las dictadas o que se dicten por organismos superiores para zonas residenciales en general o para ésta en particular en cuanto tengan carácter coactivo o supletorio.

Artículo segundo.

Las normas que lo integran configuran el estado y situación de las parcelas, viales y supuestos dichos con las debidas limitaciones, entrañando la constitución de un conjunto de servidumbres prediales sobre todas y cada una de las restantes, así como de los viales y los supuestos comunes que se integren en la total urbanización con la condición de predios dominantes.

Artículo tercero

En consecuencia de lo procedente, todo ello en concordancia con la legislación vigente y el presente plan general, vincularán a todos los propietarios, así como sus sucesores, tanto a título particular como universal, mortis causa o ínter vivos, oneroso o lucrativo, y todo ello en cuanto al dominio como a los derechos personales o reales que de cualquier forma o naturaleza se constituyen sobre las parcelas.

Artículo cuarto

Las presentes ordenanzas regirán y serán de obligado cumplimiento de conformidad con las disposiciones vigentes.

Artículo quinto

La urbanización Els Puntals de Olocau es una zona de residencias para veraneantes o de temporada, dentro de un ambiente de tranquilidad. Por ello con carácter general no será permitido ningún uso, actuación o edificios que vayan en contra de tal fin.

Artículo sexto

Los datos determinantes de las parcelas, su situación, superficie y alineaciones son los que se expresan en el plano correspondiente, obrante en el presente plan general.

Artículo séptimo

La dimensión mínima de parcela será de 600 m² y en ella será inscribible un cuadrado de 12 m de lado. Sus lindes formarán con las alineaciones de calle un ángulo mínimo de 60 º sexagesimales.

Artículo octavo

Las viviendas que se construyan en esta zona deberán cumplir las normas de habitabilidad de la legislación vigente. El volumen total edificable será como máximo de 1 m³/m².

Constará como superficie construida toda la superficie cerrada y la mitad de la superficie abierta y cubierta.

Artículo noveno

Las edificaciones tendrán una altura máxima de siete metros y dos plantas. Si las condiciones de desnivel del terreno en la parcela lo permiten, cabe edificar en la planta baja salvando el desnivel y que se sitúe en la parte inferior un garaje o instalaciones supletorias del chalet.

Artículo décimo

La superficie mínima del chalet será de 70 m².

Artículo undécimo

En las viviendas de dos plantas, la cubierta no podrá ser visitable, salvo que la edificación en la parte visitable esté del colindante o línea de calle a más distancia que el total de la altura más dos metros.

Artículo duodécimo

La edificación habrá de construirse a una distancia mínima de 5 m a línea de calle y a un mínimo de 3 m de los laterales y parte trasera de cada parcela, si sólo tienen una altura, pero si tienen dos plantas, deberá situarse a un mínimo equivalente a la altura, salvo lo que se exige en el artículo 11.

Artículo decimotercero

Se podrá, asimismo, construir chalets adosados siempre que tengan un mismo proyecto y que su construcción sea simultánea.

Cabe, asimismo, que se construyan los garajes, paelleros y similares adosados cada dos parcelas, con una altura máxima de 3,50 metros, si hay conformidad entre los propietarios, manifestada ante notario o ante el secretario del Ayuntamiento.

Artículo decimocuarto

Si se construyen frontones, deberán estar separados de las medianeras una distancia igual a la altura del mismo, salvo autorización escrita fehaciente del o de los colindantes.

Se podrán construir, por acuerdo de los propietarios muros que sirvan a dos o más parcelas colindantes.

Artículo decimoquinto

A vía pública.—Hasta 1 m de altura podrá ser de obra de fábrica de piedra construida, mampostería, ladrillo, bloques, etc. A partir de dicha altura y hasta un máximo de 1,50 m tendrá que ser de tipo transparente, hoja metálica o celosía. La no transparencia únicamente podrá ser autorizada a base de seto vegetal.

A lindes. La altura máxima permisible como cierre opaco será de 2 m. No obstante, sería deseable que dichas separaciones fuesen de tela metálica y seto vivo.

Artículo decimosexto

La depuración de aguas residuales se realizará mediante un sistema individual de oxidación total, si no existe red de alcantarillado, su proyecto y construcción deberá ser simultáneo al del edificio de la parcela. En cualquier caso deberá ejecutarse en un plazo de cinco años un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

Artículo decimoséptimo

Las piscinas deberán separarse de las medianeras un mínimo de 3 m y no elevarse sobre la rasante en los lindes próximos más de un metro.

Artículo decimoctavo

En las parcelas se autorizará la construcción de pérgolas, bancos, paelleros abiertos y, en general, construcciones propias del jardín, abiertas y sin posibilidad de utilización como almacén o vivienda.

Artículo decimonoveno

La construcción sobre la parcela no ocupará más del 30 por ciento de la superficie de la misma, quedando así un mínimo del 70 por ciento de superficie no edificada.

Artículo vigésimo

La superficie a ocupar en planta alta podrá ser hasta del 70 por ciento de la ocupada en planta baja, contabilizándose la proyección del primer forjado sobre el terreno, es decir, contando los voladizos y terrazas cubiertas.

Artículo vigésimo primero

Queda expresamente prohibido en esta urbanización industria o almacén de ninguna clase.

El uso normal es de vivienda y en los centros generales, los comercios y servicios necesarios comunitarios.

Artículo vigésimo segundo

Se consideran zonas verdes las señaladas como tales en los planos de zonificación.

Artículo vigésimo tercero

Estas zonas verdes serán de uso exclusivamente público quedando totalmente prohibido cerrarlas, acortarlas, o cualquier forma de limitación de las mismas. Sólo se podrán construir en ellas edificaciones de uso público como guarderías, jardines de infancia, escuelas, bares, zonas deportivas y, en general, construcciones de tipo recreativo, compatibles con el destino de uso público mencionado. El volumen máximo de las edificaciones a desarrollar no sobrepasará un m³ por cada 5 m².

Artículo vigésimo cuarto

El adquirente de toda parcela viene obligado a satisfacer a los propietarios de las parcelas colindantes la mitad del importe de las vallas o cercas ya instaladas.

Artículo vigésimo quinto

Se prohíbe el empleo de bovedillas de yeso en estructuras, baldosas hidráulicas de hasta 25 × 25 en pavimentos y la construcción de tendederos en fachadas no visibles desde la parte de la calle.

Artículo vigésimo sexto

Toda vivienda cumplirá lo especificado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Artículo vigésimo séptimo

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el exterior por medio de un hueco de 1 m² de superficie mínima, medida por las luces del cerco.

Esta misma superficie tendrá como mínimo los huecos de iluminación y ventilación de cocinas.

En los baños, la superficie mínima de ventana será de 0,25 m².

Cada hueco tendrá como mínimo tres metros de vistas directas, medidas en su eje.

Artículo vigésimo octavo

En los edificios de uso público los inodoros no comunicarán directamente con los locales cerrados en los que haya de estacionarse el público.

Artículo trigésimo

Si en la distribución de la planta de una habitación resultase alguna pieza sin comunicación directa con el exterior no podrá tener ninguno de sus lados en planta mayor de 1,60 m, a no ser por una especial disposición de modo que sea imposible la colocación de una cama.

Artículo trigésimo primero

Las alturas mínimas en estancias vivideras será de 2,5 m de suelo a techo, salvo en aseos, pasillo y vestíbulos que pueden ser de sólo 2,2 m.

Artículo trigésimo segundo

Todos los edificios destinados a habitación o aquellos en que se desenvuelva la actividad humana de tipo permanente, deberán tener instalación y servicio de abastecimiento de agua potable.

Artículo trigésimo tercero

Los propietarios de las parcelas vendrán obligados a costear la parte correspondiente de la acometida de la hornacina de contadores a la red general aun cuando no edifique en su parcela.

Artículo trigésimo cuarto

A todos los efectos el tipo de construcción en esta urbanización se considerará como confortable.

Artículo trigésimo quinto

Las obras que se ejecuten sin licencia serán paralizadas en cuanto por el alcalde, la Comisión de Urbanismo o los agentes municipales se dé la orden oportuna, firmando el enterado, el propietario o el encargado de los trabajos.

Se le impondrán las sanciones establecidas en la legislación vigente.

Artículo trigésimo sexto

Si el propietario hubiese ejecutado obras sin licencia y fuera de línea de la calle, se dispondrá la demolición de todo lo construido en el plazo de 48 horas, a costa de aquél sin que tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le hayan irrogado.

Se considerará propietario de las obras el que lo sea del terreno o edificio en que se hubiesen ejecutado.

Artículo trigésimo séptimo

Toda licencia de construcción lleva consigo la obligación por parte del concesionario de abonar cuantos gastos se originen por desperfectos causados en la vía pública, aceras, empedrados, pavimentación, cañerías, alumbrado, plantaciones y demás servicios públicos.

Artículo trigésimo noveno

Los técnicos, directores de obras o instalaciones quedan, a los efectos de la presente ordenanza, en libertad para aplicar los pesos, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en la presente ordenanza, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Capítulo 6. Zona de ordenación urbanística E: Suelo urbano La Lloma.

Este suelo fue aprobado mediante plan parcial de fecha. Se reproducen a continuación las ordenanzas de aplicación en este suelo:

Capítulo primero. Usos.

Artículo 1.º Uso principal.

El de vivienda unifamiliar aislada, pareadas o adosadas en una o dos plantas, con separación de la edificación a los límites de la parcela.

Artículo 2.º Usos compatibles.

Capilla, club, cine, deportes, tiendas, bares, hoteles, etc.

Artículo 3.º Usos incompatibles.

Viviendas en bloque, talleres, industrias y cualquier actividad molesta, insegura, nociva o peligrosa.

Capítulo segundo. Volumen.

Artículo 4.º Parcela mínima. 600 m².

Inscribible un cuadrado de 12 m de lado.

Artículo 5.º

Distancia mínima a fachada: 5 m.

Distancia mínima a lindes: 3 m.

Artículo 6.º

Altura máxima: 7 m.

Artículo 7.º

Número de plantas máximo: 2.

Por encima de la altura máxima solamente se podrá realizar la cubierta con una altura máxima de tres metros, medidos a partir de la cara inferior del último forjado.

Artículo 8.º

Superficie cubierta máxima: 25 por ciento de superficie parcela.

Artículo 9.º

Coeficiente de edificabilidad máximo: 1 m³/m² de la superficie de la parte resultante. En dicho porcentaje quedarán incluidas todas las superficies cubiertas, cerradas o abiertas y tanto del edificio principal como de los anejos.

Artículo 10. Aparcamiento.

Suficientes para 1,5 coches por vivienda en cada parcela.

Artículo 11. Fachadas y voladizos. Se considerará como línea de fachada la del cuerpo del edificio más saliente, cerrado por paredes, con o sin huecos. Se utilizarán cuerpos salientes a partir de la primera planta, con vacío de 1/10 de distancia al edificio vecino (1/5 al linde), sin cerramientos laterales ni frontales, aunque sean celosías.

Se autorizarán voladizos cerrados (miradores) en las fachadas a calles.

Igualmente se autorizarán escaleras exteriores abiertas.

Capítulo tercero. Composición.

Artículo 12. Edificio principal.

Composición libre, tonos claros, con preferencia blancos en grandes masas, pudiendo destacarse en color elementos de carpintería, hierro forjado, aleros y cualquier otro elemento decorativo.

Artículo 13. Cerramientos.

13.a. A vía pública. Hasta 1 m de altura, podrá ser de obra de fábrica de piedra construida, mampostería, ladrillo, bloques, etc. A partir de dicha altura y hasta un máximo de 1,50 m tendrá que ser de tipo transparente, hoja metálica o celosía. La no transparencia únicamente podrá ser autorizada a base de seto vegetal.

13.b. A Lindes. La altura máxima permisible como cierre opaco será de 2 m. No obstante, sería deseable que dichas separaciones fuesen de tela metálica y seto vivo.

Artículo 14. Edificaciones auxiliares.

Garajes, paelleros, cobertizos, guardarán armonía con el edificio principal o se situarán en puntos no visibles desde el exterior, no pudiendo sobrepasar en altura los 3,5 m en su punto más elevado. Los tendederos de ropa se situarán igualmente en espacios no visibles desde la vía pública.

Artículo 15. Remates o torres.

Dentro de la composición del edificio podrá autorizarse un cuerpo de remate (torres, mirador, estudio), cuya superficie no sea superior a los 16 m² ni altura mayor de 3 m sobre el cuerpo principal.

Artículo 16. Arbolado.

No se permitirá plantar árboles a menos de dos metros de los lindes de la parcela.

Capítulo cuarto. Condiciones de las viviendas.

Artículo 17

Las viviendas cumplirán con lo especificado en las Normas de Habiltabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Artículo 18. Saneamiento.

La depuración de aguas residuales se realizará mediante un sistema individual de oxidación total, si no existe red de alcantarillado, su proyecto y construcción deberá ser simultáneo al del edificio de la parcela. En cualquier caso deberá ejecutarse en un plazo de cinco años un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

Capítulo 7. Zona de ordenación urbanística F. Suelo urbano La Pedralvilla.

Este suelo fue aprobado mediante plan parcial de la fecha. Se reproducen a continuación las ordenanzas de aplicación en este suelo.

Artículo primero

Las presentes ordenanzas constituyen el conjunto de normas legales aplicables a las parcelas, viales y supuestos que se integran en el Plan de Ordenación Urbanización Pedralvilla de Olocau, que es objeto de la presente regularización, todo ello sin perjuicio de la aplicación de las dictadas o que se dicten por organismos superiores para zonas residenciales en general o para ésta en particular en cuanto tengan carácter coactivo o supletorio.

Artículo segundo

Las normas que lo integran configuran el estado y situación de las parcelas, viales y supuesto dichos con las debidas delimitaciones, entrañando la constitución de un conjunto de servidumbres prediales sobre todas y cada una de las restantes, así como de los viales y los supuestos cumbres que se integran en la total urbanización con la condición de predios dominantes.

Artículo tercero

En consecuencia, de la procedente, todo ello en concordancia con la legislación vigente, las presentes ordenanzas vincularán a todos los propietarios que son y serán de las parcelas, así como sus sucesores tanto a título particular como universal, mortis causa o ínter vivos, oneroso o lucrativo y ello en tanto en cuanto al dominio como a los derechos personales o reales que de cualquier forma o naturaleza se constituyan sobre las parcelas.

Artículo cuarto

La urbanización Pedralvilla de Olocau es una zona de residencia, dentro de un ambiente de tranquilidad. Por ello con carácter general no será permitido ningún uso, actuación o edificios que vayan en contra de tal fin.

Artículo quinto

Los datos determinantes de las parcelas, su situación, superficie y alineaciones son los que se expresan en el plano delimitación de suelo urbano en la urbanización La Pedralvilla.

Artículo sexto

La dimensión mínima de parcela será de 800 m² y en ella será inscribible un rectángulo de 15 × 30 m. Sus lindes formarán con las plantaciones de calle un ángulo mínimo de 60 º sexagesimales.

Artículo séptimo

Las viviendas que se construyan en esta zona deberán cumplir las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana. El volumen total edificable será como máximo de 1 m³/m², equivalente a 1 m construido por cada 3 m² de superficie de parcela.

Constará como superficie construida toda la superficie cerrada y la mitad de la superficie abierta y cubierta.

La altura máxima será de dos plantas y 8 m, a contar desde la cota máxima en el perímetro de la parcela y hasta la cara inferior del último forjado.

Artículo octavo

La edificación quedará separada a una distancia de 3 m de los lindes de parcela y 5 m a línea de calle.

Artículo noveno

Se podrán, asimismo, construir chalets adosados siempre que tengan un mismo proyecto y que su construcción sea simultánea.

Artículo décimo

A vía pública. Hasta 1 m de altura, podrá ser de obra de fábrica de piedra construida, mampostería, ladrillo, bloques, etc. A partir de dicha altura y hasta un máximo de 1,50 m tendrá que ser de tipo transparente hoja metálica o celosía. La no transparencia únicamente podrá ser autorizada a base de seto vegetal.

A lindes. La altura máxima permisible como cierre opaco será de 2 m. No obstante, sería deseable que dichas separaciones fuesen de tela metálica y seto vivo.

Artículo undécimo

Los frontones deberán estar separados de las medianeras en una distancia igual a la altura del mismo, salvo autorización escrita del o de los colindantes.

Se podrán construir por acuerdo de los propietarios muros que sirvan a dos o más parcelas colindantes, sin perjuicio a terceros y manifestando su conformidad ante un notario o ante el secretario del Ayuntamiento.

Artículo doudécimo

La depuración de aguas residuales se realizará mediante un sistema individual de oxidación total, si no existe red de alcantarillado, su proyecto y construcción deberá ser simultáneo al del edificio de la parcela. En cualquier caso deberá ejecutarse en un plazo de cinco años un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

Artículo decimotercero

Las piscinas deberán separarse de las medianeras un mínimo de 3 m y no elevarse sobre la rasante en los lindes próximos más de un metro.

Artículo decimocuarto

En las parcelas se autorizará la construcción de pérgolas, bancos, paelleros abiertos y, en general, construcciones propias de jardín, abierta sin posibilidad de utilización como almacén o vivienda.

Artículo decimoquinto

La construcción sobre la parcela no ocupará más del 30 por ciento de la superficie de la misma, quedando así un mínimo del 70 por ciento de superficie sin edificación.

Artículo decimosexto

La superficie a ocupar en planta alta podrá ser hasta el 70 por ciento de la ocupada en planta baja, contabilizándose la proyección del primer forjado sobre el terreno, es decir, contando los voladizos y terrazas cubiertas.

Artículo decimoséptimo

Queda expresamente prohibido establecer en la urbanización industrias, talleres, garajes públicos y, en general, todo lo que exceda del uso propio de las viviendas unifamiliares y de los comercios o locales recreativos compatibles con el carácter residencial de la zona.

Igualmente queda prohibida instalar o explotar en ninguna parcela, con o sin corrales o apartamento secundarios, cualquier clase de ganado vacuno, caballar, lanar, etc. así como palomas, gallinas y otras aves o animales de su grado, aunque sea sin fines comerciales o industriales.

Artículo decimoctavo

Se consideran zonas verdes las señaladas como tales en los planes de zonificación.

Artículo decimonoveno

Estas zonas de uso exclusivamente público, quedando totalmente prohibido cerrarlas, acortarlas, o cualquier forma de limitación de las mismas. Sólo se podrán construir en ellas edificaciones de uso público como guarderías, jardines de infancia, escuelas, bares, zonas deportivas y, en general, construcciones de tipo recreativo, compatibles con el destino de uso público mencionado. El volumen máximo de las edificaciones a desarrollar no sobrepasará un metro cúbico por cada cinco metros cuadrados.

Artículo vigésimo

Toda vivienda cumplirá lo especificado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Artículo vigésimo primero

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el exterior por un hueco de un metro cuadrado de superficie mínima, medida.

Esta misma superficie tendrá, como mínimo, los huecos de iluminación y ventilación de cocinas.

En los baños, la superficie mínima de ventana será de 0,25 m².

Artículo vigésimo segundo

En los edificios de uso público los inodoros no comunicarán directamente con los locales cerrados en los que haya que estacionarse el público.

Artículo vigésimo tercero

Si en la distribución de la planta de una habitación resultase alguna pieza sin comunicación directa con el exterior no podrá tener ninguno de sus lados en planta mayor de 1,60 m, a no ser por una especial disposición de modo que sea imposible la colocación de una cama.

Artículo vigésimo cuarto

Todos los edificios destinados a habitación o aquellos en que se desenvuelva actividad humana de tipo permanente deberán tener instalación y servicio de abastecimiento de agua potable.

Artículo vigésimo quinto

Los propietarios de las parcelas vendrán obligados a costear la parte correspondiente de la acometida de la hornacina de contadores a la red general, aún cuando se edifique en su parcela.

Artículo vigésimo sexto

A todos los efectos el tipo de construcción de esta Urbanización La Pedralvilla se considerará como confortable.

Artículo vigésimo séptimo

Las obras que se ejecuten sin licencia serán paralizadas en cuanto por el alcalde, la Comisión de Urbanismo o los agentes municipales se dé la orden oportuna, firmando el enterado, el propietario o el encargado de los trabajos.

Solicitada la licencia, se dará a la petición la tramitación consignada en estas ordenanzas, imponiendo al solicitante, como correctivo, el pago de triples derechos y la sanción correspondiente, llegando al derribo si así lo estima necesario el Ayuntamiento.

Artículo vigésimo octavo

Si el propietario hubiese ejecutado obras sin licencia y fuera de línea de la calle se dispondrá la demolición de todo lo construido en el plazo de 48 horas, a costa de aquél, sin que tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le hayan irrogado.

Se considerará propietario de las obras el que lo sea del terreno o edificio en que se hubiesen ejecutado.

Artículo vigésimo noveno

Toda licencia de construcción lleva consigo la obligación por parte del concesionario de abonar cuantos gastos se originan por desperfectos causados en la vía pública, aceras, empedrados, pavimentación, cañerías, alumbrado, plantaciones y demás servicios públicos, sin perjuicio a terceros.

Artículo trigésimo

Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en la presente ordenanza, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Artículo trigésimo primero

Dado que, y como se expresa en el pertinente plano de información, existen construidas una serie de edificaciones con anterioridad a la redacción del presente plan, el cual las legaliza, quedarán integradas en la urbanización tal y como se encuentran en la actualidad, sin perjuicio de que cualquier construcción que se realice en ella, incluso secundaria o reparación, se ajustará rigurosamente a lo prescrito en la presente ordenanza.

Capítulo 8. Zona de ordenación urbanística G. Suelo urbanizable Pla de Marco y Les Forquetes.

IV.8.1. La normativa a aplicar serán las normas urbanísticas del Plan Parcial Pla de Marco y Les Forquetes, aprobado por la CTU.

Capítulo 9. Zonas de ordenación urbanística Lloma de les Cloches i Alrededors de la Lloma.

IV.9.1. La normativa a aplicar serán las normas urbanísticas del Plan Parcial Lloma de les Cloches i Alrededors de la Lloma, aprobado por la CTU, con la siguiente modificación del artículo 17 de la citada normativa.

Artículo 17. Saneamiento.

La depuración de aguas residuales se realizará mediante un sistema individual de oxidación total, si no existe red de alcantarillado, su proyecto y construcción deberá ser simultáneo al del edificio de la parcela. En cualquier caso deberá ejecutarse en un plazo de cinco años un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

Título V. Normas en suelo urbanizable.

V.1. Ambito. Este título se refiere al suelo urbanizable que aparece grafiado como tal en los planos de ordenación estructural.

V.2. Desarrollo.

1. Los sectores con ordenación pormenorizada se desarrollarán mediante programa de actuaciones integradas y proyecto de urbanización.

2. Los sectores sin ordenación pormenorizada se desarrollarán mediante plan parcial, programa de actuaciones integradas y proyectos de urbanización.

3. En el documento aparte se establecen las fichas de planeamiento y gestión de cada sector del suelo urbanizable.

V.3. Condiciones de programación sectores de suelo urbanizable.

Deberá justificarse en la documentación del Programa de Actuación Integrada la suficiencia del abastecimiento de agua potable.

Deberá justificarse en la documentación del programa la existencia de un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales que deberá ejecutarse de forma previa o simultánea a las obras de urbanización.

En la ordenación pormenorizada se diseñará un vial perimetral en aquellos límites del sector que no sean elementos de la red primaria.

V.4. Condiciones de programación sector suelo urbanizable industrial.

Además de las anteriores deberá cumplir lo siguiente:

Actividades permitidas: serán aquellas actividades que cumplan las limitaciones que el Nomenclátor de Actividades Calificadas establece para la compatibilidad con el uso residencial.

Se regulará expresamente en las normas urbanísticas a redactar en el plan parcial condiciones de vertido a la red de alcantarillado y de prevención de la contaminación acústica, cumpliendo los criterios establecidos en los modelos de ordenanza elaborados para estos aspectos por la Entitat de Sanejament y por la Conselleria de Medio Ambiente y lo establecido en la Ley de Contaminación Acústica.

Título VI. Normas en suelo no urbanizable.

Capítulo 1. Generalidades.

VI.1.1. Ambito y clasificación.

Constituyen suelo no urbanizable los que se han grafiado como tales en el plano denominado Ordenación Estructural Clasificación del Suelo. Dentro de este suelo se ha establecido la siguiente clasificación:

— Suelo no urbanizable común.
— Suelo no urbanizable agrícola.
— Suelo no urbanizable de especial protección:

Ecológica.
Paisajística
Predominio forestal.
Regeneración.
Cauces.

Carreteras y reserva ampliación carretera.

Cultural.

Vías pecuarias.

VI.1.2. Usos, actividades y aprovechamientos del suelo.

Los usos, actividades y aprovechamientos será la propia del aprovechamiento natural de sus recursos desde los puntos de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, paisajístico, etc., y de las actividades que por interés social deban emplearse en el medio rural siguiendo lo determinado en los artículos 7.º al 13 y aquellos que puedan afectarle de la Ley 4/92, de Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana. Toda nueva clasificación del suelo no urbanizable por modificación o revisión del plan general deberá adecuarse a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley 4/92, de Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana.

Capítulo 2. Normas generales de protección.

VI.2.1. Ambito de aplicación.

Estas normas generales de protección se aplicarán a todo el suelo no urbanizable del término municipal.

VI.2.2. Carreteras.

Las zonas de protección de las carreteras situadas en el término municipal de Olocau son las grafiadas como tales en los planos de ordenación estructural.

VI.2.3. Redes de energía eléctrica de alta tensión.

Será de aplicación el correspondiente Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión. Queda prohibida la edificación a menos de cinco (5) metros de las líneas de alta tensión y a menos de la cifra resultante de la aplicación del reglamento correspondiente: 3,3 + K.V./100 = distancia mínima en metros. Para las zonas de bosques, árboles y masas de arbolado deberá establecerse mediante la indemnización correspondiente una zona de corta de arbolado a ambos lados de la línea, cuya separación no sea inferior de la cifra resultante de la aplicación del Reglamento correspondiente: 1,5 + U/150 metros, (siendo U = tensión nominal en K.V.) con un mínimo de dos (2) metros. El concesionario de la línea estará obligado a realizar periódicamente las operaciones de corta y poda necesarias en la zona de protección señalada, así como a la retirada de la poda realizada.

VI.2.4. Protección de aguas para abastecimiento público y privado.

Las edificaciones y actividades anexas no podrán autorizarse si no se cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces. Las condiciones de depuración y límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

VI.2.5. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.

Las explotaciones mineras o cualquiera otra clasificada como nociva, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración necesarios para que sus aguas residuales no puedan ser perjudiciales para ningún otro asentamiento industrial o urbano o para la riqueza piscícola o forestal. Las almazaras se estarán a lo dispuesto en la legislación vigente. Las industrias de detergentes se acomodarán a lo dispuesto en la legislación vigente.

VI.2.6. Protección de embalses.

Serán de aplicación el Decreto de 10 de septiembre de 1966 y la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 11 de junio de 1967.

Capítulo 3. Normas de edificación en suelo no urbanizable.

VI.3.1. Contenido y ámbito.

El presente capítulo del plan general regula el ejercicio y uso de la edificación y actividades en el suelo no urbanizable.

VI.3.2. Categorías de construcciones e instalaciones.

Las diferentes construcciones e instalaciones deberán necesariamente estar incluidas en una de las cuatro categorías siguientes:

—Categoría primera: edificios aislados destinados a vivienda aislada y familiar en lugares donde no existe posibilidad de formación de núcleo de población.

—Categoría segunda: construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestal que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

—Categoría tercera: construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas. Así como las de suministro de carburante.

—Categoría cuarta: edificaciones e instalaciones de interés comunicativo tales como:

a) Actividades industriales y productivas, excepto las destinadas a extracción de cualquier material.

b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

VI.3.3. Tramitación especial.

Las edificaciones e instalaciones de todas las categorías anteriores sólo se podrán autorizar siguiendo el procedimiento previsto en el artículo octavo de la Ley 4/92 de Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

VI.3.4. Normas generales a las cuatro categorías.

En todos los casos las edificaciones e instalaciones se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, y a tal fin, tanto de su construcción como remate, deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural: muros de mampostería o enlucidos de blancos, escasa dimensión de las aberturas, cubierta de teja árabe, etc. Cuando por la especial índole de la edificación las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de los materiales tradicionales se rematará el conjunto armonizándolas con el ambiente urbanístico y paisajístico propio del municipio, huyendo de colores vivos como añil, amarillo, rojo, etc.

VI.3.5. Definición de núcleo de población.

Se entiende como núcleo de población a los efectos de la limitación establecida para la categoría cuarta, aquellas áreas en las que, comprendidas dentro de un círculo de diámetro ciento cincuenta metros, existan más de tres edificaciones de más de cien metros cuadrados de superficie cada una o den soporte a más de tres viviendas aisladas.

VI.3.6. Normas para la categoría primera.

La vivienda familiar aislada, donde no existe posibilidad de formación de núcleos de población, se ajustará a las siguientes determinaciones:

1.º La infraestructura urbanística ha de resolver los accesos, la alimentación de energía eléctrica y de agua potable y la depuración de aguas residuales mediante un sistema individual de oxidación total.

2.º Adaptará la construcción a la topografía del terreno natural, prohibiéndose explanaciones mayores de 100 m².

3.º Su solución arquitectónica será la propia de su carácter aislado. Los muros exteriores serán de piedra natural y en su defecto se enlucirán y encalarán de blanco, huyéndose de colores vivos (purpurina, añil, amarillo, rojo, etc.). La cubierta será de teja árabe en los cuatro primeros metros de profundidad desde cada fachada.

4.º La parcela mínima edificable será de una hectárea.

5.º La ocupación superficial máxima será el 2 por ciento de la parcela.

6.º La superficie construida máxima será de 200 m², independientemente de la superficie de la parcela.

7.º La altura máxima de la edificación será de 7 m.

8.º La separación de linderos será de 5 m como mínimo.

9.º El número máximo de plantas será de 2.

10.º La parcela cumplirá lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 10.10) de la Ley 4/92, de Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana.

VI.3.7. Normas para la categoría segunda.

Las construcciones e instalaciones de esta categoría se ajustarán a las siguientes determinaciones:

1.º La infraestructura urbanística resolverá el acceso, el abastecimiento de agua y la solución al ciclo biológico de sus residuos o, en su defecto, la depuración correspondiente, previa al vertido directo.

2.º La ocupación superficial máxima de la edificación será del 20 por ciento de la parcela.

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

4.º La altura máxima será de 10 metros.

5.º La separación de linderos será, como mínimo, de 10 m.

6.º La separación mínima de la parcela en que ubicará la actividad a suelo urbano o suelo urbanizable será de 2.000 m.

VI.3.8. Normas para la categoría tercera.

Las construcciones e instalaciones de esta categoría se ajustarán a las siguientes determinaciones.

1.º La infraestructura urbanística resolverá los accesos, la energía eléctrica y abastecimiento de agua que para su actividad se precisará y la evacuación de residuos que hubiere perfectamente depurados previo al vertido directo.

2.º La ocupación máxima de la parcela será del 50 por ciento.

3.º La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m².

4.º La altura máxima será de 10 metros.

5.º La separación de linderos será como mínimo de 5 metros.

VI.3.9. Normas para la categoría cuarta.

La tramitación seguirá lo dispuesto en el artículo 8.2 de la Ley 4/92, de Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana. Dentro de esta categoría, según sea el sector económico de su actividad, se dividen en dos tipos:

Tipo A. Sector industrial.

Tipo B. Sector Terciario.

VI.3.9.1. Categoría cuarta, tipo A.

Las construcciones e instalaciones de este tipo se ajustarán a las siguientes determinaciones:

1.º La infraestructura urbanística y la instalación industrial resolverá el acceso, la energía, el abastecimiento de agua industrial y potable y el tratamiento de los residuos sólidos, líquidos y gaseosos.

2.º Ocupación superficial máxima del 20 por ciento.

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

4.º La altura máxima será de 12 m.

5.º La separación de linderos será de 12 m como mínimo.

6.º El número de plantas altas máximo sobre rasante será de I, permitiéndose II plantas en anexo con destino a oficinas, siendo el anexo de oficinas como máximo el 20 por ciento de la superficie construida total del edificio.

VI.3.9.2. Categoría cuarta, tipo B.

Las construcciones e instalaciones de este tipo se ajustarán a las siguientes determinaciones:

1.º La infraestructura urbanística resolverá el acceso, la alimentación de energía y agua y la evacuación de aguas residuales con depuración previa al vertido.

2.º La ocupación superficial máxima será del 20 por ciento.
3.º La edificabilidad neta máxima será de 0,35 m²/m².
4.º La altura máxima será de 12 m.
5.º La separación de linderos será de 12 m, como mínimo.
6.º El número de plantas sobre rasante será de 2.

Capítulo 4. Normas específicas del suelo no urbanizable común.

VI.4.1. Ambito.

El ámbito de aplicación es el suelo delimitado como suelo no urbanizable común en el plano denominado «Ordenación estructural clasificación del suelo».

VI.4.2. Usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común.

Se permitirán los usos y aprovechamientos indicados en la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana: vivienda aislada y unifamiliar, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, servicios vinculados a las carreteras, industrial, de acuerdo a lo especificado en los artículos 10 a 14 de la citada Ley 4/92.

Asimismo y previa declaración de interés comunitario de acuerdo a los artículos 16, 18, 19 y 20 se admitirán los usos y aprovechamientos industriales, productivos recreativo, deportivo, de ocio y terciario en general.

En consecuencia, con los condicionantes y procedimientos indicados en los puntos anteriores, se autorizan las categorías primera a cuarta de las indicadas en el capítulo 3 del presente título del plan general: «Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable».

VI.4.3. Edificación en suelo no urbanizable común.

La edificación en el suelo no urbanizable común se regula por aplicación del capítulo 3 del presente título del plan general: «Normas de edificación en suelo no urbanizable» en las categoría autorizadas de acuerdo al artículo anterior.

Capítulo 5. Normas específicas del suelo no urbanizable agrícola.

VI.5.1. Finalidad y ámbito.

La finalidad de esta protección se orienta a preservar la actual zona de regadío para su mejor aprovechamiento en orden a mantener la posibilidad del desarrollo económico del colectivo municipal. El ámbito de aplicación es el suelo delimitado como suelo no urbanizable agrícola en el plano denominado «Ordenación estructural clasificación del suelo».

VI.5.2. Edificación en zona agrícola.

La edificación en zona agrícola se regula por aplicación del capítulo 3 del presente título del plan general: «Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable» con las siguientes limitaciones:

Primera.—Las únicas construcciones permitidas son las definidas en IV.3.2. como categoría segunda, estando prohibidas las edificaciones de cualquier otra categoría.

Capítulo 6. Normas específicas del suelo no urbanizable de especial protección ecológica, paisajística, predominio forestal y regeneración.

VI.6.1. Finalidad y ámbito. La finalidad de esta protección es la de preservar las características físico-ambientales de dichos tipos de suelos. El ámbito de aplicación en el suelo delimitado como de:

Especial protección ecológica.
Especial protección paisajística.
Especial protección predominio forestal.
Especial protección regeneración.

VI.6.2. Edificación y autorización de usos y aprovechamientos.

En esta zona de especial protección se estará a lo determinado en el PORN La Calderona para las categorías de protección ecológica y protección paisajística dentro del ámbito de protección del PORN La Calderona. Y de predominio forestal y regeneración dentro del ámbito de influencia del PORN La Calderona.

Capítulo 7. Normas específicas del suelo no urbanizable de cauces de barrancos.

VI.7.1. Ambito.

El ámbito de aplicación es el de la red hidrográfica del término municipal y grafiado en el plano denominado «Ordenación estructural clasificación del suelo como suelo no urbanizable protección de cauces».

VI.7.2. Medida de protección.

No se permitirá en el suelo no urbanizable anexo ninguna edificación a menos de cien metros del alveo del barranco o cauce. Se considera de máxima importancia que se redacte el Proyecto de Restauración Hidrológico Forestal de la Cuenca completa del Barranco de Carraixet, desde el término municipal de Gátova hasta la desembocadura. Para lo cual, el Ayuntamiento instará a los organismos competentes, Confederación Hidrográfica del Júcar, Icona, Iryda..., la urgente realización del mismo.

Capítulo 8. Protección cultural (yacimientos arqueológicos y paleontólogicos).

VI.8.1. Ambito. El ámbito de protección se refiere a los puntos señalados como tales en el plano estén o no en suelo no urbanizable.

VI.8.2. Medidas de protección.

Dentro de un círculo de diámetro 200 metros con centro en el yacimiento correspondiente no se permitirá actividad alguna que comporte variación del estado natural del terreno ni, consecuentemente, obras de movimiento de tierras o de edificación.

Capítulo 9. Protección de la zona de afección militar.

VI.9.1. Ambito.

El ámbito de protección es una franja de 2.000 metros de ancho, contado desde la propiedad militar hacia el exterior de la misma y grafiada como zona de afección militar en el plano denominado «Ordenación estructural clasificación del suelo».

VI.9.2. Denominación legal.

A los efectos de la legislación aplicable, la denominación de esta zona de afección militar es la siguiente: «Zona de Seguridad Lejana del Campo de Tiro y Maniobras de Máquinas del Campamento de Marines».

VI.9.3. Medidas de protección.

Las medidas de protección son las reconocidas para las «zonas de seguridad lejanas» en el Decreto de 10 de febrero de 1978, número 689/78, del Ministerio de Defensa. Zona Militar de Costas y Fronteras. Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional («Boletín Oficial del Estado» de 14 de abril de 1978).

VI.9.4. Edificación en zonas de afección militar.

La edificación en esta zona se regula por aplicación del apartado IV.4. «Normas de edificación en suelo no urbanizable» con las siguientes limitaciones: Queda prohibida la instalación de industrias o actividades que con arreglo a los reglamentos generales (y locales en su caso) vigentes en la materia que puedan calificarse de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo cuando, por disponer de medios técnicos de corrección de sus residuos, obtengan previa licencia del Gobierno Militar de Valencia o del correspondiente organismo militar.

Capítulo 10. Protección de las vías pecuarias.

VI.10.1. Ambito.

Las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Olocau son las señaladas en el plano denominado: Ordenación estructural. Infraestructuras vías pecuarias:

1. Cordel de la Garrofera.

Anchura = 37,61 metros
Longitud = 8.550 metros.

2. Vereda de Olocau.

Anchura = 20,89 metros
Longitud = 4.500 metros.

VI.10.2. Medidas de protección. Normas reguladoras.

No se permitirá ninguna edificación en las correspondientes vías pecuarias. En todo caso, las obras que se pudieran autorizar lo serán en precario. Las normas reguladoras de dichas vías serán las dispuestas en la Ley 3/1995, de 23 de mayo, de Vías Pecuarias.

Título VII. Régimen edificios y zonas fuera de ordenación.

VII.1.1. Los edificios y zonas fuera de ordenación a la aprobación del plan, aparecen reflejados en el plano número 24.

VII.1.2. Unicamente podrán autorizarse en dichos edificios obras de conservación y mantenimiento del inmueble en condiciones adecuadas de uso. No se permitirá ninguna intervención que suponga aumento de edificabilidad o mejora de las características, condiciones, etc., del edificio que puedan suponer un aumento de su valor actual.

Noviembre de dos mil dos.—Arquitecto, Francisco Domingo Cabo.–Arquitecto, Agustín Domingo Mir.—Ingeniero de Caminos C. y P., Alberto Domingo Cabo.—Abogado, Manuel Mellado Vivó.

1797