CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

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

ANUNCIO

Resolución de 8 de marzo de 2007, de la directora general de Ordenación del Territorio, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 1 de diciembre de 2006 y se declara definitivamente aprobado el Plan General de Ontinyent.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 1 de diciembre de 2006, relativo al Plan General de Ontinyent y de conformidad con lo ordenado en la resolución de la directora general de Ordenación del Territorio de fecha 8 de marzo de 2007 por la que se declara definitivamente aprobado dicho expediente, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ontinyent referido al PGOU de dicho municipio, se informa lo siguiente:

I. Tramitación.

Tanto el proyecto de plan general como su correspondiente estudio de impacto ambiental se sometieron a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de febrero de 2002. Se acordó que dicha exposición pública fuera de dos meses.

Este acuerdo plenario fue anunciado mediante edicto publicado en el diario «Levante-EMV», en fecha 1 de marzo de 2002, y en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.201, de 1 de marzo de 2002.

Posteriormente, por acuerdo plenario, adoptado en sesión extraordinaria de fecha 24 de abril de 2002, se acordó la prórroga de la exposición al público de los documentos hasta el 24 de mayo de 2002, publicándose el anuncio de prórroga en el diario «Levante-EMV», en fecha 27 de abril de 2002, y en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.238, de 29 de abril de 2002.

Durante los períodos de información pública se presentaron 404 escritos de alegaciones en el Ayuntamiento de Ontinyent, acordando, en sesión plenaria de 29 de diciembre de 2003, la aprobación provisional del documento de Plan General con la incorporación de las alegaciones que han sido estimadas, acordando la notificación del acuerdo plenario a los alegantes, y dando traslado del expediente a la Conselleria de Territorio y Vivienda para que se proceda a la aprobación definitiva.

Por acuerdo plenario, de fecha 26 de febrero de 2004, se aprueba la corrección de errores materiales del documento de PGOU de Ontinyent aprobado provisionalmente el 29 de diciembre de 2003.

La CTU, en sesión de 10 de abril de 2006, acuerda la suspensión del Plan General de Ontinyent hasta que no se subsanen las deficiencias detectadas en la DIA y legislación sectorial correspondiente. A su vez se acuerda que el Ayuntamiento desclasifique ciertos sectores de suelo urbanizable denominados «Diseminados» (SD), con la finalidad de preservar los valores rurales y paisajísticos del territorio. Sobre este particular el Ayuntamiento ha aportado información gráfica adicional que ha sido estudiada por los servicios técnicos de los SS.TT. de Planificación y Ordenación Territorial, y tras el examen de los antecedentes de planeamiento y la situación realmente consolidada, se ha reconsiderado la posibilidad de mantener la clasificación como suelo urbanizable de los sectores que ya venían siendo así clasificados tanto en el plan general vigente, como en el modelo de ordenación del territorio propuesto, en su día, por el documento de concierto previo. Además se ha pedido al Ayuntamiento y así se ha realizado por parte del mismo, que fijasen mayores precisiones de ordenación, así como condiciones y garantías para el desarrollo de dichos sectores, desarrollándose, para cada uno de los sectores «Diseminados» (SD), sus correspondientes fichas de planeamiento y de gestión.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente el Ayuntamiento, mediante acuerdo plenario de 14 de junio de 2006, aprueba el documento corregido del plan general de acuerdo con las indicaciones realizadas por la CTU en fecha 10 de abril de 2006, así como las realizadas por los propios técnicos de los SS.TT. de la Conselleria de Territorio y Vivienda. En fecha 16 de junio de 2006 el documento corregido tiene entrada en los SS.TT. de Planificación y Ordenación Territorial.

II. Documentación.

El proyecto consta de un documento de memoria informativa, memoria justificativa, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas (con sus correspondientes correcciones durante la tramitación del expediente), fichas de gestión, catálogo de bienes y espacios protegidos y, estudio de impacto ambiental.

III. Contenido.

El objeto del proyecto es el plan general municipal adaptándolo a la LRAU, Ley 6/94, de 15 de noviembre.

Del contendido del plan cabe destacar los siguientes aspectos más destacados:

1. Aspectos territoriales:

El municipio de Ontinyent forma parte de la comarca de La Vall de Albaida, ocupando los dos márgenes del río Clariano, delimitada por las sierras de Agullent-Benicadell al sur, y la Sierra de Grossa, al norte del término.

Territorialmente el término municipal de Ontinyent se compone de tres franjas en dirección noreste-sudoeste, formadas por los montes de la Solana, el valle central y la zona meridional ocupada por las estribaciones de los montes de L'Ombría.

Estos montes se encuentran en proceso de regeneración tras los recurrentes incendios forestales por lo que se debe extremar su protección.

Desde la banda norte surgen profundos barrancos en la dirección norte-sur que confluyen en el casco urbano creando unidades territoriales aisladas, sin ejes transversales de comunicación entre ellas, habiéndose ocupado por viviendas aisladas con una distribución relativamente uniforme.

La banda central está ocupada casi en su totalidad por el núcleo urbano y la zona industrial del Plà. Por esta zona transita el río Clariano en dirección este-oeste, cruzando el núcleo urbano por su interior, lo que supone una preexistencia que incorpora unos condicionantes importantes para la ordenación (zona de inundaciones, prohibición de ciertas actividades en las cercanías, posibilidad de crear zonas verdes para la población, etc.).

La banda sur tiene una mayor uniformidad topográfica contando con el uso agrícola de regadío en las partes bajas inmediatas al casco urbano. También existen numerosas viviendas aisladas pero su consideración es diferente del diseminado de la parte norte dado que se pretende controlar esta zona al ser la de desarrollo futuro del casco urbano debido a su accesibilidad por la Ronda Sur, a su configuración topográfica favorable y a la existencia de dotaciones públicas en la zona (la estación de ferrocarril, el cementerio, el instituto y el Depósito Aduanero).

En cuanto a infraestructuras viarias con influencia en el término municipal se encuentran:

—La CV-40 Autovía Central dependiente de la COPUT/Red básica exterior al término municipal.

—La CV-81 Ronda Sur de Ontinyent. Red básica dependiente de la COPUT/Red básica.

—La CV-650. Carretera de Valencia. Red local dependiente de la COPUT.

—La CV-660. Carretera de La Font de la Figuera. Red local dependiente de la COPUT.

—La CV-655. Carretera de Fontanars dependiente de la Excelentísima Diputación Provincial.

—La CV-665. Carretera de Moixent, dependiente de la Excelentísima Diputación Provincial.

Como proyectos inmediatos previstos a realizar sobre estas infraestructuras están los siguientes:

—Proyecto de conexión de la avenida Del Textil y la carretera CV-650, actualmente redactado y con la aprobación de la Conselleria de Infraestructuras.
—Duplicación de la carretera CV-81 «Ronda Sur de Ontinyent».
—Duplicación de la carretera CV-660 «Ronda Oest d'Ontinyent».

En cuanto a las líneas ferroviarias se encuentran: Línea ferroviaria L4, de la red de trenes regionales de Renfe. Sobre esta línea no existe, todavía, proyecto alguno, aunque sí estudios de la Dirección General de Transportes proponiendo un cambio de trazado de la línea a su paso por Ontinyent, en el que se acerca la estación al interior de la Ronda Sur, junto al recinto ferial, y un cambio de trazado de la línea con apertura de un nuevo túnel en la Serra de L'Ombria.

En cuanto a líneas de alta tensión existen dos en el término municipal, que son la de Benejama-Catadau y la de Cofrentes-Benejama, pertenecientes a Red Eléctrica de España. También existe la línea de alta tensión de 66 kV de acometida a la subestación y distribución comarcal, al sur del casco urbano.

En cuanto a las vías pecuarias se encuentran en el término municipal las siguientes:

Cordel Azagador del Plà, de 37,61 metros.
Cordel Azagador de la Font Freda, de 37,61 metros.
Azagador de Capuchinos o de La Farola, con una anchura entre 8 y 21 metros.

2. Objetivos.

Entre los objetivos que dirigen el Plan General cabe destacar, por su transcendencia, los siguientes:

Clasificación del suelo:

—Suelo urbano: El suelo urbano residencial intensivo responde a suelos residenciales que actualmente tienen dicha clasificación en el casco urbano. Los suelos urbanos que todavía no están consolidados deberán desarrollarse mediante programas de actuación integrada sobre unidades de ejecución delimitadas en el propio Plan General. Estas unidades de ejecución son definidas como suelo residencial intensivo, con uso comercial complementario, con excepción de las unidades CLA8 y CLA9, definidas sobre los suelos con edificaciones industriales próximas a la Glorieta, que se deberán cambiar a terciarios, y, la Unidad SJ1, sobre las instalaciones actuales de Mercadona, cuya edificabilidad se destina a aparcamientos en edificio independiente sobre una planta baja comercial.

Se asumen por el plan general, los PAI que se encuentra en fase de tramitación o ejecución: PAI Sector 20, PAI El Tirador, PAI Segrelles, PAI Clariano (se modifica la ordenación y la delimitación de la U.E. CLA2b, aumentando su edificabilidad e incluyendo como cesión de la red secundaria de la unidad, parte de los suelos de red primaria del borde del Clariano), PAI Germanies (el plan modifica la ordenación de la U.E. GER 6 corrigiendo la delimitación del edificio protegido de «La Farinera», disminuyendo el suelo destinado a áreas libres), PAI Llombo-Almaig (se modifica la ordenación de la U.E. LLO1a, con el fin de crear una pequeña plaza en torno a la chimenea existente que se ha incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, elevando la altura en parte de la edificación de esa manzana para mantener la edificabilidad y remodelando el final de la avenida del Llombo con una fachada convexa que justifica el cambio de altura en el continuo edificado), PRI Centre Històric, PRI La Vila. El total del suelo urbano residencial intensivo asciende a 171,45 Ha.

En cuanto al suelo urbano industrial (SUIND) el Plan General clasifica así a los terrenos sitos al este de la población que actualmente tienen esa clasificación y, además, los terrenos ocupados por la empresa Mora (junto al Puente de Salt del Bou) y los de Mesta (junto a la Ronda Sur).

En el plan se delimitan 4 unidades de ejecución de suelo urbano industrial:

a) RAF3: Sobre las instalaciones de Mora que amplía su suelo edificable a condición de resolver el problema de acceso directo a sus instalaciones y hacerse cargo de la ejecución de la zona verde que deberá servir de barrera con respecto al barrio colindante, así como resolver los problemas paisajísticos y de accesibilidad del barranco inmediato.
b) IND1: Sobre los suelos no consolidados junto a la zona dotacional del Plà, que debe completar la urbanización de la zona.
c) IND2: En la zona industrial sobre la carretera de Valencia, que aunque estaba incluida en la homologación del Area 37, no ha sido desarrollada. El Plan General modifica su ordenación pormenorizada y su delimitación, regularizando su límite norte con respecto al del suelo residencial extensivo, cambiando la posición de la zona verde para que sea visible desde la carretera.
d) IND3: Sobre una parcela afectada por el corredor norte que regulariza el límite norte del suelo industrial de la carretera de Valencia y cuyo propietario ha solicitado el cambio de clasificación en el trámite de exposición pública del plan.

Asimismo, los programas asumidos en suelo urbano industrial que el Plan General refleja son los siguientes: PAI Telers, PAI El Plà, PAI AH45, PAI Flassades Diable, PAI Batans, PAI Area 37 (U.E.-1) y PAI Calle 6. La superficie del suelo urbano industrial asciende a 151,76 Ha, siendo el total del suelo urbano de 323,21 Ha.

—Suelo urbanizable:

A) El suelo urbanizable residencial intensivo comprende: Las áreas de crecimiento inmediato de la ciudad situadas al interior de la Ronda Sur, incluidos los suelos urbanizables del Llombo, actualmente definidos como industriales; los que actualmente tienen esta clasificación en la zona norte de Sant Rafael y los del Area 34, que tienen un PAI en tramitación. Se incluye además, una nueva zona de suelo urbanizable en El Tirador, con el fin de completar ese suelo e integrar en la trama urbana los suelos dotacionales existentes en la zona. También se mantienen la clasificación de suelo urbanizable correspondiente al Area 24 que ha sido incluida como tal, en la U.E. ALM1d en el PRI Llombo Almaig, cuyas determinaciones se incluyen en el Plan General como suelo con planeamiento asumido.

Los sectores del sur del Clariano tienen una asignación de intensidad alta para asumir las cesiones dotacionales necesarias en la ciudad y crear centros urbanos potentes que reequilibren el conjunto del casco urbano.

El Sector RAF7 tiene una intensidad alta, ya que se destina a la creación de vivienda protegida y se incluye la ejecución de la zona deportiva de red primaria adscrita.

El Sector RAF6 se define con una intensidad media con una zona de manzanas y bloques que continúan el trazado de la zona este del barrio, y una zona de unifamiliares adosadas para definir los límites del barrio de Sant Rafael y servir de transición hacia la zona residencial extensiva del norte. Además de estos suelos urbanizables el Plan General incluye como suelo urbanizable intensivo, el PAI del Area 34 que se encuentra en tramitación y la Unidad de Actuación ALM1d, incluida en el PRI Llombo-Almaig que regula los suelos urbanizables correspondientes al Area 24 del plan general anterior. El total del suelo urbanizable intensivo asciende a 65,70 Ha.

B) En cuanto al suelo urbanizable de uso residencial extensivo abarca la totalidad de los suelos que actualmente tienen esa clasificación, complementados con unas zonas que se encuentran parcialmente consolidadas en el entorno del casco urbano; siendo su tratamiento urbanístico similar a las condiciones reales en las que se ha producido la ocupación de estos suelos, con una densidad de edificación máxima de 4 Vvdas./Ha y una edificabilidad de 0,1 m²t/m²s, afectando, el desarrollo de la ordenación, a sectores completos. Se exceptúa de este tratamiento al Sector SD7 que es el del PAI «La Ponça», cuya aprobación fue supeditada a las decisiones que debían tomarse a las decisiones que debían tomarse sobre el tratamiento general de los suelos residenciales extensivos, definiéndose una densidad máxima de 6 Vvdas./Ha y una edificabilidad de 0,15 m²t/m²s. Los sectores pertenecientes a esta clase de suelo no cuentan con ordenación pormenorizada y se denominan como suelo diseminado (SD), enumerándose del 1 al 30.

Además se incluye en esta categoría de suelos la actuación integrada del Pilar que cuenta con un PAI aprobado y se encuentra en avanzado estado de ejecución.

El total de la superficie de suelo urbanizable residencial extensivo asciende a 985,25 Ha.

C) El suelo urbanizable industrial (SUBLIND), son los situados al este de la población que actualmente reciben esa clasificación (áreas 27 bis y 30 bis), rellenando el hueco existente entre el Polígono del Plà y la Ronda Sur y que ya disponen de sus correspondientes programas de desarrollo. Por otra parte se crean dos sectores nuevos (Plà 2 y Camí Reial de Gandia CRG) al norte del Polígono del Plà, que son desarrollados pormenorizadamente.

• El Sector Plà 2 es la ampliación del sector denominado «El Plà», y engloba la totalidad de la zona verde del Plà que había quedado

fuera de los mecanismos de gestión del suelo urbano, configurándose parte como zona verde de la red secundaria y el resto se clasifica como suelo dotacional de la red primaria con uso recreativo deportivo (PRD), que será incluido junto con el sector, dentro de la misma área de reparto para su adquisición. Parte de los suelos de este sector mantienen su actual clasificación como suelo urbano, integrándose en una misma área de reparto con el suelo urbanizable.

• El Sector Camí Reial de Gandia (CRG) se desarrolla hacia el norte, con una avenida central que comunicará El Plà con la carretera de Valencia, definida como un elemento de red primaria dotacional, pero que podrá ser considerada como elemento de la red secundaria a los efectos del cumplimiento de los mínimos dotacionales propios del sector.

En el Plan General, dentro de esta clasificación, se ha asumido los siguientes programas en fase de ejecución o tramitación: PAI L'Altet, PAI 27 bis, PAI IP1, y, PAI 30 bis.

El total del suelo urbanizable industrial asciende a 179,34 Ha.

D) Suelos urbanizables terciarios: Se incluyen dos zonas:

• El Area 42, que ya ha recibido esta clasificación con la aprobación de los PAI 42a y 42b, que se incluyen en el plan como planeamiento asumido.

• La zona de la Casa Balones, que incluye el ámbito BA1, que coincide con el incluido la actuación integral del Depósito Aduanero tramitado mediante una D.I.C. y que se incluye en el plan como planeamiento asumido con uso global terciario. Esta zona se complementa con el Sector BA2, que ocupa la zona comprendida entre el anterior y la Ronda Sur y que se ordena pormenorizadamente en el plan, definiendo una manzana única separada de la Ronda Sur, por una franja de zona verde y con una red viaria que conecta con el Camino de Subida al Cementerio y con las calles existentes en el Depósito Aduanero, consiguiendo un nuevo acceso a la rotonda de la Ronda Sur.

Como planeamiento asumido, en este tipo de suelo, se encuentran: PP Sector 42a, PAI Sector 42b, PAI Casa Balones BA1 y, el PAI de la Ciudad del Transporte, cuyos suelos se clasifican como elementos de la red primaria para incluirlos en el Area de Reparto del Suelo Industrial CRG.

El total de suelo urbanizable terciario asciende a 27,48 Ha, siendo la superficie total del suelo urbanizable de 1.257,77 Ha.

Así pues se consideran incorporadas a la ordenación del Plan General las determinaciones del planeamiento referidas a las siguientes áreas, excepto en aquellos aspectos que son objeto de modificación por el Plan General, siendo las siguientes: PEPRI del barrio Histórico de la Vila (suelo urbano residencial), Sector Clariano del Suelo Urbano PRI, Sector Germaníes del Suelo Urbano PRI, Sector Llombo-Almaig de suelo urbano y urbanizable PRI, Unidad de Ejecución Area Tirador (suelo urbano residencial), Unidad de Ejecución Pintor Segrelles (suelo urbano residencial), Unidad de Ejecución Calle Flassades (suelo urbano industrial), Unidad de Ejecución Calle Telers (suelo urbano industrial), Unidad de Ejecución El Plà (suelo urbano industrial), Unidad de Ejecución 1 del Area 37 (suelo urbano industrial), Unidad de Ejecución Calle 6 (suelo urbano industrial), Sector El Pilar (suelo urbanizable residencial), Sector Area 34 (suelo urbanizable residencial), Sector L'Altet (suelo urbanizable industrial), Sector 30 bis (suelo urbanizable industrial), Sector 27 bis (suelo urbanizable industrial), Sector 1 Agullent (suelo urbanizable industrial), Sector Area 42 a (suelo urbanizable de uso terciario incluyendo el suelo edificable en la zona de ordenación TEA), Sector Area 42 b (suelo urbanizable terciario), Area Ciutat del Transport (suelo dotacional de la red primaria) y Area Casa Balones.

—Suelo no urbanizable: Se ha definido esta clasificación, sobre suelos vacantes de edificaciones, que por sus características territoriales y funcionales convenga preservar de la acción urbanizadora. Se distinguen las siguientes calificaciones de suelo no urbanizable:

• Suelo no urbanizable especial protección forestal (SNUPF): Engloba la totalidad de los suelos altos de las laderas de montaña, con aptitud para la repoblación forestal y tienen una superficie de 5.639,91 Ha.

• Suelo no urbanizable de especial protección por razón de sus valores agrarios y de preservación del medio rural (SNUPA): Se incluyen tres niveles de protección:

a) SNUPAP: De protección agrícola y paisajística que comprende los suelos agrícolas de regadío más significativos del municipio. Coincide con zonas de regadío próximas al casco urbano y otras zonas junto al Clariano y la carretera de Valencia. Tiene una superficie de 437,30 Ha.

b) SNUPA oeste: De protección agrícola de nivel 1, que incluye la mayor parte del suelo agrícola del término municipal. Tiene una superficie de 2.869,68 Ha.

c) SNUPA este: De protección agrícola nivel 2, que incluye los suelos agrícolas de la zona este del municipio. Tiene una superficie de 611,49 Ha.

• Suelo no urbanizable especial protección de cauces (SNUPC): Incluye los suelos integrados en los cauces públicos de ríos y barrancos principales, incluidas sus zonas de protección. Tiene una superficie de 476,78 Ha.

• Suelo no urbanizable común (SNUC): Sobre suelos vacantes o parcialmente ocupados, con una superficie de 648,38 Ha.

• Suelo no urbanizable de protección arqueológica (SNUPAR): Con una superficie de 77,91 Ha.

El total de la superficie del SNU asciende a 10.683,54 Ha.

3. Adecuación a los municipios colindantes:

La mayor parte del perímetro municipal recibe un tratamiento urbanístico similar de SNU en todos los municipios colindantes, del que la mayor parte, salvo dos pequeños tramos situados al este de los límites con Aielo de Malferit y con Bocairent, tiene protección ecológica, paisajística o forestal.

El límite con el término de Agullent es diferente, ya que el suelo de Agullent es clasificado como SNUC, con excepción de un suelo industrial que ocupa una estrecha franja al sur de la carretera Ontinyent-Agullent, hasta el mismo límite del término municipal y que ha sido objeto de un PAI de suelo industrial que afectaba a los dos municipios, ya que se incluía, como suelo industrial, una porción de suelo no urbanizable de Ontinyent, lindante con la rotonda de acceso al Polígono del Plà, por lo que la propuesta de crecimiento de suelo industrial en Ontinyent, lindante con Agullent, es compatible con la ordenación urbanística de ese municipio.

4. Comparación numérica con el plan general vigente:

La clasificación del suelo propuesta se resume, de forma comparativa con el planeamiento vigente, en el siguiente cuadro:

	P.G. vigente		Propuesta P.G.	
Suelo urbano	• S.U. residencial (compatible con otros usos)	160,50 Ha	• S.U. residencial	171,45 Ha
	• S. industrial	157 Ha	• S.U. industrial	151,76 Ha
	Total S. urbano	317,50 Ha	Total S. urbano	323,21 Ha
Suelo urbanizable	• S.U. programado	14,80 Ha	• Residencial	1.050,95 Ha
	• S.U. no programado	849,83 Ha	• Industrial	179,34 Ha
	Total S. urbanizable	864,63 Ha	• Terciario:	27,48 Ha
			Total SUZ	1.257,77 Ha
Suelo no urbanizable	• Pr. agrícola	268,14 Ha	• Pr. forestal	5.639,91 Ha
	• Pr. cauces	476,31 Ha	• Pr. agrícola-paisajística	437,30 Ha
	• Pr. cementerio	46,06 Ha	• Pr. agrícola-oeste	2.869,68 Ha
	• Pr. forestal-paisajístico	5.707,82 Ha	• Pr. agrícola-este	611,49 Ha
	• Libre permanente de uso agrícola	2.605,57 Ha	• Pr. cauces	476,78 Ha
	• SNUC	2.150,62 Ha	• SNUC	648,38 Ha
	Total SNU:	11.254,52 Ha	• Pr. arqueológica	77,91 Ha
			Total SNU:	10.683,54 Ha

5. Con respecto a la red primaria:

Como red viaria primaria se encuentran:

—La CV-40 Autovía Central dependiente de la COPUT/Red básica exterior al término municipal.
—La CV-81 Ronda Sur de Ontinyent. Red básica dependiente de la COPUT/Red básica.
—La CV-650. Carretera de Valencia. Red local dependiente de la COPUT.
—La CV-660. Carretera de La Font de la Figuera. Red local dependiente de la COPUT.
—La CV-655. Carretera de Fontanars dependiente de la Excelentísima Diputación Provincial.
—La CV-665. Carretera de Moixent, dependiente de la Excelentísima Diputación Provincial.

Como líneas ferroviarias se encuentran:

—Línea ferroviaria L4, de la Red de Trenes Regionales de Renfe.

Como elementos de red primaria de infraestructuras y servicios urbanos se encuentran:

—Las líneas de alta tensión de Benejama-Catadau y la de Cofrentes-Benejama, pertenecientes a Red Eléctrica de España y la línea de alta tensión de 66 kV de acometida a la subestación y distribución comarcal al sur del casco urbano.

En cuanto a las vías pecuarias se encuentran en el término municipal las siguientes:

—Cordel Azagador del Plà, de 37,61 metros.
—Cordel Azagador de La Font Freda, de 37,61 metros.
—Azagador de Capuchinos o de La Farola, con una anchura entre 8 y 21 metros.

Además el PGOU describe otros elementos de la red primaria dotacional de carácter administrativo-institucional, educativo-cultural, de infraestructura-servicio urbano, deportivo-recreativo, asistencial y áreas libres.

El Plan General ha fijado una población horizonte de 51.657 habitantes, por lo que la superficie destinada a parques públicos debería ser igual o superior a 25,83 Ha, ascendiendo la dotación de parques públicos a 1.836.890 m².

IV. Informes sectoriales.

Durante la tramitación del expediente se han solicitado informes a los organismos que se relacionan a continuación:

—Conselleria de Infraestructuras. División de Carreteras.
—Ministerio de Fomento. Carreteras.
—Ministerio de Fomento. Infraestructuras Ferroviarias.
—Renfe.
—Excelentísima Diputación Provincial.
—Confederación Hidrográfica del Júcar.
—División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Infraestructuras.
—Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.
—Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.
—Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental.
—Conselleria de Sanidad.
—Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes.
—Entidad de Saneamiento.
—Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.
—I.V.V., S.A.
—Actividades calificadas.

Hasta la fecha se han emitido los siguientes informes:

—Informe del Ministerio de Fomento. Carreteras, de fecha 28 de abril de 2004, señalando que en el término municipal de Ontinyent no existe carretera de competencia estatal.
—Informe de la CIT. División de Carreteras, de fecha 8 de julio de 2004, de carácter favorable recomendando grafiar en la red viaria una rotonda de acceso a un sector en la carretera Fontanars CV-660 y prolongar la red primaria paralela a la autovía que arranca desde el Parque de Bomberos hasta la rotonda del Polígono Industrial El Altet, ya que así se dará mayor conectividad y se estructurará mejor el diseño urbano.
—Informe de la Dirección General de Régimen Económico de fecha 24 de septiembre de 2002, de carácter favorable.
—Informe del Ministerio de Fomento. Dirección General de Ferrocarriles, de fecha 28 de abril de 2004, señalando que el Plan General deberá respetar la zona de dominio público y del resto de protecciones de acuerdo con lo dispuesto en la LOTT. Asimismo las normas urbanísticas deberán incluir un capítulo que defina el sistema general ferroviario.
—Informe de Renfe, de fecha 26 de mayo de 2004, señalando que el Plan General debe respetar las protecciones reflejadas en la LOTT.
—Informe de la entidad de saneamiento, de fecha 28 de junio de 2004, de carácter favorable.
—Informe de la Dirección General de Vivienda, de fecha 12 de mayo de 2004, recomendando la elaboración de un estudio acerca de las necesidades de construcción de viviendas protegidas.
—Actividades Calificadas, de fecha 20 de julio de 2006, de carácter favorable.
—Informe de la Dirección General de Transportes, de fecha 6 de noviembre de 2006, de carácter favorable.
—Informe de la CHJ, de fecha 29 de octubre de 2004, señalando que el Plan General debe ajustarse a lo dispuesto en la normativa específica en materia de aguas.
—Declaración de impacto ambiental de fecha 29 de noviembre de 2005, señalando que para la aprobación del documento se deben cumplir determinados condicionamientos.
—Informe de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, de fecha 24 de octubre de 2006, de carácter favorable.
—Conselleria de Cultura, de fecha 30 de noviembre de 2006, de carácter favorable con la condición de que la gestión del mismo se sujete a las siguientes condiciones:

1. Deberá realizarse una propuesta de delimitación de entorno de protección de los ámbitos correspondientes a los BIC: el conjunto Iglesia Santa María-Palacio de la Duquesa de Almodóvar, la Ermita de Santa Anna y las Murallas y Torres Defensivas de la Vila, así como una normativa para dichos entornos. En estos entornos cualquier intervención que se realice debe ser autorizada por la Conselleria de Cultura, tal y como establece el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. En el entorno de la iglesia de Santa María-Palacio de la Duquesa de Almodóvar debe ser integrado el puente de la Excelentísima Diputación Provincial promoviendo una redefinición que establezca una correcta relación con el palacio, incluyendo los espacios adyacentes al puente situados en las dos riberas del río Clariano y la zona en la que existen los restos de antiguas cuevas.

2. Se tramitará la declaración como bien de relevancia local del «Molí de Descals», incluyendo las instalaciones y elementos construidos que determinan su relación con el río Clariano, y se estudiará la posible inclusión de la antigua Fábrica Revert como bien de relevancia local. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 4/98, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, se considera conveniente la delimitación de los entornos de afección de los mencionados edificios y la propuesta de una normativa de protección, siguiendo los siguientes criterios:

a) Parcelas que limitan con la que ocupa el BRL, pudiendo afectar al mismo, tanto visual como físicamente, cualquier intervención que se realice sobre ellas.

b) Parcelas recayentes al mismo espacio público que el BRL y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del mismo o del carácter del espacio urbano.

c) Espacios públicos en contacto directo con el BRL y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente urbano inmediato.

d) Edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aun no teniendo una situación de inmediatez con el BRL, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo.

3. El ámbito urbano de los conjuntos de interés arquitectónico deberá ser objeto de una justificación explícita referida a los criterios de delimitación de cada una de las áreas de protección definidas. En estos ámbitos las intervenciones en el espacio público deberán ser autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte hasta que no se obtenga resolución favorable de este centro directivo sobre una normativa específica de tratamiento de espacios públicos.

4. Respecto de la gestión del catálogo:

a) Para el caso de los elementos catalogados desaparecidos debe aportarse una memoria que contenga las circunstancias por las que se produjo su desaparición, explicitando la razón por la cual se demolió el inmueble, la legalidad de la operación y el destino de los terrenos que ocupaba el bien catalogado. Asimismo se aportará propuesta sobre cada caso concreto.

Las intervenciones sobre los solares procedentes de demolición de la edificaciones anteriormente protegidas que ahora se excluyen del catálogo deberán ser autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

b) Con independencia de la validez del catálogo presentado se deberá iniciar un proceso de actualización de las fichas de catálogo conforme al modelo que figura en el anexo I (será actualización en los casos de nivel de protección integral y parcial y elaboración de nuevas fichas para las edificaciones con protección ambiental).

Mientras esta operación no concluya no se permitirá la demolición injustificada de los edificios catalogados como de protección ambiental y las solicitudes de licencia sobre los edificios catalogados con protección integral, parcial o ambiental deberán ser comunicadas a la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, adjuntando en dicho momento la ficha actualizada del edificio y la intervención que es objeto de la licencia.

c) Con el fin de agilizar la gestión municipal se recomienda que, con independencia de la dinámica de licencias, este proceso se realice con regularidad en el tiempo prudencial que se considere necesario para la realización del mencionado trabajo, planteando el siguiente desarrollo temporal:

• Actualización sistemática de las fichas con niveles de protección integral y parcial.
• Discriminar de todas las edificaciones que se plantean con protección ambiental, cuales van a seguir manteniendo esta protección y, por tanto, no serán sustituibles, y que, por tanto, presentarán ficha pormenorizada, y aquellas que sí son sustituibles.
• Realización de las fichas de las edificaciones resultantes con nivel de protección ambiental.

d) Las intervenciones sobre los solares procedentes de demolición de las edificaciones anteriormente protegidas que ahora se excluyen del catálogo deberán ser autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

5. Otras consideraciones/el fomento de la arquitectura de calidad: El artículo 10 apartados 1 y 2 del Decreto 67/06, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el ROGTU, da entrada a la búsqueda de fórmulas que aseguren «...construcciones de arquitectura de calidad que mejore el paisaje urbano, incrementen el valor estético del patrimonio y refuerce su valor cultural» contribuyendo a una estructuración del espacio urbano basada en la configuración de lugares con carácter. Se recomienda que el Plan General, puntualmente y en diversas operaciones de nueva edificación en lugares estratégicos para la configuración de la imagen futura de la ciudad, debe instrumentar mecanismos que aseguren la calidad de las intervenciones.

Por esta razón, en desarrollo del Plan General, se recomienda que el Ayuntamiento elabore una propuesta con el fin de, en las situaciones citadas, asegurar la máxima excelencia posible de las intervenciones, por lo que, sea cual sea el detalle de tal propuesta, su fundamento no puede ser la consulta al poder político, ni al administrativo, cuya función es la de establecer los límites de oportunidad, temporales, económicos y legales en los que se tiene que actuar, ni al institucional (colegios profesionales o universidad), cuyos fines son la ordenación de las competencias profesionales y la enseñanza de los saberes asociados a tales competencias, sino, más bien, la consulta a aquellos profesionales reconocidos oficialmente en la realización de piezas de calidad (por ejemplo premiados en el ámbito internacional/premios Prizker de Arquitectura/premiados en el ámbito estatal/premios nacionales de arquitectura o en el autonómico/premios del COACV).

6. Informar favorablemente el Catálogo de Elementos Patrimoniales Protegidos, en concreto los inmuebles propuestos para su declaración de bienes de relevancia local y que a continuación se relacionan:

• Pont Vell.
• Iglesia de Sant Diego i Sant Francesc.
• Iglesia de Sant Carles.
• Puerta del Angel.
• Iglesia de Sant Miquel.
• Molí de Descals.

—Informe de la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, de fecha 20 de octubre de 2006, de carácter favorable condicionado a que en el Plan General se incorporen los siguientes puntos:

a) Enumerar la legislación que regula las segregaciones que son: Ley 10/04 de SNU (disposición adicional segunda), Ley 8/02, de Ordenación y Modernización de Estructuras Agrarias (título IV), Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias (título II), Decreto 217/99 de unidades mínimas de cultivo.

b) Inclusión de una directriz definitoria de la estrategia urbana que recoja la imposibilidad de actuaciones en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/02, de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, y la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

c) Indicar que cuando un almacén vinculado a una explotación agraria lo requiera se autorice previo informe de la CAPA, una superficie superior a los 16 m² contemplados en las normas urbanísticas del planeamiento.

En los Servicios Territoriales se recibieron alegaciones al Plan General que fueron contestadas en su momento en la sesión de 10 de abril de 2006.

Posteriormente se han presentado las siguientes alegaciones:

—Escrito de alegaciones presentado el 27 de junio de 2006 por don Antonio Guerola Albero, con domicilio en la avenida Daniel Gil, número 19, de Ontinyent, y don José Vidal Llín, con domicilio en la calle Dos de Mayo, número 29, de Ontinyent, solicitando que el Plan General clasifique como suelo urbanizable las fincas de las que son titulares y que el Plan General propone como suelo no urbanizable de protección especial agrícola.

—Escrito de alegaciones, presentado el 22 de septiembre de 2006, por don José María Sanchis Sancho, con domicilio en la Partida Solana 6-191 Box 229, contra el documento de Plan General corregido según las indicaciones de la CTU en fecha 10 de abril de 2006, señalando que se requiera al Ayuntamiento de Ontinyent para que mantenga la definición y los parámetros de la U.E. RAF4 de la primera aprobación provisional, excluyendo la zona verde que se contemplaba en el documento de la aprobación provisional.

V. Antecedentes de planeamiento.

El municipio de Ontinyent cuenta, como instrumento de planeamiento, con el documento de PGOU, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 29 de diciembre de 1987.

VI. Consideraciones.

1. Las consideraciones a realizar sobre los aspectos más relevantes de este plan, tras el estudio de la documentación subsanatoria presentada, son las siguientes:

• En cuanto a la declaración de impacto ambiental: Se ha aportado la documentación exigida en la misma y realizado las correcciones que se indicaron. Sobre este particular se señala lo siguiente:

A) El Ayuntamiento ha recogido, tanto en la documentación gráfica como en la escrita del Plan General, la clasificación del SNU de protección arqueológica, estableciendo una reserva de suelo concreta para los yacimientos arqueológicos. Además las normas urbanísticas recogen las medidas protectoras adecuadas para garantizar la buena conservación de dichos yacimientos.

B) Se han introducido criterios para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

C) Se han introducido en las fichas correspondientes las exigencias relativas a la depuración y la necesidad de disponer de un sistema terciario.

D) Se han introducido en el SNUPA las precisiones necesarias para la construcción de vivienda.

E) En cuanto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y a aquellos elementos naturales que, según el EIA, merecían una especial atención por constituir hitos singulares, se ha aportado ejemplares del catálogo, así como se ha introducido en la normativa la protección necesaria para los árboles singulares.

F) Se han grafiado, de acuerdo con el PATRICOVA, como SNU de especial protección de cauces los suelos que presentan un riesgo alto 1 de inundación (sectores SD 20 y SD 22). Asimismo en las fichas y normativa se añade el requisito de realizar un estudio de inundabilidad para los sectores afectados por riesgo de inundación.

G) Se han cartografiado las protecciones de los montes de utilidad pública existentes en el término municipal. Además se ha recogido en los planos y en las normas urbanísticas una subzona de suelo no urbanizable de protección forestal que corresponde al suelo forestal afectado por incendios.

H) En el SNU de protección de cauces se introducen en las normas urbanísticas las precisiones que realizó la DIA respecto a la necesidad de obtener informe previo del organismo de cuenca correspondiente para cualquier construcción que se quiera realizar dentro de los 100 metros de policía, así como para cualquier modificación que afecte al dominio público hidráulico, de conformidad con el informe emitido en fecha 3 de noviembre de 2004 por el Area de Gestión del Dominio Público Hidráulico perteneciente a la CHJ.

I) En cuanto a la línea de alta tensión que atraviesa varios suelos urbanizables residenciales y terciarios se especifica el tratamiento de las mismas mediante la inclusión en la normativa de sus franjas de protección.

J) Se ha reflejado la localización de la cantera y el vertedero de inertes, delimitando las correspondientes zonas de suelo no urbanizable común.

K) Se han incluido en el Plan General las condiciones para la regeneración de riberas y cauces de los diferentes barrancos existentes en el municipio y del río Clariano.

• En cuanto a lo que se refiere a las afecciones sectoriales: Se ha presentado la documentación corregida en cuanto a grafiar las limitaciones de usos en los terrenos próximos al ferrocarril y las normas urbanísticas hacen referencia a las condiciones de protección de la red primaria ferroviaria. Asimismo, la documentación recoge la variante del trazado actual de la línea férrea y una estación intermodal que se situará en el suelo dotacional ya previsto en el Sector Area 14 en el municipio. En cuanto al análisis de las necesidades de movilidad se incorpora a la normativa del Plan General la necesidad de previsión de movilidad derivadas del modelo territorial propuesto, en lo referente a la ejecución de infraestructuras necesarias para dicha movilidad, como son la ejecución de vías ciclistas y de comunicación peatonal en las vías de red primarias, así como la aprobación de un plan municipal de viales no motorizados; dicho plan se encuentra en vías de tramitación y sus determinaciones habrán de ser de obligado cumplimiento en el desarrollo de sectores de planeamiento y proyectos de urbanización. Toda esta documentación ha obtenido informe favorable de la Dirección General de Transportes.

• Con respecto a la Ronda Norte: La misma figura como red viaria primaria en toda la documentación del plan.

• En cuanto a la suficiencia de abastecimiento de agua potable: El Ayuntamiento justifica la misma, mediante informe de la empresa Egevasa, concesionaria del servicio de suministro de agua potable a la población, de fecha 8 de mayo de 2006. Además, el técnico municipal, en su informe, indica que el Ayuntamiento ha solicitado a la CHJ informe acerca de la disponibilidad de recursos suficientes en materia de agua potable, remitiéndoles el informe realizado por la empresa Egevasa.

Durante la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo el representante del Ministerio de Medio Ambiente aporta un informe justificativo de su voto en contra. El contenido del informe es el siguiente:

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

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

En consecuencia las empresas suministradoras carecen de idoneidad y capacidad para informar sobre derechos de agua, competencia originaria y exclusiva de los organismos de cuenca.

Asimismo hay que señalar que la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, Reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas, de 23 de mayo, en relación con el artículo 83.3 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, establece que la Administración General del Estado emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales y que dicho informe tiene carácter vinculante.

Por otra parte, dada la complejidad de los expedientes, el no disponer de la documentación necesarias para emitir el informe con la antelación suficiente para poder ser estudiada, imposibilita que este miembro de la Comisión pueda ejercer de manera adecuada la función para la que ha sido designado, lo cual puede suponer infracción del artículo 24 de la Ley 30/1992, así como contravenir la doctrina jurisprudencial al respecto; pudiendo constituir una posible vulneración del artículo 23.2 de la Constitución Española.

Por todo lo expuesto deben hacerse las siguientes precisiones y consideraciones sobre el expediente de referencia:

• Consta la presentación de informe emitido por la empresa suministradora Egevasa, que pretendidamente se pronuncia en relación a aspectos competenciales exclusivos de este organismo de cuenca. En concreto manifiesta disponer de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de consumo previsto en el Plan General, a partir de extracciones adicionales del sistema de captación que gestiona.

• En la Confederación Hidrográfica del Júcar se recibió con fecha 29 de junio de 2006 (registro de entrada: 16.498) una solicitud del Ayuntamiento de Ontinyent, relativa a la emisión de informe al amparo del artículo 25.4 del TRLA. Anteriormente había remitido documentación al efecto (19 de mayo de 2006, registro de entrada número 12.382).

Dado que dicho informe no ha podido ser emitido hasta la fecha no podrá aprobarse el instrumento de planificación urbanístico en aquello que afecte a las competencias estatales y enumeradas en el primer párrafo en lo que respecta a materia de aguas.

Ello no obstante debe significarse que el Ayuntamiento de Ontinyent tiene en tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Júcar un expediente para la concesión –con referencia administrativa 2006-CP-0121)– de 5.342.151 m³ procedentes de un sistema de captaciones (varios pozos y un manantial), ubicados en dos masas de agua subterránea 080.053 (Villena-Benejama) y 080.048 (Valle de Albaida).

Se indica que la demanda actual es de 2.821.461 m³. El resto corresponde a las nuevas demandas urbanas e industriales previstas.

Dicha solicitud concesional se encuentra en el trámite de análisis de compatibilidad con el plan hidrológico de cuenca, por lo que no ha recaído resolución alguna, no pudiendo asegurarse en este punto que exista disponibilidad de agua para los incrementos de demanda previstos sobre el crecimiento vegetativo.

Asimismo se están evaluando las cuestiones relativas a posible afección al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, así como la posible incidencia sobre el régimen de corrientes.

Por todo lo anteriormente expuesto, el representante del Ministerio de Medio Ambiente en la Comisión Territorial de Urbanismo de

Valencia vota en contra de la propuesta de aprobación del instrumento urbanístico de referencia, solicitando que dicho voto conste en el acta de la sesión, y se incorpore a la misma y al expediente 2002.0193 el presente escrito que sustenta y fundamenta dicho voto.»

• En cuanto a las zonas verdes: Se ha corregido la definición errónea como SJL del interior de algunas rotondas.

• En cuanto a la nueva configuración del suelo urbanizable colindante al suelo urbano RAF4, así como una nueva delimitación de la U.E. en suelo urbano RAF 4, que el Ayuntamiento debía replantear como consecuencia de la estimación de alegaciones presentadas: El Ayuntamiento ha realizado la modificación del Sector RAF7, modificando ligeramente la ordenación pormenorizada de dicho sector, y siendo ajustada a derecho. A su vez, y con respecto al la delimitación en Suelo Urbano RAF 4, el Ayuntamiento ha modificado la misma respetando la manzana en proceso de consolidación en la Zona del Vidre, trasladándose parte de la edificabilidad al ámbito del futuro balcón sobre El Tirador, de manera que pueda obtenerse la superficie dotacional verde prevista.

• Con respecto a la nueva delimitación de la U.E. GER5, que el Ayuntamiento debía realizar como consecuencia de la estimación parcial de una alegación presentada: la misma se ha corregido y se ha incluido totalmente la zona verde.

— En cuanto a algunos sectores de suelo urbanizable y, algunas unidades de ejecución del suelo urbano: el Ayuntamiento ha actualizado el documento de Plan General recogiendo situaciones ya consolidadas, o que se han suscitado con posterioridad a la presentación del mismo, como son la delimitación del Sector 42a, la delimitación de la U.E. Llombo 2, adaptándola a la situación consolidada, la ordenación del Area 37 del suelo urbano industrial reflejando las condiciones de los proyectos de urbanización planteados se adecua la ordenación y condiciones de gestión de la nueva U.E. ALM 2 al documento ya aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, así como la modificación del uso e incorporación de la ordenación de la zona de suelo urbano residencial incluida en la propuesta de PAI Nova Glorieta.

• En cuanto a la recomendación que realizó la CTU de adaptar el Plan General a la Ley 10/04: La misma se ha realizado y se especifican las condiciones de las instalaciones de energía fotovoltaica en suelo no urbanizable, introduciendo la necesidad de conservación de los viales de acceso a las urbanizaciones, generalizando las condiciones establecidas por el Reglamento de la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana.

• En cuanto a los numerosos suelos diseminados que existen a lo largo del término municipal y su tratamiento como SNUC: el Ayuntamiento ha aportado información gráfica adicional que ha sido estudiada por los servicios técnicos de los SS.TT. de Planificación y Ordenación Territorial, y, tras el examen de los antecedentes de planeamiento y la situación realmente consolidada, se ha reconsiderado la posibilidad de mantener la clasificación como suelo urbanizable de los sectores que ya venían siendo así clasificados tanto en el plan general vigente, como en el modelo de ordenación del territorio propuesto, en su día, por el documento de concierto previo. Además se ha pedido al Ayuntamiento, y así se ha realizado por parte del mismo, que fijasen mayores precisiones de ordenación, así como condiciones y garantías para el desarrollo de dichos sectores, desarrollándose para cada uno de los sectores «Diseminados» (SD) fichas de planeamiento y de gestión que cumplen con el contenido establecido para las mismas, recogido en los artículos 55 y 56 del RPCV.

• Con respecto a la reclasificación de nuevos suelos urbanizables residenciales extensivos, sitos al sureste del término municipal: el Ayuntamiento ha justificado la delimitación de los sectores de suelo urbanizable residencial extensivo, sitos al sur del término municipal, entre el suelo no urbanizable de protección forestal y suelo no urbanizable de protección agrícola, que son los SD 21, 22, 23 y 24.

• Por lo que respecta a la reserva de vivienda protegida el Ayuntamiento, en el Plan General, localiza 250 viviendas en el Sector RAF7. Por otra parte, mediante escrito del concejal de Urbanismo, señala que el Ayuntamiento destinará el 10 por 100 correspondiente al excedente de aprovechamiento de la Administración en suelo urbanizable residencial, lo que supone 337 viviendas más, y, también, el 10 por 100 correspondiente en los PRI que se encuentran en tramitación o desarrollándose, que ascienden a 248 viviendas, haciendo un total de una reserva de 835 viviendas de promoción pública. Sobre este particular señalar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la LOTPP, artículo 46 de la LUV y disposición transitoria primera, apartado 3.º de la LUV y quinta de la LUV, así como la disposición transitoria 8.ª del ROGTU, se deberá cumplir dicha reserva.

• Con respecto al informe emitido por la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación: El Plan General deberá incluir los condicionantes expuestos en el informe.

• Con respecto a las alegaciones presentadas, señalar lo siguiente:

a) Alegaciones presentadas por don Antonio Guerola Albero y don José Vidal Llín se propone la desestimación de las mismas por extemporáneas, ya que han sido presentadas fuera del plazo concedido por la ley para la presentación de alegaciones. No obstante, y en aras de no causar indefensión al alegante se estudia la misma, observándose que, conforme a lo señalado por la Ley 10/04, procede la clasificación de suelo no urbanizable para aquellos terrenos que deban ser preservados del proceso urbanizador, debiendo protegerse aquellos espacios que, no sólo contengan elementos susceptibles de protección, sino, también, aquellos que se puedan entender que existen elementos frágiles, limitados o amenazados. Además procedería proponer la desestimación de estas alegaciones, ya que la documentación técnica que acompaña no justifica convenientemente la reclasificación de dichos terrenos el alegante fundamento suficiente de su pretensión, por lo que, admitiéndose la alegación, se propone la desestimación de la misma.

b) Escrito de alegaciones, presentado por don José M.ª Sanchis Sancho, proponiéndose la desestimación de las mismas, ya que no se justifica por parte del alegante la existencia de perjuicio alguno, puesto que las 5 alturas contempladas en el documento objeto de la aprobación provisional no implica la existencia de derechos adquiridos, sino meras expectativas, ya que ni tan siquiera las determinaciones urbanísticas de un concreto planeamiento dan lugar al nacimiento de derechos adquiridos ante la potestad discrecional de la Administración para modificar el planeamiento. Además, con la propuesta realizada por el Ayuntamiento, se ha reconsiderado la delimitación del suelo urbanizable colindante a la unidad de ejecución en cuestión, tal y como se indicó en el Acuerdo de la CTU de 10 de abril de 2006, al incluir en la misma la zona verde de la red secundaria que se excluyó de la unidad de ejecución a la que pertenece el alegante.

2. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes generales –y de sus modificaciones– de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

VII. Justificación de la suficiencia del suministro de agua.

No obstante el informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar se considera que la suficiencia de los recursos hídricos queda debidamente justificada en el informe de la entidad gestora reseñado en los antecedentes. Conforme se deriva de la Instrucción del conseller de Territorio y Vivienda de fecha 14 de julio del 2005, estableciendo los criterios a seguir en la tramitación de los procedimientos afectados por la modificación del artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas», cuyo contenido es el siguiente:

«La presente instrucción se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 21 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con el objeto de establecer los criterios a seguir por los servicios técnicos adscritos a la Conselleria de Territorio y Vivienda en la tramitación de los procedimientos administrativos afectados por la reciente modificación del artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas.

Visto el informe emitido por la Secretaría Autonómica de Política Institucional y dirección del Gabinete Jurídico de la Generalitat, y atendiendo a la trascendencia de la modificación legislativa de referencia, por los servicios técnicos adscritos a la Conselleria de Territorial y Vivienda se deberán seguir los criterios de actuación que a continuación se indican:

1.º Los servicios encargados de la tramitación de los procedimientos previstos en el artículo 19.2 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, solicitarán la emisión del informe previsto en dicho precepto a los organismos de cuenca competentes o entidades colaboradoras que en el mismo se señalan.
2.º Si por los organismos de cuenca competentes o por las entidades colaboradoras no se emitiera en el plazo de tres meses el informe solicitado se entenderá favorable a todos los efectos.
3.º Si por los organismos de cuenca o por las entidades colaboradoras se emitiera informe desfavorable dentro del plazo señalado en el apartado anterior se continuará la tramitación del procedimiento y se llevarán a cabo las actuaciones tendentes a su resolución definitiva, considerando a todos los efectos que el informe emitido por los organismos de cuenca o por las entidades colaboradoras no tiene en ningún caso el carácter de vinculante.»

VIII. Informe Comisión Informativa.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2006, con el voto favorable de todos los vocales presentes, salvo el representante de la Confederación Hidrográfica del Júcar que lo emite en sentido desfavorable, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

IX. Conclusión.

A la vista de cuanto antecede la Comisión Territorial de Urbanismo, en fecha 1 de diciembre de 2006, con el voto favorable de todos los vocales presentes, salvo el representante del Ministerio de Medio Ambiente que lo emite en sentido desfavorable, acuerda: supeditar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Ontinyent, al cumplimiento de lo siguiente:

—Grafiar la reserva de vivienda protegida, basándose en lo dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 3.º, de la LUV.
—El Plan General deberá incluir los condicionantes expuestos en el informe emitido por la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
—Justificar la delimitación de la unidad de ejecución en suelo urbano denominada «Nova Glorieta», de acuerdo con el artículo 115 del RPCV.

Asimismo el Plan General tiene como condicionante el cumplimiento de lo establecido en el informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de fecha 30 de noviembre de 2006.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana atribuye al director general de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

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.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con 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 dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la notificación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).»

Con fecha 12 de febrero de 2007 por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Ontinyent y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 1 de diciembre de 2006.

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 Ordenación del Territorio considera aprobado definitivamente el Plan General de Ontinyent.

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 su publicación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con 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 dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado las administraciones públicas, podrán interponer en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Valencia, a 8 de marzo de 2007.—La directora general de Ordenación del Territorio, P.S. (artículo 7 Decreto 137/2006), la secretaria autonómica de Territorio y Medio Ambiente, Cristina Serrano Mateo.

Plan General

Normas urbanísticas

Documento refundido de aprobación definitiva

Indice

0. Título preliminar: Normas generales.
Artículo 0.1. Objeto y ámbito de aplicación.
Artículo 0.2. Vigencia.
Artículo 0.3. Revisión del Plan General.
Artículo 0.4. Modificaciones del Plan General.
Artículo 0.5. Interpretación.
Artículo 0.6. Contenido documental del plan.
Artículo 0.7. Publicidad.
Artículo 0.8. Cédula urbanística.
1. Título primero. Normas urbanísticas de carácter estructural.
Capítulo 1.º Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
Artículo 1.1. Directrices de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
Capítulo 2.º Clasificación y régimen del suelo.
Sección 1.ª Clasificación y régimen de la propiedad del suelo.
Artículo 1.2. Clasificación del suelo.
Sección 2.ª Régimen aplicable a las distintas clases de suelo.
Artículo 1.3. Categorías de suelo urbano.
Artículo 1.4. Categorías y régimen del suelo urbanizable.
Artículo 1.5. Categorías de suelo no urbanizable.
Sección 3.ª Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
Artículo 1.6. Derechos y deberes de los propietarios.
Artículo 1.7. Valoración del suelo.
Artículo 1.8. Patrimonio municipal de suelo.
Capítulo 3.º Calificación del suelo.
Artículo 1.9. División del territorio en zonas de ordenación.
Artículo 1.10. Zonas de ordenación.
Artículo 1.11. Clasificación de los usos.
Artículo 1.12. Clasificación de los usos por su función.
Artículo 1.13. Reserva mínima de aparcamiento en las edificaciones según su uso.
Capítulo 4.º Instrumentos de desarrollo y de ejecución del planeamiento.
Sección 1.ª Documentos de planeamiento.
Artículo 1.14. Planeamiento vigente asumido.
Artículo 1.15. Planeamiento de desarrollo.
Artículo 1.16. Estudios de detalle.
Artículo 1.17. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
Sección 2.ª Ejecución del planeamiento. Condiciones de las actuaciones integradas.
Artículo 1.18. Normas generales.
Artículo 1.19. Actuaciones aisladas.
Artículo 1.20. Actuaciones integradas.
Artículo 1.21. Documentos para el desarrollo de la gestión urbanística.
Artículo 1.22. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.
Artículo 1.23. Delimitación de unidades de ejecución mediante plan de reforma interior.
Artículo 1.24. Proyectos de reparcelación.
Artículo 1.25. Proyectos de urbanización.
Artículo 1.26. Ambito vial de servicio de las parcelas privadas.
Artículo 1.27. Condición de solar.
Artículo 1.28. Plazos para el cumplimiento del deber de edificar.
Sección 3.ª Condiciones de conexión y urbanización.
Artículo 1.29. Condiciones de conexión de los programas de actuación integrada.
Artículo 1.30. Condiciones de la pavimentación de los viales.
Artículo 1.31. Condiciones de la red de distribución de agua.
Artículo 1.32. Condiciones de la red de evacuación de agua.
Artículo 1.33. Condiciones de la red eléctrica y del alumbrado público.
Artículo 1.34. Condiciones de la gestión de residuos.
Artículo 1.35. Condiciones de vertido de aguas residuales y pluviales.
Artículo 1.36. Otras condiciones de los programas.
Capítulo 5.º Sectores, áreas de reparto y aprovechamiento tipo.
Artículo 1.37. Delimitación de sectores.
Artículo 1.38. Delimitación de áreas de reparto.
Artículo 1.39. Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.
Artículo 1.40. Régimen de aprovechamientos en suelo no urbanizable.
Capítulo 6.º Red primaria de reservas de suelo dotacional.
Artículo 1.41. Definición.
Artículo 1.42. Desarrollo.
Artículo 1.43. Red primaria de comunicaciones.
Artículo 1.44. Condiciones de protección de la red primaria ferroviaria.
Artículo 1.45. Red primaria de zonas verdes y espacios libres.
Artículo 1.46. Red primaria de equipamientos.
Artículo 1.47 Red primaria de infraestructuras y servicios.
Artículo 1.48. Elementos de la red primaria computables a efectos de determinar los parámetros de aprovechamiento y cesión de suelo.
Capítulo 7.º Suelo no urbanizable.
Sección 1.ª Disposiciones comunes a todo el suelo no urbanizable.
Artículo 1.49. Condiciones de vallado.
Artículo 1.50. Protección de caminos, márgenes, barrancos y elementos botánicos singulares.
Artículo 1.51. Condiciones de la edificación en parcelas. Núcleo urbano o núcleo de población.
Artículo 1.52. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios.
Sección 2.ª Suelo no urbanizable común.
Artículo 1.53. Definición y zonificación.
Artículo 1.54. Usos y edificaciones permitidos.
Sección 3.ª Suelo no urbanizable de especial protección.
Artículo 1.55. Suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial.
Artículo 1.56. Suelo no urbanizable de especial protección por razón de sus valores agrarios y de preservación del medio rural.
Artículo 1.57. Suelo no urbanizable de especial protección forestal.
Artículo 1.58. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces.
Artículo 1.59. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.
Capítulo 8.º Edificaciones fuera de ordenación.
Artículo 1.60. Fuera de ordenación manifiesta.
Artículo 1.61. Obras y usos permitidos en las construcciones fuera de ordenación manifiesta.
Artículo 1.62. Construcciones y edificaciones no ajustadas al plan.
Artículo 1.63. Obras y usos permitidos en las construcciones no ajustadas al plan.
2. Título segundo. Normas urbanísticas de carácter pormenorizado.
Capítulo 1.º Usos no dotacionales.
Artículo 2.1. Consideraciones previas.
Artículo 2.2. Relación entre la clasificación de los usos y la normativa sobre actividades calificadas.
Artículo 2.3. Clasificación de usos en función de su situación.
Artículo 2.4. Usos residenciales (R).
Artículo 2.5. Usos terciarios (T).
Artículo 2.6. Uso industrial (Ind).
Artículo 2.7. Uso almacén (Alm).
Artículo 2.8. Uso de aparcamiento (Par).
Artículo 2.9. Usos rústicos en el medio rural (N).
Artículo 2.10. Usos dotacionales privados (D).
Artículo 2.11. Resumen de los usos no dotacionales.
Capítulo 2.º Usos dotacionales públicos.
Artículo 2.12. Consideraciones previas.
Artículo 2.13. Comunicaciones.
Artículo 2.14. Espacios libres.
Artículo 2.15. Equipamientos.
Artículo 2.16. Condiciones de localización y edificabilidad de los usos dotacionales públicos.
Capítulo 3.º Adquisición de los excedentes de aprovechamiento en suelo urbano.
Artículo 2.17. Adquisición de los excedentes de aprovechamiento en suelo urbano.

Capítulo 4.º Condiciones generales de la edificación.
Artículo 2.18. Terminología.
Artículo 2.19. Consideraciones generales.
Artículo 2.20. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.
Artículo 2.21. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.
Artículo 2.22. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.
Artículo 2.23. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.
Artículo 2.24. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.
Artículo 2.25. Condiciones de habitabilidad de los edificios.
Artículo 2.26. Condiciones de los aparcamientos.
Artículo 2.27. Previsión de aparcamientos en los edificios.
Artículo 2.28. Condiciones estéticas.
Artículo 2.29. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.
Capítulo 5.º Condiciones particulares de las zonas de ordenación.
Sección 1.ª CH. Centro Histórico.
Artículo 2.30. Parámetros específicos de la edificación.
Artículo 2.31. Condiciones de uso.
Sección 2.ª Caja conjuntos arquitectónicos.
Artículo 2.32. Definición.
Artículo 2.33. Obras permitidas.
Artículo 2.34. Condiciones de uso.
Sección 3.ª ENS. Residencial ensanche.
Artículo 2.35. Parámetros específicos de la edificación.
Artículo 2.36. Condiciones de uso.
Sección 4.ª EDA. Residencial edificación abierta.
Artículo 2.37. Parámetros específicos de la edificación.
Artículo 2.38. Condiciones de uso.
Sección 5.ª ADO. Residencial adosada.
Artículo 2.39. Parámetros específicos de la edificación.
Artículo 2.40. Condiciones de uso.
Sección 6.ª AIS. Residencial extensiva aislada.
Artículo 2.41. Parámetros específicos de la edificación.
Artículo 2.42. Condiciones de uso.
Sección 7.ª IND. Industrial.
Artículo 2.43. Edificaciones a considerar y espacios libres.
Artículo 2.44. Parámetros específicos de la edificación.
Artículo 2.45. Condiciones de uso.
Sección 8.ª TEA. Terciario edificación abierta.
Artículo 2.46. Parámetros específicos de la edificación.
Artículo 2.47. Condiciones de uso.
Sección 9.ª ID. infraestructuras-servicios urbanos.
Artículo 2.48. Parámetros específicos.
Artículo 2.49. Condiciones de uso.
Sección 10.ª Ordenanzas particularizadas.
Artículo 2.50. Ordenanzas particularizadas.
3. Título tercero. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
Capítulo 1.º Catálogo de Bienes de Interés Arquitectónico.
Artículo 3.1. Contenido del catálogo.
Artículo 3.2. Bienes de interés cultural y bienes de relevancia local.
Artículo 3.3. Protección histórico-artística y arquitectónica.
Artículo 3.4. Conjuntos de interés arquitectónico.
Artículo 3.5. Edificios protegidos en el medio urbano.
Artículo 3.6. Edificios protegidos en el medio rural.
Artículo 3.7. Protección integral.
Artículo 3.8. Protección parcial.
Artículo 3.9. Protección ambiental.
Artículo 3.10. Condiciones estéticas.
Artículo 3.11. Limitaciones a la publicidad exterior.
Artículo 3.12. Instalaciones en fachada.
Capítulo 2.º Otras zonas y elementos protegidos.
Artículo 3.13. Areas de protección arqueológica.
Artículo 3.14. Elementos de protección etnológica.
Artículo 3.15. Areas de protección ecológica.

0. Título preliminar: Normas generales.

Artículo 0.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las normas urbanísticas que constituyen este documento son parte integrante del Plan General de Ontinyent, en adelante Plan General o PG.

El Plan General define la estrategia de utilización del territorio municipal, su ordenación urbanística estructural y la ordenación pormenorizada de parte del suelo urbano y urbanizable. Sin perjuicio de la clasificación urbanística de los terrenos establece el régimen transitorio aplicable al planeamiento vigente y a las edificaciones existentes.

El Plan General se ha formulado de acuerdo con las prescripciones de la ordenación urbanística de rango superior y, en especial:

Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de La Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU).

Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV).

Legislación sectorial en materia de aguas, montes, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural y actividades calificadas y, en general, de la relacionada con la ordenación urbanística de aplicación en la Comunidad Valenciana.

Decreto 201/1998, del Gobierno Valenciano. Reglamento del Planeamiento de la Comunidad Valenciana; (en adelante RPCV).

Ordenanzas municipales.

En general cuantas otras disposiciones en las materias relacionadas con el contenido del plan resultaren de aplicación.

Artículo 0.2. Vigencia.

El presente Plan General tiene vigencia indefinida, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente la Administración y los administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General.

Artículo 0.3. Revisión del Plan General.

La revisión del Plan General se justificará por la necesidad de adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural del territorio municipal, siempre que venga motivada por:

— La elección de un modelo territorial distinto.

— La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan substancialmente sobre la ordenación.

— El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de más suelo urbanizable, considerándose indicador de tal circunstancia la programación de más del 70 por 100 del suelo clasificado como urbanizable por el presente Plan General.

— La adaptación del plan a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial, siempre que sean contradictorias con el modelo territorial propuesto en el presente Plan General.

— En cualquier caso el Plan General se podrá revisar, con la finalidad de establecer una nueva propuesta de ordenación, a los doce años de su aprobación definitiva, tras la previa verificación del grado de cumplimiento de sus previsiones y justificación de la inadecuación de la ordenación urbanística vigente.

Artículo 0.4. Modificaciones del Plan General.

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan General se realizará de acuerdo con el contenido de los artículos 54 y 55 de la LRAU.

No se considerarán modificaciones del Plan General:

— Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

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

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

d. No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.

— La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los proyectos de reparcelación forzosa o a las condiciones resultantes del proyecto de urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la ordenación.

—La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante plan parcial, plan de reforma interior o estudio de detalle formulado en desarrollo del plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.
—La modificación de la delimitación de las unidades de ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.

Artículo 0.5. Interpretación.

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

En defecto de norma directamente aplicable regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del Plan General expresados en la memoria y en las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio, los de la legislación urbanística vigente, el plan general anterior y los generales del derecho.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que conste en los planos de mayor precisión.

Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique índices de suelos dotacionales (ISD) mayores.

En el caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan General prevalecerá la interpretación municipal.

Artículo 0.6. Contenido documental del plan.

La ordenación urbanística del municipio está contenida en los siguientes documentos:

1. Documento de información:

Memoria informativa.
Planos de información.

2. Memoria justificativa, incluyendo el estudio de impacto ambiental.

3. Normas urbanísticas:

Directrices de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
Normas de ordenación estructural.
Normas de ordenación pormenorizada.
Fichas urbanísticas.
Catálogo de edificios protegidos.

4. Planos de ordenación.

Artículo 0.7. Publicidad.

Todos los documentos integrantes del Plan General serán públicos y podrán ser consultados por cualquier persona en todo momento, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento.

Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor de su peticionario.

Artículo 0.8. Cédula urbanística.

De conformidad con lo establecido por el artículo 84 de la LRAU podrá solicitarse por cualquier persona cédula de garantía urbanística para las parcelas edificables que no tengan pendiente la adquisición del excedente de aprovechamiento, ni se encuentren localizadas en áreas con suspensión de licencias.

La cédula expresará la calificación urbanística y tendrá un plazo de vigencia máximo de un año; dentro de él deberá el interesado solicitar la licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizarse. La expedición de la cédula obligará a esto último en los mismos términos que la orden de edificación forzosa, por lo que la solicitud de cédula deberá ser refrendada por el propietario interesado.

1. Título primero. Normas urbanísticas de carácter estructural.

Capítulo 1.º Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Artículo 1.1. Directrices de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Se establecen las siguientes directrices de la estrategía de evolución urbana y de ocupación del territorio:

1. Características del proceso de transformación urbana.

El proceso de transformación urbana que regula el Plan General se basa en el aprovechamiento de los valores y potencialidades derivadas de la forma histórica de ocupación del territorio, caracterizada por:

El territorio:

—División del ecosistema del valle en dos zonas bien diferenciadas: la zona del oeste, que se mantiene con escasas alteraciones en sus características históricas, paisajísticas y de uso, y la del este, prácticamente ocupada por actividades residenciales e industriales.
—Separación de unidades estancas del territorio ocasionada por la existencia de profundos barrancos que ha originado una red de caminos radiales con pocas conexiones transversales obligan a utilizar el núcleo urbano como vértice y paso obligado en el sistema de relaciones del territorio.
—Importantes agresiones a la rica población de flora y fauna autóctona, que se mantiene confinada en unas cuantas zonas que, por su situación o su configuración, quedaron al margen de los procesos de degradación natural o de ampliación de la actividad urbanística, especialmente los fondos de los barrancos y las escasas zonas de montaña que no fueron afectadas por los incendios.
—Recesión de las actividades agrícolas que ocupan todavía gran parte del territorio municipal por la competencia de otros sectores más rentables, circunstancia que es origen y consecuencia del aumento de las presiones urbanizadoras que deben ser controladas para evitar su disgregación definitiva.
—Escasez y nivel reducido de uso público como zonas de esparcimiento, de los parajes naturales de interés, a pesar de que cuenta con elementos de interés próximos al núcleo urbano.
—Degradación importante de las masas arbóreas relevantes en el paisaje que son escasas, dispersas en el territorio y con frecuencia coinciden con zonas ajardinadas de las viviendas dispersas.
—Exceso de explotación del agua subterránea debido a la superposición de la demanda del consumo residencial, la reconversión de amplias zonas de secano en zonas residenciales diseminadas con huertas, piscinas y jardines y, especialmente, con el abastecimiento industrial que, por sus especiales características, exige el consumo de grandes caudales para su funcionamiento.
—Desarrollo caótico e indiscriminado de las viviendas diseminadas en el entorno del casco urbano al margen de la legalidad que debe reconducirse hacia su conversión en zona residencial con la adecuada dotación de infraestructuras de servicio y comunicación.

Suelo edificable

—Asimetría del desarrollo del territorio inmediato al núcleo urbano, con una clara diferenciación en bandas longitudinales, diferenciándose la banda norte, de configuración orográfica irregular y accesibilidad limitada por estrechos caminos de estructura radial con concentración de viviendas, una banda central ocupada casi en su totalidad por el núcleo urbano y la Zona Industrial del Plà y una banda sur que cuenta fuertes presiones urbanísticas que es preciso controlar si no se quiere hipotecar gravemente el desarrollo futuro de la ciudad o la posible remodelación del trazado del ferrocarril.
—Conflictos de uso entre usos industriales y residenciales con un proceso inacabado de separación funcional que conviene reforzar, dado el nivel de desarrollo alcanzado por la actividad industrial en el conjunto de la ciudad.
—Problemas de accesibilidad en horas punta para los flujos residencia-trabajo que provocan graves disfunciones en la vida diaria y son percibidos subjetivamente por la población como uno de sus problemas más acuciantes, obligando a reforzar la capacidad de los diferentes elementos de la red viaria y la creación de otros nuevos que permitan multiplicar las formas de conexión entre las diferentes zonas con el objetivo de crear una malla ampliamente interconexionada.
—El desarrollo de las áreas industriales ha sido incompleto y poco organizado, con una limitada incidencia de los procedimientos de gestión para ejecutar la urbanización y la consecución de las zonas dotacionales establecidas por el Plan General.
—La oferta de suelo edificable residencial existente permite todavía un notable crecimiento de la ciudad, desarrollando los suelos edificables definidos por el plan vigente. En cambio la dinámica expansiva de la industria ha hecho que la oferta de suelo industrial esté próxima a agotarse, por lo que debe ampliarse sensiblemente la superficie destinada a este uso en el nuevo Plan General.
—El desarrollo del casco urbano no ha sabido integrar armónicamente las preexistencias orográficas del lugar con las diferentes fases de crecimiento, originando un crecimiento desequilibrado y un trazado con numerosos puntos de fractura en la trama urbana en la que el espacio público ha tenido un dimensionamiento deficiente y que no ha tenido en cuenta criterios de jerarquía y de representatividad en el conjunto de las relaciones urbanas.

—Importante disociación entre el papel histórico de la villa medieval y la función real que desempeña en las relaciones urbanas, con pérdida de los valores de uso comercial y residencial, acentuada por las características de su trama urbana, el estado de conservación de la edificación, las dificultades de accesibilidad y la pérdida de centralidad ocasionada por el amplio desarrollo hacia el este del ensanche moderno.
—Morfología complicada de los barrios históricos, con estrechas calles, edificaciones pequeñas, de poca profundidad y baja calidad constructiva, que acumula el mayor porcentaje de casas en mal estado o abandonadas de la ciudad que necesita de un plan especial para una definición más detallada de las soluciones urbanísticas y de las estrategias de gestión.
—Alto nivel de consolidación del barrio de Sant Josep, que no permite actuaciones urbanísticas de importancia en su interior y precisa de un tratamiento de los terrenos vacantes junto a la Ronda Sur para la creación de una nueva fachada urbana que debe ser dotada de espacios de relación representativos que permitan una lectura unificada y coherente y sirvan, al mismo tiempo, para vincular entre sí los distintos barrios.
—El barrio de Sant Rafael ha mejorado su integración con el resto de la ciudad con la apertura del puente del Salt del Bou, pero precisa de la definición de una trama viaria que complete el barrio hacia el norte de forma que integre las dispersas zonas de equipamiento en una unidad morfológicamente coherente con el barrio y con el diseminado circundante.
—El crecimiento urbano inmediato ha de concentrarse en el espacio vacante del Llombo, al interior del trazado de la Ronda Sur, pero necesita de una acción decidida en la ordenación de su espacio público, dotando a la zona de una nueva centralidad simbólicamente representativa y potenciando al máximo la unidad del nuevo viario con el trazado existente del resto de la ciudad.
—Tratamiento residual de los márgenes del Clariano que ha contribuido a la separación entre las dos zonas en que divide a la ciudad, aunque con un tratamiento sencillo podría convertirse en un espacio de cohesión más que de segregación, habilitando recorridos longitudinales por ambas márgenes y un tratamiento vegetal adecuado que regeneraría un espacio de gran calidad, con múltiples valores sensoriales y paisajísticos.
—Deben preverse nuevos espacios dotacionales con capacidad suficiente para permitir el desplazamiento y ampliación del hospital y el campo de fútbol.

2. Objetivos y criterios de la ordenación.

Los objetivos y criterios de la ordenación urbanística del territorio municipal son los siguientes:

Distribución de los suelos edificables

—Concentrar las actuaciones urbanísticas en la zona este del territorio municipal preservando de la acción urbanizadora el territorio que todavía conserva su fisonomía agraria tomando como límite de referencia el eje transversal definido por el río Clariano y el Barranc del Rei.
—Mantener y completar el modelo de segregación funcional residencia-industria esbozada en el plan vigente, potenciando el cambio de uso de los suelos industriales del casco urbano.
—Limitar la clasificación de suelo residencial intensivo a los situados al interior de la Ronda Sur de circunvalación y a las zonas libres de edificaciones inmediatas al suelo consolidado del barrio de Sant Rafael.
—Ampliar los suelos edificables de uso industrial concentrando la clasificación del nuevo suelo industrial en la zona este del término evitando la ocupación de los suelos del entorno inmediato del Clariano.
—Clasificar como suelo urbanizable parte de los suelos ocupados por la edificación residencial extensiva en el entorno del casco urbano, utilizando como criterio preferente la clasificación establecida por el plan general anterior.
—Preservar de la acción urbanizadora el territorio al sur y al este de la Ronda de Circunvalación.

Tratamiento de los suelos residenciales intensivos

—Definir de forma precisa las características formales y espaciales de los suelos residenciales intensivos proponiendo en el plan la ordenación pormenorizada de todos los suelos edificables.
—Proponer ordenaciones residenciales de alta densidad sobre los suelos ocupados por las industrias en el caco urbano para hacer viable su desplazamiento a los suelos industriales.
—Proponer desarrollos de alta densidad en los suelos urbanos y urbanizables al sur del Clariano y posibilitar la aparición de nuevas tipologías residenciales que permitan aumentar el nivel de calidad de la oferta inmobiliaria.
—Proponer desarrollos de densidad media en la zona de Sant Rafael para integrarlos en la tipología del barrio y permitir la oferta de unidades residenciales unifamiliares.
—Priorizar en la ordenación pormenorizada los elementos de conexión entre los diferentes barrios teniendo en cuenta criterios de contenido paisajístico en la configuración de las nuevas fachadas urbanas.
—Potenciar la recuperación para el uso urbano de los márgenes del Clariano, en las inmediaciones del casco histórico concentrando diversas actuaciones públicas que posibiliten la recuperación funcional del casco histórico.

Tratamiento de los suelos residenciales extensivos

—Limitar el crecimiento de la zona afectada por la edificación de viviendas en el diseminado y establecer parámetros de ordenación y mecanismos de gestión que posibiliten el concurso de la iniciativa privada para la regulación urbanística de gran parte de los suelos parcialmente ocupados.
—Mantener como suelo urbanizable (SUBLE) los suelos residenciales extensivos del entorno de la ciudad que ya tienen esa clasificación en el plan anterior, manteniendo el modelo de ocupación predominante en la actualidad, basado en la baja densidad residencial, parcelas de gran tamaño y adaptación a las condiciones orográficas del terreno.
—Definir como suelo no urbanizable común (SNU) el resto de suelos urbanizables extensivos y aquellos suelos semiconsolidados que puedan llegar a ser desarrollados urbanísticamente en aplicación de los criterios y determinaciones de la legislación urbanística y de ordenación del territorio.
—Proteger urbanísticamente mediante la clasificación como suelo no urbanizable protegido aquellas zonas del territorio donde no sea conveniente la ampliación del fenómeno de ocupación por viviendas aisladas, bien, por sus características naturales o, bien, para no condicionar el desarrollo futuro de la ciudad.
—Permitir el mantenimiento de las edificaciones y los usos existentes en cualquier tipo de suelo.

Tratamiento de los suelos industriales

—Completar la ejecución efectiva de la urbanización de los suelos actuales definiendo unidades de ejecución en los suelos que todavía no están consolidados.
—Ampliar el suelo industrial con una franja longitudinal de manzanas paralela a las existentes en El Plà y un área de nueva creación situada entre el Camí de la Font y el límite del término municipal.
—Definir nuevas zonas de usos terciarios en puntos concretos de interés por sus condiciones de accesibilidad o por consolidar y ordenar el uso que se ha hecho de ellos hasta el momento.

Tratamiento de las dotaciones

—Potenciar los elementos estructurales de la red primaria existentes para incrementar su capacidad como las ampliaciones de la depuradora, el cementerio o la duplicación de la Ronda Sur.
—Definir un sistema de espacios libres apoyado en los espacios naturales de interés del entorno próximo a la ciudad conformando ejes longitudinales de penetración de las áreas naturales en el continuo edificado.
—Apertura de un corredor norte que comunique transversalmente las zonas de mayor densidad de viviendas unifamiliares del norte de la ciudad, dotado de elementos de viario rodado y peatonal con un tratamiento continuo de interés paisajístico.
—Apertura de un nuevo vial que comunique por el este los suelos industriales del Plà y de L'Altet y sirva de eje central del nuevo suelo industrial.
—Con la finalidad de crear un sistema alternativo de transporte deberá aprobarse un plan municipal de viales no motorizados que prevea los trazados y características de la red de viales para ciclistas y de recorridos peatonales.

—Ajustar el crecimiento de la red primaria de dotaciones a previsiones realistas en cuanto a las necesidades y cuya ejecución pueda ser llevada a efecto realmente por contar con fuentes de financiación firmes o con posibilidad de ser vinculada de forma efectiva al desarrollo de las distintas clases de suelo edificable.

3. Criterios respecto al desarrollo y los cambios en el planeamiento.

Se establecen los siguientes criterios respecto al orden de desarrollo de los suelos urbanizables y a los eventuales cambios del planeamiento.

En el caso de reclasificarse suelo afectado o pendiente de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias deberá garantizarse el reintegrar a la Administración Autonómica las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002, de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, y la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

A. Suelo urbanizable residencial intensivo.

Se establece como desarrollo prioritario el del sector Area 14-Sant Josep. La programación del Sector El Llombo no podrá iniciarse hasta que se haya iniciado la programación del Area 14.

No podrá procederse a la reclasificación de suelo no urbanizable para este uso e intensidad hasta el momento en que sea previsible el agotamiento del actual suelo urbanizable.

B. Suelo urbanizable residencial de media densidad.

Los diferentes sectores de suelo urbanizable residencial de media densidad podrán ser desarrollados simultánea o sucesivamente sin establecerse un orden predeterminado.

No podrá procederse a la reclasificación de suelo no urbanizable para este uso e intensidad hasta el momento en que sea previsible el agotamiento del actual suelo urbanizable.

C. Suelo urbanizable industrial.

Se establece como desarrollo prioritario el del Sector El Plà-2. La programación del Sector Camí Reial de Gandia no podrá iniciarse hasta que se haya iniciado la programación del sector El Plà-2.

No podrá procederse a la reclasificación de suelo no urbanizable para este uso hasta el momento en que sea previsible el agotamiento del actual suelo urbanizable.

D. Suelo urbanizable de usos terciarios.

No se establece un orden prioritario para el desarrollo del suelo urbanizable de usos terciarios, sin que pueda procederse a la reclasificación se suelo no urbanizable para este uso hasta el momento en que sea previsible el agotamiento del actual suelo urbanizable.

E. Suelo urbanizable residencial extensivo.

Los diferentes sectores de suelo urbanizable residencial extensivo podrán ser desarrollados simultánea o sucesivamente, sin establecerse un orden predeterminado.

Para poder reclasificar suelo no urbanizable como suelo urbanizable siguiendo los procedimientos establecidos en la legislación urbanística se deberán cumplir las siguientes condiciones:

—El uso deberá ser el de edificación residencial extensiva.

—La superficie mínima de los sectores y unidades de ejecución será de 80.000 m².

—El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0,10 m²/m².

—La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.

—Podrá incluirse en el sector suelo de la red primaria que no esté integrada en áreas de reparto de suelos urbanos o urbanizables y, en este caso, el suelo añadido podrá ser computado a los efectos de determinar el índice de edificabilidad y la densidad de edificación. Asimismo podrá utilizarse para el cumplimiento de estándares de la red secundaria en los casos permitidos por el RPCV.

—El sector debe realizar la conexión de la red viaria e infraestructuras a elementos de la red primaria, asegurando la integración efectiva del sector en el desarrollo urbano.

—Será preceptiva la realización de un estudio de impacto ambiental.

Para redelimitar sectores en suelo urbanizable residencial extensivo los nuevos sectores deberán tener una superficie mínima de 60.000 m² y corresponder a ámbitos coherentes de planeamiento.

Capítulo 2.º Clasificación y régimen del suelo.

Sección 1.ª Clasificación y régimen de la propiedad del suelo.

Artículo 1.2. Clasificación del suelo.

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley del Suelo y 8 de la Ley 6/94, el Plan General clasifica los suelos el término municipal alguna de las siguientes clases de suelo:

—Suelo urbano, subdivido en:

- Suelo urbano con ordenación pormenorizada.
- Suelo urbano sin ordenación pormenorizada.

—Suelo urbanizable, subdividido en:

- Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.
- Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

—Suelo no urbanizable, subdividido en las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección.
- Suelo no urbanizable común.

El Plan General clasifica como suelo urbano y suelo urbanizable los terrenos que se pretenden mantener o incorporar al proceso urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.4 de la LRAU.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 9 de la Ley 6/98 (LRSV) y la Ley del Suelo No Urbanizable (LSNU).

Sus respectivos ámbitos territoriales quedan reflejados en los planos de ordenación.

Sección 2.ª Régimen aplicable a las distintas clases de suelo.

Artículo 1.3. Categorías de suelo urbano.

El presente Plan General contempla dos clases de suelo urbano:

—Suelo urbano con ordenación pormenorizada, según lo establecido por el artículo 18.2 de la LRAU, cuya regulación se contiene en el título II de las presentes normas.

—Suelo urbano con planeamiento específico.

El régimen de suelo será el establecido por el artículo 9.2 de la LRAU y el artículo 13 de la LRSV.

En los suelos clasificados como suelo urbano, pero sujetos a planeamiento específico, no podrán otorgarse licencias de edificación de nueva planta, ampliación de las edificaciones existentes o de apertura de establecimientos o actividades hasta tanto no sea aprobado definitivamente el correspondiente planeamiento de desarrollo y sea programada la correspondiente unidad de ejecución en su caso.

No obstante, podrán concederse licencias provisionales para usos no definidos como incompatibles, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento, en su caso. Dicha condición de erradicación y demolición de construcciones y usos deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 1.4. Categorías y régimen del suelo urbanizable.

El presente plan contempla dos clases de suelo urbanizable:

—Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada según lo establecido por el artículo 18.3 de la LRAU, cuya regulación se contiene en el título II de las presentes normas.

—Suelo urbanizable pendiente de planeamiento de desarrollo.

El régimen de suelo será el establecido por el artículo 10 de la LRAU y el artículo 15 de la LRSV, en las condiciones establecidas para los usos autorizados en el suelo no urbanizable común.

Se permiten, asimismo, las instalaciones a que se refiere el apartado 4 del artículo 1.62 de las presentes normas.

Para cualquier construcción no vinculada directamente al uso y destino exclusivo agrícola de la propia parcela se exigirá la previa renuncia de los propietarios al incremento del valor de expropiación o indemnización.

El vallado de las parcelas se podrá realizar en las mismas condiciones establecidas para el suelo no urbanizable.

Artículo 1.5. Categorías de suelo no urbanizable,

De conformidad con lo establecido por el artículo 3 de la LSNU y el artículo 9 de la LRSV se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable común. Se incluyen en esta categoría todos los suelos con clasificación de suelo no urbanizable no incluidos en la

categoría de especial protección. Su régimen de suelo será el establecido por los artículos 19 a 27 de la LSNU y el artículo 20 de la LRSV.

Suelo no urbanizable de especial protección. Se incluyen en esta clase de suelo:

• Aquellos cuya transformación es incompatible con las determinaciones de la legislación sectorial, de planes de ordenación territorial, en atención a valores específicos o en función de limitaciones o servidumbres protectoras del dominio público. Se incluye en esta categoría el suelo afectado por el régimen de protección y servidumbre de los bienes de dominio público, incluidos los correspondientes a los caminos públicos.

• Aquellos que el plan preserva del desarrollo urbanístico en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, riquezas naturales o de sus riesgos naturales. Se incluye en esta categoría el suelo de valor agrícola por su aptitud para el cultivo.

Su régimen de suelo será el establecido por el artículo 17 de la LSNU y el artículo 20 de la LRSV.

Sección 3.ª Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Artículo 1.6. Derechos y deberes de los propietarios

Se estará a lo dispuesto por el capítulo II del título II de la LRSV.

Artículo 1.7. Valoración del suelo.

Se estará a lo dispuesto por el título III de la LRSV. En lo referente a la expropiación por razón de urbanismo seguirá lo dispuesto por el título IV de la LRSV.

Artículo 1.8. Patrimonio municipal del suelo.

Los bienes del patrimonio municipal del suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización o edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, usos de conservación o mejora del medio ambiente o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

A estos efectos se consideran de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico los siguientes usos:

—Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

—Actuaciones públicas de reforma interior o rehabilitación de vivienda.

—Actuaciones declaradas de interés social.

—La propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

A. Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.

B. Pagar, en especie, de permuta, suelo destinado a redes públicas.

C. Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

Capítulo 3.º Calificación del suelo.

Artículo 1.9. División del territorio en zonas de ordenación.

El plan divide el territorio municipal en zonas de ordenación urbanística con el objeto de establecer ámbitos de ordenación urbanística homogénea. En cada zona se establece un régimen diferente de regulación de las condiciones volumétricas, funcionales, estéticas y de uso aplicables a las edificaciones y a las actividades.

Artículo 1.10. Zonas de ordenación.

Se establecen las siguientes zonas de ordenación:

1. Zonas en suelo urbano y urbanizable:

• NUH-1. Barrio Antiguo La Vila.
• CH. Centro histórico.
• CA. Conjuntos arquitectónicos.
• ENS. Residencial ensanche.
• EDA. Residencial edificación abierta.
• ADO. Residencial adosada.
• AIS. Residencial extensiva aislada.
• TEA. Terciario edificación abierta.
• IND. Industrial.
• ID. Infraestructura-servicio urbano.
• Las determinadas por planeamiento vigente asumido por el Plan General y las determinadas por planeamiento de desarrollo del Plan General.

2. Zonas en suelo no urbanizable:

• SNUC. Suelo no urbanizable común (zonas A, B, C y D).
• SNUP. Suelo no urbanizable de especial protección.

3. Dotaciones en cualquier clase de suelo.

• Red viaria y ferroviaria.
• Zonas verdes y espacios libres.
• Equipamientos.
• Infraestructuras.

Artículo 1.11. Clasificación de los usos.

A los efectos de estas normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

—Por razón de su idoneidad los usos se dividen en globales, permitidos, complementarios, prohibidos y provisionales.

• Uso global o dominante: Es aquel que define el destino genérico de cada zona.

• Uso permitido o compatible: Es aquel cuya implantación es admitida expresamente por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la zona.

• Uso complementario o exigible: Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen deba, necesariamente, acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca con relación a ellos.

• Uso prohibido o incompatible: Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

• Uso transitorio o provisional: Es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el artículo 17 de la LRSV y el artículo 58 de la LRAU.

—Por razón de la titularidad y de los usuarios los usos se dividen en públicos y privados. Son usos públicos los desarrollados por la Administración Pública por gestión directa o indirecta y privados los desarrollados por particulares.

—Por razón de su función los usos se dividen en: residencial, terciario, que incluye comercial, hotelero, oficinas y recreativo, almacén, industrial, garajes y aparcamientos, agrícola, forestal, extractivo, ganadero, educativo-cultural, asistencial, deportivo-recreativo, infraestructuras-servicios urbanos y espacios libres.

Los usos incorporados en cualquiera de los planes de desarrollo del Plan General deberán referenciarse a alguna de las clasificaciones y categorías establecidas en el propio plan.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados deberá cumplir para cada uno de ellos las condiciones establecidas por el plan, o la más restrictiva de ellas en su caso.

Artículo 1.12. Clasificación de los usos por su función.

Atendiendo a su función los usos se clasifican en:

—RES. Residencial, referidos a edificios destinados al alojamiento personal o familiar.

• Run. Unifamiliar, vivienda en parcela independiente y en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

• Rpf. Plurifamiliar, alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio con acceso y elementos comunes.

• Rcm. Comunitario: Residencias de estudiantes, ancianos, conventos, etc.

• Rmv. Residencial móvil, espacios en su mayor parte no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como camping, campamentos, aparcamiento de roulottes, etc.

—TER. Terciario, comprendiendo las siguientes categorías:

• Tco. Comercial, comprende los locales destinados a prestar servicios personales de venta, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Los usos comerciales que, por su tamaño, características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o cosas se consideran incluidos en el uso industrial.

• Tho. Hotelero, edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, moteles, pensiones y, en general, establecimientos de hostelería.
• Tof. Oficinas, comprende las actividades administrativas o burocráticas de gestión privada relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.
• Tre. Recreativo, comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento, incluyendo bares, discotecas y espectáculos de cualquier naturaleza.
—Ind. Industrial, comprende las actividades productivas, orientadas a la transformación mecánica de los productos, a su obtención, a su reparación o a su transporte, talleres de reparación, estaciones de servicio y, en general, aquellas que por los materiales o métodos utilizados puedan ocasionar molestias o peligros para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.
—Alm. Almacén, comprende las actividades de almacenamiento. Comprende asimismo los almacenes destinados a la distribución al por mayor de productos.
—Par. Garajes y aparcamientos, comprende los aparcamientos particulares, colectivos o públicos de vehículos de motor.
—N. Usos en el medio rural. Se establecen las siguientes categorías:
• Nag. Uso agrícola: Actividades de cultivo y explotación agraria.
• Nga. Uso ganadero: Actividades destinadas a la explotación pecuaria.
• Nfo. Uso forestal: Actividades destinadas a la explotación forestal.
• Nex. Uso extractivo: Actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.
• Nes. Uso de esparcimiento en el medio natural: comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.
• Nme. Uso de protección del medio natural: comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.
—D. Uso dotacional, comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.
• De red viaria: viario de tránsito (RV) y aparcamientos (AV).
• De equipamientos:
—ED. Educativo-cultural, comprende los edificios destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades, los espacios o edificios destinados a las actividades culturales y de relación social, como museos, bibliotecas, agrupaciones socio-culturales, etc., y los destinados a actividades de culto o enseñanza de cualquier credo.
—RD. Deportivo-recreativo, comprende la enseñanza y la práctica de la educación física y los deportes en general, así como los destinados al esparcimiento recreativo.
—TD. Asistencial, comprende los edificios y actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, los relacionados con la sanidad, higiene, asistencia y bienestar social.
—AD. Administrativo-institucional.
—ID. Infraestructura-servicio urbano.
• De espacios libres:
—AL. Areas de juego.
—JL. Jardines.
—QL. Parques.

Artículo 1.13. Reserva mínima de aparcamiento en las edificaciones según su uso.

En lo no establecido por las normas de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aplicándose, también, dicha reserva a las edificaciones en suelo urbano.

Capítulo 4.º Instrumentos de desarrollo y de ejecución del planeamiento.

Sección 1.ª Documentos de planeamiento.

Artículo 1.14. Planeamiento vigente asumido.

Se consideran incorporadas a la ordenación del Plan General las determinaciones del planeamiento anterior referidas a las siguientes áreas, excepto en aquellos aspectos que son objeto de modificación por el Plan General:

—Barrio Histórico de la Vila. Suelo urbano residencial. PEPRI.
—Sector Clariano del suelo urbano. PRI.
—Sector Germanies del suelo urbano. PRI.
—Sector Llombo-Almaig de suelo urbano y urbanizable. PRI.
—Unidad de Ejecución Area Tirador. Suelo urbano residencial.
—Unidad de Ejecución Pintor Segrelles. Suelo urbano de uso terciario.
—Unidad de Ejecución calle Flassades. Suelo urbano industrial.
—Unidad de Ejecución calle Telers. Suelo urbano industrial.
—Unidad de Ejecución El Plà. Suelo urbano industrial.
—Unidad de Ejecución 1 del Area 37. Suelo urbano industrial.
—Unidad de Ejecución Calle 6. Suelo urbano industrial.
—Sector El Pilar. Suelo urbanizable residencial.
—Sector Area 34. Suelo urbanizable residencial
—Sector L'Altet. Suelo urbanizable industrial.
—Sector 30 bis. Suelo urbanizable industrial.
—Sector 27 Bis. Suelo urbanizable industrial.
—Sector 1. Agullent. Suelo urbanizable industrial.
—Sector Area 42a. Suelo urbanizable de uso terciario, con la ordenación pormenorizada definida por el presente Plan General, incluyendo el suelo edificable en la zona de ordenación TEA.
—Sector Area 42b. Suelo urbanizable de uso terciario.
—Area Ciutat del Transport. Suelo dotacional de la red primaria.
—Area Casa Balones.

Con carácter general las unidades de ejecución con programas de actuación integrada aprobados y adjudicados definitivamente se ejecutarán de conformidad con el programa aprobado.

Se tramita de modo coincidente el Plan de Reforma Interior del sector Centre Històric d'Ontinyent Raval-Poble Nou.

Artículo 1.15. Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General se establecen sectores de planeamiento de desarrollo cuya definición se contiene en las «fichas de planeamiento».

El Plan General contiene la ordenación pormenorizada de los siguientes sectores de suelo urbanizable:

—Sector residencial intensivo El Llombo.
—Sector residencial intensivo Area 14-Sant Josep.
—Sector residencial de media densidad Sant Rafael 6.
—Sector residencial de media densidad Sant Rafael 7.
—Sector industrial El Plà-2.
—Sector industrial Camí Reial de Gandia.
—Sector de usos terciarios Casa Balones 2.

El planeamiento de desarrollo previsto por el Plan General comprende los sectores y áreas que se enuncian a continuación.

—Planes parciales residenciales de los sectores de suelo residencial extensivo.

En cualquier caso el desarrollo, o modificación, de las determinaciones del Plan General se llevará a cabo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, aún cuando su redacción no esté expresamente prevista en el propio plan, mediante los siguientes tipos de documento:

—Planes parciales.
—Planes de reforma interior.
—Planes especiales.
—Catálogos de bienes y espacios protegidos.
—Estudios de detalle.
—Modificaciones del Plan General.

Artículo 1.16. Estudios de detalle.

Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan, de acuerdo con el contenido del artículo 26 de la LRAU y artículo 100 del Reglamento de Planeamiento, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

1. En particular podrán definir alineaciones o rasantes cuando no pueda efectuarse el ajuste mediante la precisión de límites prevista en estas normas.

2. Asimismo podrán completar el sistema de comunicaciones definido por el plan con aquellas vías que resulten necesarias para proporcionar acceso a las parcelas y edificios cuya ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle. Las nuevas vías deberán cumplir las siguientes condiciones:

—No podrán tener una anchura inferior a 8 m en la Zona AIS, 12 m en las zonas CA o ADO, 16 m en las zonas CH, ENS, EDA, e IND. En el caso de creación de calles exclusivamente peatonales éstas no tendrán una anchura inferior a 6 m.

—Deberán tener entrada y salida a la vía pública, sin formar «cul de sac». No obstante se permitirá la formación de «cul de sac», en las zonas AIS con las siguientes condiciones:
—Cuando se justifique la inoportunidad de trazados continuos de vial.
—No pueden medir más de 50 metros de longitud total.
—En el espacio final debe ser inscribible un circulo de diámetro mínimo 14 m.
—No deben tener acceso a través de el más de 5 parcelas edificables.
—Deberán tener trazados continuos y regulares, reduciendo los puntos de inflexión a lo mínimo imprescindible. Los radios de giro en el eje del vial deberán ser como mínimo de: 8 m en la Zona CA, AIS y ADO, 10 m en las zonas CH, ENS y EDA, y 14 m en la Zona IND.
—En las zonas AIS parcialmente consolidadas la anchura de los caminos podrá ser puntualmente inferior a 8 metros, en razón de la preservación de muros de contención, edificaciones u otros elementos relevantes, respetando, en todo caso, un ancho mínimo de 4 metros. Se permitirá únicamente en los casos en que se justifique su necesidad, que el estrechamiento se reduzca al mínimo imprescindible y que se habiliten lugares inmediatos de cruce de vehículos y peatones.

3. Podrán, asimismo, ordenar los volúmenes edificables de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, de acuerdo con lo previsto en estas normas, así como ajustar el emplazamiento de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, sin modificación de la superficie de las dotaciones afectadas, cuando así se requiera por exigencias de su funcionamiento o resulte conveniente por razones de parcelación.

4. Además de las condiciones establecidas por los artículos 21 y 100 del Reglamento de Planeamiento, los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones.
—La definición de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de las dotaciones previstas por el planeamiento ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.
—No podrán aumentar la edificabilidad prevista por el plan, sin perjuicio de su posible redistribución.
—No podrán superar el número máximo de plantas establecido por el Plan General para la manzana y para la zona correspondiente. En las zonas de ordenanza de ensanche, edificación abierta y conjuntos arquitectónicos deberán respetar las alineaciones establecidas por el plan.

Artículo 1.17. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El Plan General incorpora a su contenido un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.F de la LRAU.

Se incluye en el catálogo la delimitación de la Zona NUH-1 denominada Barrio Antiguo de La Vila, cuyo ámbito está definido en los planos de ordenación y en su planeamiento específico. En ella no se permite la sustitución indiscriminada de edificios y se exige que las actuaciones de conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

Asimismo se incluye la delimitación de la Zona CHR, Area de Centre Històric Raval-Poble Nou, que es objeto de un plan de reforma interior específico, en las mismas condiciones del párrafo anterior.

Se incluyen en el catálogo los bienes declarados de interés cultural por el órgano competente de la Generalitat, en concreto los siguientes:
—Iglesia Arciprestal de Santa María.
—Ermita de Santa Anna y Calvario.
—Palacio de la Duquesa de Almodóvar.

Se proponen como bienes de relevancia local los siguientes:
—Pont Vell.
—Iglesia de Sant Diego i Sant Francesc.
—Iglesia de Sant Carles.
—Murallas y torres defensivas de la Vila.
—Puerta del Angel.
—Iglesia de Sant Miquel.
—Molí Descals.
—Casa del Barón de Santa Bárbara.
—Casa del Marqués de Montemira.
—Teatro Echegaray.

Sección 2.ª Ejecución del planeamiento. Condiciones de las actuaciones integradas.

Artículo 1.18. Normas generales.

La actividad urbanística de ejecución del plan se realizará mediante actuaciones aisladas o actuaciones integradas en el ámbito de unidades de ejecución, de gestión directa o indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6 y 8 de la LRAU.

Artículo 1.19. Actuaciones aisladas.

La ejecución del Plan General en el suelo urbano que no se incluya en unidades de ejecución se realizará mediante actuaciones aisladas.

La ejecución del plan mediante actuaciones aisladas requerirá el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 73 y 75.2 de la LRAU, en los términos exigidos por el plan. A tal efecto será necesario asegurar la cesión gratuita y la urbanización completa del ámbito vial de servicio de cada parcela, incluyendo la pavimentación y las necesarias conexiones con las redes generales de abastecimiento y evacuación de aguas, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía. Asimismo podrá exigirse la ejecución de obra civil correspondiente a las infraestructuras de telecomunicaciones.

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

Artículo 1.20. Actuaciones integradas.

El suelo incluido en unidades de ejecución, así como los terrenos en que se den las condiciones establecidas por el apartado 3 del artículo 6 de la LRAU se ejecutará mediante el correspondiente programa de actuación integrada (PAI).

Artículo 1.21. Documentos para el desarrollo de la gestión urbanística.

El desarrollo de la gestión urbanística derivada de la ejecución del Plan General se llevará a cabo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de documento:
—Programas de actuación integrada.
—Programas de actuación aislada.
—Proyectos de reparcelación.
—Proyectos de urbanización.

Artículo 1.22. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

Para la ejecución del plan en el ámbito de las unidades de ejecución será preciso aprobar el correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, que podrá abarcar una o varias unidades de ejecución.

La relación de programas previstos para la ejecución de las correspondientes unidades de ejecución se contiene en las «fichas de gestión», en las que señalan las condiciones específicas para cada una de ellas.

Los programas de actuación integrada tienen por objeto: identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se han de acometer, programar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionarla, regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

La redelimitación de unidades, mediante la modificación de sus límites, agrupación o subdivisión de sus ámbitos, que no implique modificación de las áreas de reparto ni de los aprovechamientos tipo, no exigirá la redacción o modificación del planeamiento, pudiéndose realizar directamente por los programas de actuación integrada.

Artículo 1.23. Delimitación de unidades de ejecución mediante plan de reforma interior.

La programación de actuaciones integradas en el suelo urbano, donde no se hubiesen delimitado unidades de ejecución, requerirá la delimitación de éstas mediante planes de reforma interior. Cada una de las unidades de ejecución que se delimiten podrán tener la consideración de área de reparto independiente, determinando el correspondiente aprovechamiento tipo. En el caso de no modificarse las áreas de reparto ni el aprovechamiento subjetivo de los propietarios podrá seguirse el procedimiento indicado en el artículo anterior.

Artículo 1.24. Proyectos de reparcelación.

Los proyectos de reparcelación tienen la finalidad de concretar la nueva distribución parcelaria resultante del proceso de ejecución de las actuaciones urbanísticas, adjudicando las parcelas resultantes a la Administración y a los afectados según su derecho.

En el caso de reparcelaciones voluntarias podrán sustituirse por la escritura pública de reparcelación, suscrita por todos los afectados.

Artículo 1.25. Proyectos de urbanización.

En las unidades de ejecución el diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un proyecto de urbanización único para cada programa de actuación integrada. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 28 y 34 de la LRAU, respetando las determinaciones contenidas en este plan.

Cada proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el párrafo anterior y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes entre los distintos propietarios o agentes urbanizadores.

El proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan (artículo 55 de la LRAU), excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante estudio de detalle.

En cualquier caso toda obra pública de urbanización, ya sea consecuencia de actuaciones integradas o aisladas, requerirá la elaboración y tramitación de un proyecto de urbanización, de conformidad lo que dispone el artículo 34 de la LRAU.

Los proyectos de urbanización se ajustarán a los requisitos de diseño que se determinen y contendrán la documentación exigida por la legislación sectorial vigente.

Artículo 1.26. Ambito vial de servicio de las parcelas privadas.

El ámbito vial de servicio de las parcelas de suelo urbano está formado por todo el suelo dotacional viario, aparcamiento equipamientos o espacios libres, situado en una banda paralela a las alineaciones con una anchura igual a la mitad de la del vial y no inferior a 8 metros en zonas CH, CJA, AIS y ADO, 12 metros en zonas ENS y EDA y de 14 metros en suelos con uso dominante industrial o terciario. Los límites laterales del ámbito vial están definidos por dos líneas perpendiculares a la alineación en los vértices exteriores de la parcela. En el caso de parcelas en esquina el límite del ámbito vial se definirá por el encuentro de la prolongación de las bandas respectivas. En el caso de viales de borde, con parcelas edificables en una sola fachada, el ámbito vial incluirá toda la anchura de la calle.

Artículo 1.27. Condición de solar.

La edificación de las parcelas privadas exige que los terrenos obtengan, previa o simultáneamente, la condición de solar, mediante la forma de actuación, aislada o integrada, que les corresponda. A tal efecto podrán considerarse solares aquellas parcelas que cumplan las condiciones del apartado 1 del artículo 6 de la LRAU, más la pavimentación de calzadas y aceras, las necesarias conexiones con las redes generales de abastecimiento y evacuación de aguas, energía eléctrica y alumbrado público y su distribución hasta la parcela concreta. Asimismo podrá exigirse la ejecución de la obra civil correspondiente a las infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones, cuya ejecución será obligatoria cuando les sea exigible a las edificaciones previstas la preinstalación de telecomunicaciones. Las parcelas deberán cumplir el resto de las condiciones derivadas del correspondiente programa de actuación.

En tanto no se realicen las obras de urbanización integral de las zonas de suelo residencial extensivo podrán tener la condición de solar aquellas parcelas que no puedan evacuar las aguas residuales a la red pública de alcantarillado. En estos casos deberá recurrirse a la utilización de sistemas de oxidación total. Solamente con carácter provisional podrá realizarse la evacuación a fosas sépticas realizadas según modelos homologados por los servicios técnicos municipales. En todos los casos deberá garantizarse la contribución a las obras de urbanización integral pendientes.

Artículo 1.28. Plazos para el cumplimiento del deber de edificar.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 de la LRAU el propietario de un terreno situado en suelo urbano deberá solicitar la preceptiva licencia para construir en el mismo en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación del presente plan o desde el momento en que los terrenos adquieran la condición de solar. Una vez otorgada la licencia se deberá iniciar, concluir y no interrumpir las obras dentro de los plazos en ella determinados, previa adquisición del exceso de aprovechamiento, en su caso.

El propietario de un terreno situado en suelo urbanizable y en el suelo urbano sometido a actuación integrada deberá solicitar la preceptiva licencia para construir en el mismo en el plazo que determine el correspondiente PAI, el cual no podrá superar, en ningún caso, los cuatro años desde la finalización del programa de actuación integrada.

Sección 3.ª Condiciones de conexión y urbanización.

Artículo 1.29. Condiciones de conexión de los programas de actuación integrada.

Dada la continuidad existente entre las unidades de ejecución delimitadas y el suelo consolidado no se establecen otras condiciones ni un orden de prioridades para el desarrollo de los programas de actuación integrada, pudiendo iniciarse la ejecución de cualquiera de ellos tras la aprobación del Plan General, siempre que se cumplan las condiciones establecidas por el apartado 3 de las directrices de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y las condiciones de urbanización que se definen en los artículos siguientes.

Artículo 1.30. Condiciones de la pavimentación de los viales.

Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este plan y las establecidas para las obras municipales. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el proyecto de urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 m.

Con el fin de facilitar la creación de un sistema alternativo de movilidad la urbanización de todos los elementos de la red primaria de comunicaciones, cuando estén incluidos o sean inmediatos a los suelos urbanos o urbanizables, deberá incorporar carriles de bicicletas y ejes peatonales.

El tipo de firme a emplear en calzadas se ajustará a las normas dictadas por el Ministerio de Fomento para carreteras, en función del tipo y composición del tráfico y la naturaleza del terreno, sin estimarse en ningún caso un tráfico diario inferior a 50 vehículos pesados.

Las aceras se acabarán mediante pavimento de pastilla hidráulica, sobre solera de hormigón H-150 de 10 cm de espesor. En las zonas de pasos de vehículos la solera tendrá un grosor mínimo de 30 cm, con doble mallazo de acero, dimensionado para el tipo de vehículos previsto.

Los bordillos a utilizar en el borde de las aceras serán de hormigón prefabricado H-200, con unas dimensiones mínimas de 12-15 × 25 × 70.

Artículo 1.31. Condiciones de la red de distribución de agua.

La dotación media de cálculo del consumo diario será al menos de 300 l/Hab./día.

Las redes de distribución serán malladas, tomándose un caudal punta de al menos 2,4 veces el caudal medio, y se tenderán las tuberías por ambos lados de la calle.

Las tuberías serán de los materiales autorizados en el momento de la instalación para usos alimentarios, con un diámetro mínimo de 63 mm.

En las unidades de ejecución se dispondrán hidrantes de acuerdo con las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

Los jardines y alcorques previstos en las unidades de ejecución deberán contar necesariamente con red de riego subterránea, que será de PVC, excepto cuando discurra bajo calzadas en cuyo caso será de polietileno de baja densidad.

El desarrollo de los suelos a urbanizar quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda de cada uno de los sectores. Para la puesta en marcha de los nuevos suelos urbanizables resultará preceptivo un informe de la entidad de abastecimiento de agua potable donde se certifique la existencia de dicho recurso en cantidad suficiente para hacer frente al horizonte previsto por el Plan General. En este sentido se deberá remitir dicho informe al organismo tutelar en materia de medio ambiente antes del desarrollo urbanístico de los distintos sectores.

Artículo 1.32. Condiciones de la red de evacuación de agua.

El desarrollo de los suelos a urbanizar quedará supeditado a la creación de las infraestructuras necesarias y adecuadas de saneamiento en cada una de las zonas, incluidas las áreas de edificación diseminada que, en la actualidad, carecen de ella.

Para la puesta en marcha de los nuevos suelos urbanizables deberá verificarse la capacidad de la estación depuradora, con el fin de garantizar el adecuado tratamiento del incremento de volumen de aguas residuales.

Se deberá garantizar la disposición de un sistema terciario para el tratamiento de las aguas residuales urbanas, de conformidad con el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 11/95.

La evacuación de aguas podrá realizarse mediante los sistemas unitario o separativo. Asimismo se admite la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial siempre que las condiciones de evacuación lo permitan.

El caudal de las aguas pluviales se evaluará por el método racional para un período de retorno de 10 años.

Las tuberías de conexión de acometidas de vivienda y sumideros de pluviales serán de diámetro mínimo 200 mm, su pendiente mínima no inferior al 2 por 100. Todas las conexiones a los colectores se realizarán en pozos de registro.

Los sumideros, tapa y marco de los pozos de registro serán de fundición dúctil. La superficie máxima de recogida será de 300 m² y su separación no superará los 30 m.

El diámetro interior de los conductos no será inferior a 400 mm.

Los vertidos de las áreas industriales deberán garantizar sus condiciones de depuración previa al vertido a cauces públicos.

En el suelo urbanizable deberán darse además las siguientes condiciones:

—La red de saneamiento será separativa, debiendo solicitarse las correspondientes autorizaciones de vertido a cauce público o promover su reutilización en el caso de la red de aguas pluviales.

—La consecución de los usos y servicios deberá supeditarse a la conexión a la depuradora mancomunada prevista o, en su caso, a la utilización de sistema de depuración efectivos que la sustituya, quedando totalmente prohibido el vertido de aguas residuales sin depurar a la red de acequias.

—Se deberán restituir las redes de riego en el supuesto en que éstas se vean afectadas.

—La red de saneamiento del sector industrial se dotará de arquetas de registro para la toma de muestras antes del punto de vertido de cada empresa a instalar y arquetas separadoras de aceites y grasas en aquellas que por su actividad sean susceptibles de producir este tipo de sustancias.

—Los vertidos se ajustarán a la Ordenanza Municipal de Vertidos.

Artículo 1.33. Condiciones de la red eléctrica y del alumbrado público.

El tratamiento de las líneas de alta tensión que atraviesan los sectores de suelo urbanizable consistirá en su soterramiento, o, bien, en su defecto, se deberá establecer una franja de protección en la que quedará limitada la protección de árboles y prohibido cualquier tipo de edificación, de conformidad con el Real Decreto 1.955/2000, por el que se regulas actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En las unidades de ejecución de suelo urbano o urbanizable, las conducciones de electrificación de media o baja tensión serán subterráneas. Esta misma condición podrá ser exigida para cualquier tipo de actuación urbanística o de edificación.

La iluminación media en calzada y su uniformidad media será:

—Calles principales: 20 Lux; u 0,60.

—Calles secundarias: 12 Lux; u 0,50.

Las zonas peatonales y jardines se dotarán necesariamente de un sistema de alumbrado de características adecuadas.

Las secciones de las zanjas, tubos, columnas, báculos, brazos, tipos de luminaria, cables y otros pequeño material, así como la composición de los cuadros eléctricos será la indicada por los servicios técnicos municipales.

Artículo 1.34. Condiciones de la gestión de residuos.

La gestión de los residuos producidos en el término municipal se realizará al amparo de la Ley de Residuos de la Comunidad Valenciana, dando un destino adecuado a aquellos conforme a sus características físico-químicas y siempre a través de empresas autorizadas.

La urbanización de suelos incluidos en unidades de ejecución incluirá la instalación de los contenedores para residuos domésticos urbanos, plásticos, papel y vidrio, en las condiciones que determine el Ayuntamiento.

Artículo 1.35. Condiciones de vertido de aguas residuales y pluviales.

Sin perjuicio de la redacción de una ordenanza municipal específica los vertidos a la red de saneamiento deberán cumplir las siguientes especificaciones:

El Ayuntamiento velará para que las industrias que no puedan conectarse a la red de alcantarillado municipal –y, por tanto, viertan a cauce público–, cuenten con un sistema de tratamiento de aguas residuales individual apropiado y a la preceptiva autorización para el vertido de aguas residuales y pluviales que, en su caso, otorga la CHJ.

Será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas, que no puedan estar conectadas a redes de saneamiento, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos.

De modo indicativo, y aun cuando ello no excluye la definición específica de los vertidos admisibles según las características de cada sistema de tratamiento, se establece para el vertido a la red de saneamiento la siguiente reglamentación diferenciando entre usuarios industriales (UI), considerándose como tales aquellos cuyo caudal excede de 500 m³/día y usuarios en general (U):

	UI	U
Sólidos rápidamente sedimentables	10 (mg/l)	15 (mg/l)
T (ºC)	40º	40º
pH	6-11	5,5-11
Grasas	150 (mg/l)	250 (mg/l)
Cianuros libres	4	2
Cianuros (en CN)	5	10
Dióxido de azufre (SO2)	25	20
Fenoles totales (C6 H5 OH)º	2	5
Formaldebido (HCHO)	15	10
Sulfatos (en SO4)	1.000	1.500
Sulfuros (en S)	5	10
Sulfuros libres	0,3	0,5
Aluminio (Al)	20	30
Arsénico (As)	1	2
Bario (Ba)	10	20
Boro (B)	3	4
Cadmio (Cd)	0,5	1
Cobre (Cu)	3	6
Cromo hexavalente (Cr)	0,5	1
Cromo total (Cr)	5	10
Cinz (Zn)	5	10
Estaño (Sn)	2	4
Hierro (Fe)	1	2
Manganeso (Mn)	2	4
Mercurio (Hg)	0,1	0,2
Níquel (Ni)	5	10
Plomo (Pb)	1	2
Selenio (Se)	1	3

Artículo 1.36. Otras condiciones de los programas.

Los sectores afectados por la existencia de riesgos de inundación en su ámbito según el PATRICOVA, (Sector Industrial Plà-2 y sector residencial extensivo número 20 y 22, independientemente del nivel que presenten, exigirán para su programación y desarrollo la realización del correspondiente estudio de inundabilidad, de conformidad con lo establecido por el artículo 16 del indicado Plan de Acción Territorial.

Los propietarios de los sectores de suelo urbanizable residencial extensivo número 20, 21, 22, 23 y 24, en cuyo límite discurre la línea férrea, deben ejecutar a su cargo el necesario cerramiento de la plataforma ferroviaria, encargándose, al mismo tiempo, de su posterior mantenimiento y conservación.

Las urbanizaciones habrán de mantener limpios de vegetación los viales de acceso, las cunetas y fajas de protección en sus márgenes, así como todas las parcelas perimetrales, y en cualquier caso cumplirán las normas establecidas por los planes u ordenanzas municipales.

Capítulo 5.º Sectores, áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

Artículo 1.37. Delimitación de sectores.

El Plan General delimita sectores de planeamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo urbanizable.

De modo coincidente con el Plan General se tramita el Plan de Reforma Interior del Sector Centre Històric d'Ontinyent Raval-Poble Nou.
En suelo urbanizable se prevé la redacción de planes parciales residenciales de los sectores de suelo residencial extensivo.
Las características de los sectores delimitados se explicitan en las «Fichas de planeamiento».
Artículo 1.38. Delimitación de áreas de reparto.
Se delimitan las siguientes áreas de reparto:
Suelo urbano:
Cada una de las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General en suelo urbano constituye un área de reparto.
Con independencia de las unidades de ejecución delimitadas, de conformidad con el artículo 63.2.A de la LRAU, en el resto del suelo urbano las áreas de reparto serán uniparcelarias, en las que cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, constituye un área de reparto junto con el ámbito vial y suelo dotacional público colindante que le confiere la condición de solar, o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.
Suelo urbanizable:
Se delimitan las siguientes áreas de reparto, integradas por los siguientes sectores de suelo urbanizable y por los terrenos vinculados o asociados de suelo dotacional de la red primaria.
—Area de Reparto 1. Sector Urbanizable Residencial Intensivo El Llombo.
—Area de Reparto 2. Sector Urbanizable Residencial Intensivo Area 14.
—Area de Reparto 3. Sector Urbanizable Residencial Intensivo Sant Rafael-6.
—Area de Reparto 4. Sector Urbanizable Residencial Intensivo Sant Rafael-7.
—Area de Reparto 5. Sector Urbanizable Industrial El Plà-2.
—Area de Reparto 6. Sector Urbanizable Industrial Camí Reial de Gandia.
—Area de Reparto 7. Sector Urbanizable Terciario Casa Balones.
—Area de Reparto 8. Sector Urbanizable Residencial Extensivo de la Ponça, en régimen de baja densidad.
—Area de Reparto 9. Resto del suelo urbanizable residencial extensivo, en régimen de baja densidad.
Constituyen, además, áreas de reparto diferenciadas el ámbito del suelo urbanizable incluido en el PRI del Sector Llombo-Almaig y los sectores de suelo urbanizable de planeamiento asumido, en las condiciones determinadas en sus correspondientes programas de actuación integrada.
Artículo 1.39. Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.
1. En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano el aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de reparto coincide con el aprovechamiento tipo o aprovechamiento medio de las respectivas unidades. A los efectos del cálculo del aprovechamiento de las unidades de ejecución se considera proporcional el aprovechamiento de las parcelas a su edificabilidad. De este modo la edificabilidad total (EB) y el aprovechamiento total de las áreas de reparto son coincidentes.
En el área de reparto formada por los terrenos de suelo urbano incluidos en una unidad de ejecución junto a suelo urbanizable en el sector Llombo-Almaig, el aprovechamiento tipo será el de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos de la red primaria.
2. En el suelo urbano no incluido en unidades de ejecución cuando para ejecutar el planeamiento en suelo urbano se actúe sobre áreas de reparto uniparcelarias identificadas según el procedimiento que se contempla en artículo anterior se aplicará el artículo 64.4 de la LRAU, atendiendo a las siguientes reglas:
—Se aplicará a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor del aprovechamiento que se ha cifrado en 0,95. Para el suelo residencial de ensanche o edificación abierta. En el resto del suelo urbano residencial o industrial este coeficiente será 1.
—El aprovechamiento tipo de los terrenos exteriores destinados a dotaciones públicas que hayan de obtenerse mediante transferencias será el medio del suelo con aprovechamiento lucrativo mas próximo y como máximo de 1 m²t/m².
3. En las áreas de reparto del suelo urbanizable intensivo se determinan los siguientes valores del aprovechamiento tipo:

	Area de reparto	El Llombo	Area 14	Raf 6	Raf 7	Plà 2	CRG	Balones
Sup. sector	m²	308.779	105.820	68.319	38.438	272.307	953.269	41.111
Edificabilidad	m²t	359.830	111.044	52.995	35.260	186.533	632.116	28.924
Aprov. sector	m²t/m²	1,17	1,05	0,78	0,92	0,69	0,66	0,70
R. P. asignada	m²	93.453	28.616	24.884	11.815	35.872	110.154	4.979
Sup. A. reparto	m²	402.235	134.436	93.203	50.253	308.179	1.063.423	46.090
Area sector	m²/m²	1,30	1,27	1,36	1,31	1,13	1,12	1,12
Aprov. bruto	m²t/m²	0,895	0,826	0,569	0,702	0,605	0,594	0,628
Coef. Corr.	udap/m²t	0,675	0,720	1,050	0,855	1,000	1,000	0,950
Apto. tipo	udap/m²	0,604	0,595	0,597	0,600	0,605	0,594	0,596

	Area de reparto	SD 7	SUBLE
Sup. sector	m²	192.446	9.259.950
Edificabilidad	m²t	28.867	925.995
Aprov. sector	m²t/m²	0,15	0,10
R.P. asignada	m²	67.000	
Sup. A. reparto	m²	259.446	9.259.950
Area/sector	m²/m²	1,35	1,00
Aprov. bruto	m²t/m²	0,111	0,100

Elementos asignados al suelo urbanizable extensivo

Suelo asignado			SD 7	SUBLE
C. educación especial	4b PED	7.140	7.140	
Acceso a la Ponça	62 PRV	2.607	2.607	
Resto de asignación Ponça		57.253	57.253	
Total		67.000	67.000	

4. En el área de reparto formada por los terrenos de suelo urbanizable incluidos en una unidad de ejecución junto a suelo urbano en el Sector Llombo-Almaig el aprovechamiento tipo será el de la unidad de ejecución, incluyendo los elementos asociados de la red primaria.
5. En las unidades de ejecución derivadas del planeamiento.
6. Los proyectos de reparcelación forzosa podrán establecer diferentes coeficientes de ponderación en el interior de cada unidad de ejecución, en función de la valoración relativa por uso, tipología y localización de la parcela, justificando en todo caso los parámetros adoptados.
7. El aprovechamiento subjetivo, o susceptible de apropiación por los propietarios del suelo, es igual al porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que el Plan General haya incluido a los terrenos, en la cuantía que en cada momento determine la legislación urbanística. El resto, si lo hubiera, corresponde a la Administración.
Artículo 1.40. Régimen de aprovechamientos en suelo no urbanizable.
El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, excepto en el caso de vinculación al desarrollo de sectores de suelo urbanizable. Las edificaciones e instalaciones permitidas en el mismo lo serán en relación al fomento y protección de los usos que le son

propios y de los servicios e infraestructuras públicas que precisen su localización en el mismo.

Capítulo 6.º Red primaria de reservas de suelo dotacional.

Artículo 1.41. Definición.

La red primaria o estructural está integrada por las reservas de suelo dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En razón de su funcionalidad la red primaria se integra por los siguientes grupos de dotaciones:

—Red primaria de comunicaciones, que comprende las redes viaria (PRV) y ferroviaria (PRF).

—Red primaria de zonas verdes y espacios libres, que comprende parques urbanos (PQL), jardines (PJL) y áreas de juego (PAL).

—Red primaria de equipamientos, que comprende los equipamientos educativo-cultural (PED), deportivo-recreativo (PRD), asistencial (PTD), infraestructuras-servicios urbanos (PID) y administrativo-institucional (PAD).

Las condiciones de ordenación, ejecución y gestión de los elementos integrantes de las redes se determinan en los artículos siguientes. En el apartado 2.1.4.3 de la memoria y en los planos de ordenación se definen los elementos que constituyen la red primaria.

Artículo 1.42. Desarrollo.

Las previsiones del Plan General respecto a la red primaria de dotaciones públicas se desarrollarán mediante planes especiales que fijen la situación y características de sus elementos. Asimismo podrán ejecutarse mediante proyectos de obra ordinaria, sin necesidad del previo plan especial, cuando el elemento a ejecutar, por sus características, pueda realizarse con autonomía técnica. La elección del tipo de documento corresponde al Ayuntamiento en consideración a la complejidad de la red estructural de que se trate.

El Ayuntamiento, sobre los terrenos de titularidad pública destinados por el planeamiento a uso o servicio público, podrá establecer concesiones administrativas para la construcción y funcionamiento de edificios destinados a usos dotacionales.

El Ayuntamiento podrá destinar a la construcción de los elementos de la red primaria cuya ejecución no corresponda a los propietarios de suelo los recursos económicos procedentes de la enajenación del suelo de cesión gratuita que contenga los excedentes de aprovechamiento adjudicados a la Administración en el desarrollo del suelo urbanizable.

Artículo 1.43. Red primaria de comunicaciones.

Se adscriben a la red primaria de comunicaciones todos aquellos espacios necesarios para mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad, tanto a nivel municipal como supramunicipal. Los elementos integrantes de la red primaria son los indicados en la memoria del Plan General y en los planos de ordenación:

Con el fin de facilitar la creación de un sistema alternativo de movilidad la urbanización de todos los elementos de la red primaria de comunicaciones, cuando estén incluidos o sean inmediatos a los suelos urbanos o urbanizables, deberá incorporar carriles de bicicletas y ejes peatonales.

Las carreteras, el ferrocarril, las vías pecuarias y sus respectivas zonas de protección e influencia se rigen por su legislación específica. En la documentación gráfica del Plan General se incluyen esquemas de las referidas protecciones.

Las condiciones de protección para los bienes de titularidad supramunicipal son las definidas, entre otras, por los siguientes textos legales:

Carreteras:

—Ley de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de julio, especialmente los artículos 20 y 25.

—Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre.

—Ley de Carreteras de la Generalitat Valenciana. Ley 6/991, de 27 de marzo.

Ferrocarril:

—Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. Ley 16/87, de 30 de julio.

—Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre.

—Ley del Sector Ferroviario. Ley 39/2003, de 17 de noviembre.

Vías pecuarias y espacios naturales:

—Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

—Ley 11/1994, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

Artículo 1.44. Condiciones de protección de la red primaria ferroviaria.

1. De acuerdo con las disposiciones del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma. En suelo calificado como urbano esta distancia será de cinco metros, contados desde las aristas exteriores de la explanación.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o, bien, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la empresa titular de la línea. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público.

2. La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación. En suelo calificado como urbano esta distancia será de ocho metros, contados desde las aristas exteriores de la explanación.

Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

3. La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exterior de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación. En suelo calificado como urbano esta distancia será de 25 metros, contados desde las aristas exteriores de la explanación.

Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias se requerirá la previa autorización de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate. La denegación de la autorización deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a diez años o, bien, en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. Son asimismo de aplicación el resto de condiciones derivadas de la legislación en materia de ferrocarriles y transportes terrestres.

Artículo 1.45. Red primaria de zonas verdes y espacios libres.

Comprende los espacios definidos en la documentación gráfica del Plan General y está integrada por los elementos indicados en la memoria del Plan General y que se representan en los planos de ordenación.

Artículo 1.46. Red primaria de equipamientos.

Comprende los espacios y edificios definidos en la documentación gráfica del Plan General y está integrada por los elementos indicados en la memoria del Plan General y que se representan en los planos de ordenación.

Artículo 1.47. Red primaria de infraestructuras y servicios.

Comprende los espacios definidos en la documentación gráfica del Plan General y está integrada por los elementos indicados en la memoria del Plan General y que se representan en los planos de ordenación. Se incluyen en esta red las líneas eléctricas de alta tensión, cuyas condiciones de protección son las establecidas por el artículo 35.2 del Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Real Decreto 315/68, de 28 de noviembre).

Artículo 1.48. Elementos de la red primaria computables a efectos de determinar los parámetros de aprovechamiento y cesión de suelo.

Los espacios libres y viales incluidos en las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano serán computados a los efectos de determinar el índice de edificabilidad, la densidad de edificación y el cumplimiento de estándares de la red secundaria.

Los espacios libres y viales adyacentes a los sectores de suelo urbanizable residencial extensivo podrán ser incluidos en las actuaciones y computados a los efectos de determinar el índice de edificabilidad, la densidad de edificación y el cumplimiento de estándares de la red secundaria.

En los sectores de suelo urbanizable residencial intensivo los espacios libres incluidos en las zonas de afección de la Ronda Sur podrán, asimismo, computar a los efectos indicados en el párrafo anterior. Esta misma consideración tendrán los viales y espacios libre de los dos bulevares paralelos, de dirección este-oeste, incluidos en el sector El Llombo 3.

Capítulo 7.º Suelo no urbanizable.

Sección 1.ª Disposiciones comunes a todo el suelo no urbanizable.

Artículo 1.49. Condiciones de vallado.

Las condiciones de los vallados y cerramientos de parcelas en su linde con los caminos públicos o con otras propiedades deberán tener las características y respetar las distancias establecidas por el apartado 16 del artículo 2.24 de estas normas y las ordenanzas municipales del medio rural.

Artículo 1.50. Protección de caminos, márgenes, barrancos y elementos botánicos singulares.

a) Los caminos, márgenes, barrancos, torrentes y todos los elementos que existen o discurren por suelo no urbanizable quedan protegidos. El Ayuntamiento solamente podrá autorizar modificaciones en su trazado o características cuando se acredite claramente la consecución de mejoras en su aspecto, condiciones de uso o conservación.

Las urbanizaciones habrán de mantener limpios de vegetación los viales de acceso, las cunetas y fajas de protección en sus márgenes, así como todas las parcelas perimetrales, y en cualquier caso cumplirán las normas establecidas por los planes u ordenanzas municipales.

b) No se podrán talar o transplantar los elementos botánicos que a continuación se enumeran:

—Mirto, Myrtus communis. Situación: cercano la Torre Ferrero.
—Pino rodeno, Pinus pinaster. Situación: Arenalet de Pola.
—Pino piñonero, Pinus pinea. Situación: entorno del Arenalet de Pola.
—Encina, Quercus ilex. Situación: Caseta Mora.
—Pino carrasco, Pinus halepensis. Situación: CV-660.
—Almez, Celtis australis. Situación: proximidades del barranquet de Santa Rosa.
—Madroño, Arbutus unedo. Situación: Casa Presencia.

c) Sobre los ejemplares anteriores deberá obtenerse el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano. Se facilitará su estudio para su clasificación como árboles protegidos y, en su caso, como árboles monumentales, en atención a su edad, estado de conservación, estado fitosanitario, tamaño, porte y rareza.

Artículo 1.51. Condiciones de la edificación y segregación en parcelas. Núcleo urbano o núcleo de población.

Salvo disposición específica diferente, contenida en estas normas, en los casos en que sean posibles, las edificaciones se regirán por estos parámetros:

Separación a lindes: 6 metros a lindes con caminos públicos.
5 metros a lindes con predios colindantes.
Número máximo de plantas: II.
Altura máxima de cornisa: 7 m.
Altura máxima total: 10 m.

En ningún caso se permitirá la agrupación de edificaciones de manera que se constituya núcleo urbano o núcleo de población, entendiéndose por tal la agrupación de cinco viviendas en un circulo de 100 metros de radio con su centro en la vivienda que se pretenda construir.

Además de la regulación contenida en estas normas, para los actos de segregación parcelaria y edificación, será de aplicación lo dispuesto por la siguiente normativa:

- Ley 10/04, de Suelo No Urbanizable.
- Ley 8/02, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias.
- Ley 19/95, de Modernización de Estructuras Agrarias.
- Decreto 217/99, de Unidades Mínimas de Cultivo.

Artículo 1.52. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por el apartado 2 del artículo 19, el artículo 29 y la disposición adicional cuarta de la LSNU. A estos efectos se entenderán como obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos la totalidad de las redes de servicios cuyo suministro se exige en el presente Plan General como necesarias para disponer de la condición de solar y las de gas y telecomunicaciones.

En suelo no urbanizable podrán aprobarse y desarrollarse planes especiales de integración y funcionalidad de las infraestructuras, con el objeto de definir el nivel mínimo de las infraestructuras y servicios de las zonas donde existan edificaciones que conformen núcleos urbanos o de población. Estos planes serán asimismo aplicables para los procesos de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, regulados por la disposición transitoria cuarta de la LSNU. La aprobación de estos planes tendrá un carácter excepcional en el suelo de especial protección, debiéndose justificar la inexistencia de efectos contrarios a la preservación de los valores que determinan la protección establecida.

Las instalaciones construidas en desarrollo de estos planes solamente podrán servir a las edificaciones ya existentes respecto de las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, o a las nuevas edificaciones que legalmente lleguen a construirse. Las obligaciones de las compañías de suministros y servicios son las establecidas por la disposición adicional cuarta de la LSNU.

En ningún caso las obras realizadas en desarrollo de estos planes generará ningún tipo de derecho de aprovechamiento o de una determinada clasificación del suelo, ni exonerará del cumplimiento íntegro de las condiciones de solar exigidas para los suelos urbanos y urbanizables por el presente Plan General.

Las instalaciones de energía solar fotovoltaica se regulan de modo diferenciado para las distintas categorías de suelo no urbanizable.

Sección 2.ª Suelo no urbanizable común.

Artículo 1.53. Definición y zonificación.

Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del Plan General que no son objeto de protección ni se incorporan al suelo urbanizable por resultar innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo.

De acuerdo con los artículos 13 y 18 de la LSNU se distinguen las siguientes zonas:

—Zona A, caracterizada por la presencia de un importante número de viviendas aisladas preexistentes.
—Zona B, en que es posible el uso de vivienda aislada y familiar, sin que sea importante la presencia de viviendas preexistentes.
—Zona C, destinada al uso de vertedero de residuos urbanos.
—Zona D, en la que se autoriza la explotación de canteras.

Artículo 1.54. Usos y edificaciones permitidos.

1. Con carácter general se permiten los usos Nag, Nga, Nes y Nme.
2. En la Zona C se autoriza asimismo el uso de vertedero de residuos urbanos.
3. En la Zona D se autoriza el uso Nex, en las condiciones del artículo 24 de la LSNU.
4. En las zonas A y B se pueden autorizar usos y edificaciones de los previstos en los artículos 20 a 27 de la Ley del Suelo No Urbanizable, en las siguientes condiciones:

A. Condiciones para el uso agrícola.

—Se permiten almacenes vinculados a la explotación agrícola de la misma parcela, con una superficie no superior a 16 m², de una sola planta y altura total no superior a 4 metros.
—En parcelas de más de 5.000 m² se permite una edificabilidad máxima de 30 m². De manera excepcional, por razones justificadas

en las necesidades de la actividad agrícola de la propia parcela, podrá llegarse hasta una superficie máxima de 150 m².

—No se permitirá la construcción de almacenes en parcelas en las que ya exista alguna otra edificación.

—Se permite la construcción de viveros e invernaderos exigidos por las necesidades de la producción agrícola de la propia parcela.

—No se permiten almacenes ni otras construcciones vinculados a ningún otro tipo de actividad.

B. Condiciones para el uso de vivienda aislada y familiar y para el uso de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

Parcela mínima	10.000 m²
Ocupación máxima	2 %
Edificabilidad máxima	0,025 m²c/m²s
Núm. máximo de viviendas	Una por parcela
Otras condiciones.....	Las contenidas en el artículo 1.51 de las normas

Se permite la construcción de edificaciones complementarias que no consuman edificabilidad, como piscinas, barbacoas, paelleros, etc., manteniendo en todo caso las distancias a linderos establecidas con carácter general en el artículo 1.51 de estas normas.

C. Condiciones para el resto de actividades.

—Mediante declaración de interés comunitario pueden autorizarse edificaciones que cumplan las condiciones de los artículos 25 a 27 de la Ley del Suelo No Urbanizable, destinadas a usos industriales, productivos, terciarios o de servicios. La parcela no será inferior a de 15.000 m².

—Se permiten asimismo los usos y edificaciones a que se refiere el artículo 1.62 de las presentes normas.

D. Condiciones de las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica:

—a.1. No estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a estimación de impacto ambiental, las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a 10 kw y abarquen una parcela mínima de 10.000 m².

En caso de viviendas consolidadas podrán autorizarse instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica vinculadas a las mismas. En esos casos no será exigible la parcela mínima establecida en 10.000 m².

—a.2. No será necesaria la declaración ni la estimación de impacto ambiental en las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia sea mayor a 10 kw, y hasta 250 kw, con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de 3.750 m², siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los 6 m y abarquen una parcela mínima de 10.000 m².

En todo caso se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y su integración paisajística.

—a.3 Será necesaria la estimación de impacto ambiental, en las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, cuya potencia sea mayor de 250 kw, y hasta 3.500 kw, con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de 5 Ha, siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los 6 m. En todo caso se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y su integración paisajística.

No estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a declaración ni a estimación de impacto ambiental las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio, siéndoles de aplicación lo establecido en la ley a las construcciones o instalaciones que acompañan.

En los casos a.2 y a.3 se admite una edificabilidad para construcciones complementarias a la instalación de 0,01 m² techo/m² parcela.

5. No se permiten el resto de actividades ni edificaciones.

Sección 3.ª Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 1.55. Suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial.

Comprende aquellos terrenos afectados por las determinaciones de la normativa sectorial protectora del dominio público. En la documentación gráfica del plan se definen las franjas de suelo afectadas por las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aplicable con incidencia en la legislación urbanística.

Las condiciones de uso y edificación en estos terrenos son las que para cada caso establece la normativa sectorial aplicable. En este suelo es, asimismo, de aplicación lo dispuesto para el suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola, forestal, paisajístico, ecológico, etc.

Artículo 1.56. Suelo no urbanizable de especial protección por razón de sus valores agrarios y de preservación del medio rural.

Comprende aquellos terrenos que son objeto de protección por razón de sus valores agrarios y de preservación del medio rural. Se trata de suelos con notable aptitud para el cultivo agrícola, que están cultivados actualmente, o habiéndolo estado, conservan la infraestructura necesaria para volver a estarlo, así como aquellos con aptitud para el cultivo situados en ámbitos de interés paisajístico y ambiental.

Se establecen dos categorías de suelo:

—Suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola (SNUPA), en el que se diferencian dos zonas diferentes, situadas respectivamente al este y al oeste de la población (SNUPA este y SNUPA oeste).

—Suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola y paisajístico (SNUPAP).

Con el fin de potenciar el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales y de los valores agrícolas y paisajísticos se establece el siguiente régimen de usos, referido a aquellas actividades que se consideran compatibles con la protección establecida:

1. Siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 16, 17, 30 y 31 de la LSNU en esta clase de suelos se pueden autorizar los usos agrícolas, de vivienda rural, hotelero, recreativo y de producción de energía solar fotovoltaica en las siguientes condiciones:

A. Condiciones de edificación para el uso agrícola.

Se permiten almacenes vinculados a la explotación agrícola de la misma parcela, con una superficie no superior a 16 m², de una sola planta y altura total no superior a 4 metros. Cuando un almacén vinculado a una explotación agraria lo requiera podrá autorizarse, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, una edificación de mayor superficie, en las condiciones siguientes:

—En el suelo de especial protección agrícola-paisajística, en parcelas de más de 25.000 m² se permite una edificabilidad máxima de 30 m². Excepcionalmente, por razones justificadas en las necesidades de la actividad agrícola de la propia parcela, podrá llegarse hasta una superficie máxima de 150 m².

—En el suelo de especial protección agrícola, en parcelas de más de 5.000 m², se permite una edificabilidad máxima de 30 m². En parcelas de más de 25.000 m² la edificabilidad máxima permitida es de 150 m². En parcelas de más de 100.000 m² se permite una edificabilidad máxima de 500 m² por fracción de 100.000 m² con un máximo de 2.000 m² de techo construido.

—Se permite la construcción de viveros e invernaderos exigidos por las necesidades de la producción agrícola de la propia parcela.

—Excepto en el caso del suelo de protección agrícola y paisajística se podrán autorizar actividades de transformación de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, como en caso del sector vitivinícola u oleícola.

—Será preceptivo en cualquier caso el previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura.

—Las construcciones e instalaciones permitidas serán en todo las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización, cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente y deberán estar vinculadas exclusivamente a la producción propia de la parcela.

—Para edificaciones de superficie superior a 150 metros cuadrados las condiciones de implantación serán las siguientes:

Parcela mínima: 100.000 m².

Altura máxima. Dos plantas y 10 metros de altura, aunque podrán autorizarse sobre la altura máxima aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

Retranqueos mínimos: 25 ml. a lindes parcela.

Distancia a suelos urbanos o urbanizables: 250 ml.

—En todos los casos serán de cargo de la actuación todas las infraestructuras de agua potable, saneamiento, depuración de aguas resi-

duales y recogida y gestión de residuos. Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

—Se plantearán medidas adecuadas de inserción paisajística y al menos el 90 por 100 de la parcela quedará libre de instalaciones y estará destinada a arbolado o cultivo agrícola.

—No se permiten almacenes ni otras construcciones vinculadas a ningún otro tipo de actividad.

B. Condiciones de edificación para el uso de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

	SNUP agrícola oeste	SNUP agrícola-paisajística y SNUP agrícola este
Parcela mínima	25.000 m²	10.000 m²
Ocupación máxima	1 %	2 %
Edificabilidad máxima	0,01 m²c/m²s	0,025 m²c/m²s
Núm. Máx. de viviendas	Una por parcela	
Otras condiciones	Las contenidas en el artículo 1.51 de las normas.	
	En el suelo SNUPA (oeste y este) sólo se permite el uso de vivienda si está ligada al cultivo y constituye la primera vivienda del titular de la explotación agrícola.	

En las parcelas edificadas se permite la construcción de edificaciones complementarias que no consuman edificabilidad, como piscinas, barbacoas, paelleros, etc., manteniendo, en todo caso, las distancias a linderos establecidas con carácter general en el artículo 1.51 anterior.

C. Condiciones para el uso hotelero y recreativo.

Se considera que la implantación del uso hotelero Tho.1 y recreativo Tre.1 y Tre.2 puede potenciar el turismo de interior en la zona agrícola oeste (SNUPAO) y el de las zonas SNUPAE y SNPAP más antropizadas que la primera.

Uso hotelero

—Uso Tho.1 (según definición de las Normas Urbanísticas, artículo 2.5).

Parámetros	SNUPAO	SNUPAE y SNUPAP
Compatibilidad	Sólo ligado a finca agrícola en explotación	Compatible
Parcela mínima	50.000	20.000
Edificabilidad máxima	0,02 m² techo/m² suelo	0,05 m² techo/m² suelo
Núm. máximo plantas	II	II
Retranqueos mínimos	25 ml.	10 ml.
Ocupación máxima	2 % superficie parcela	5 % superficie parcela
Distancia a suelos urbanos o urbanizables	250 ml.	—

En cualquier caso los establecimientos acreditarán la conveniencia de su situación aislada para el disfrute del medio natural y el paisaje y la inexistencia en un radio de 5 km de suelo vacante urbano o urbanizable apto para albergar estos usos.

En todos los casos serán de cargo de la actuación todas las infraestructuras de agua potable, saneamiento, depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos. Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

Se plantearán medidas adecuadas de inserción paisajística y, al menos, el 50 por 100 de la parcela quedará libre de instalaciones destinada a arbolado o cultivo agrícola.

—Uso Tho.2 (según definición de las Normas Urbanísticas, artículo 2.5).

—No se permite en el suelo SNUPAP.

Parámetros	SNUPAE y SNUPAO
Compatibilidad	Sólo ligado a finca agrícola en explotación
Parcela mínima	25.000
Edificabilidad máxima	0,01 m² techo/m² suelo
Núm. máximo plantas	I
Retranqueos mínimos	25 ml.
Ocupación máxima	2 % superficie parcela
Distancia a suelos urbanos o urbanizables	100 ml.

En todos los casos serán de cargo de la actuación todas las infraestructuras de agua potable, saneamiento, depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos. Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

Se plantearán medidas adecuadas de inserción paisajística y, al menos, el 50 por 100 de la parcela quedará libre de instalaciones destinada a arbolado o cultivo agrícola.

Uso recreativo

Limitado a centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en este tipo de suelo por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

Parámetros	SNUPAO y SNUPAP	SNUPAE
Compatibilidad	Sólo ligado a finca agrícola en explotación	Compatible
Parcela mínima	50.000	20.000
Edificabilidad máxima	0,02 m² techo/m² suelo	0,02 m² techo/m² suelo
Núm. máximo plantas	I	I
Retranqueos mínimos	25 ml.	10 ml.
Ocupación máxima	2 % superficie parcela	2 % superficie parcela
Distancia a suelos urbanos o urbanizables	250 ml.	—

En todos los casos serán de cargo de la actuación todas las infraestructuras de agua potable, saneamiento, depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos. Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

Se plantearán medidas adecuadas de inserción paisajística y, al menos, el 50 por 100 de la parcela quedará libre de instalaciones destinada a arbolado o cultivo agrícola.

D. Condiciones de las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica:

—A.1. No estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a estimación de impacto ambiental las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a 10 kw y abarquen una parcela mínima de 25.000 m² en el suelo SNUPA oeste o de 10.000 m² en el resto.

En caso de viviendas consolidadas podrán autorizarse instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica vinculadas a las mismas. En esos casos no será exigible la parcela mínima establecida en el párrafo anterior.

—A.2. No será necesaria la declaración ni la estimación de impacto ambiental en las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia sea mayor a 10 kw, y hasta 250 kw, con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de 3.750 m², siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los 6 m y abarquen una parcela mínima de 25.000 m² en el suelo SNUPA oeste y en SNUPAP o de 15.000 m² en el resto.

En todo caso se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y su integración paisajística.

La mínima distancia entre este tipo de instalaciones será de 550 ml. en el suelo SNUPA oeste y en SNUPAP y de 250 ml, en el resto, con origen en el centro geométrico de la instalación.

—A.3 En el suelo SNUPA oeste y SNUPAP no se admitirán instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica mayores de 250 kw de potencia de producción energética. En el resto de suelos será necesaria la estimación de impacto ambiental, en las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, cuya potencia sea mayor de 250 kw, y hasta 2.000 kw (potencia máxima adquirida) con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de 4 Ha, siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los 6 m. En todo caso se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y su integración paisajística. La parcela mínima será de 15.000 m².

En los casos A.2. y A.3, para los suelos en que se permite su instalación, se admite una edificabilidad para construcciones complementarias a la instalación de 0,01 m² techo/m² suelo.

No estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a declaración ni a estimación de impacto ambiental las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio, siéndoles de aplicación lo establecido en la ley a las construcciones e instalaciones que acompañan.

2. Se permiten, asimismo, los usos y edificaciones a que se refieren los artículos 1.62 y 1.63 de las presentes normas.

3. No se permiten el resto de actividades y edificaciones.

4. Además de las contenidas en el artículo 1.50 de estas normas se establecen las siguientes normas de conservación de arbolado:

—Se prohíbe la transformación de terrenos forestales a parcelas de cultivo.

—Las áreas de intersección «cultivos de secano/matorral o bosque» que aparecen delimitadas en la cartografía de la memoria del estudio de impacto del Plan General deberán ser conservadas, sin menoscabar el porte de los ejemplares arbóreos. Se trasladarán aquellas actividades susceptibles de realizarse sobre ellas a otros lugares.

—Las masas arbóreas aisladas deberán ser conservadas, trasladando aquellas actividades susceptibles de realizarse sobre ellas a otros lugares.

Artículo 1.57. Suelo no urbanizable de especial protección forestal.

Comprende los suelos delimitados por el Plan General como de especial protección en razón de su situación en las laderas de las montañas, su aptitud para la repoblación forestal, sus recursos naturales y sus valores paisajísticos y ambientales.

Se incluyen en este suelo los montes de utilidad pública, cuyo ámbito se cartografía en el plano correspondiente.

El régimen de usos y edificación es el dispuesto por el artículo 17 de la LSNU, la Ley Forestal de la Generalitat Valenciana y los artículos 12 y 14 del Reglamento Forestal de la Comunidad Valenciana, pudiendo autorizarse únicamente los usos forestales y de recreo en la naturaleza, sin permitirse ningún tipo de edificación.

Dentro de este suelo se establece una subzona correspondiente a los terrenos que han sido afectados por incendio, con la denominación de suelo no urbanizable de protección forestal de incendios. Este suelo no podrá ser reclasificado como urbano ni urbanizable ni podrá ser minoradas las condiciones de su régimen de protección. Con la finalidad de favorecer y conservar su restauración forestal los terrenos podrán clasificarse como zona de actuación urgente.

Artículo 1.58. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces.

Comprende los suelos delimitados por el Plan General como de especial protección en razón de su integración en los cauces públicos. Asimismo se incluyen los suelos no urbanos que presentan un riesgo alto 1 de inundación en el PATRICOVA.

Su regulación es la establecida por los siguientes textos legales:

—Ley 29/1985, de Aguas.

—Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986.

—Ley 6/1989, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio.

—Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Prevención del Riesgo de Inundación (PATRICOVA).

En este suelo no se permite ningún tipo de edificación. Cualquier actividad, incluida la plantación vegetal deberá obtener las autorizaciones pertinentes por parte de los organismos a los que corresponda la tutela de los cauces públicas.

Se establece una zona de servidumbre de 20 metros de ancho desde la línea de cornisa de los márgenes, o desde el límite de máxima inundación cuando no exista cauce definido, en la que no se permite ningún tipo de edificación.

Se deberá obtener informe previo del organismo de cuenca para cualquier construcción que se quiera realizar dentro de los 100 metros de policía, así como para cualquier modificación que afecte al dominio público hidráulico.

El suelo afectado por riesgo de inundación alto 1 en el PATRICOVA no podrá ser objeto de reclasificación.

Durante el desarrollo del Plan General el Ayuntamiento deberá cumplir el proyecto de regeneración de riberas y cauces de los diferentes barrancos existentes en el municipio y del río Clariano, así como de recuperación de bosques. En dicho proyecto debe recogerse un listado con las diferentes especies vegetales a utilizar en el ajardinamiento de todas las zonas verdes, tanto naturales como urbanas, optando siempre por especies autóctonas y con sistemas radiculares no agresivos.

Artículo 1.59. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Comprende los suelos no urbanizables delimitados por el Plan General como de protección en razón de la existencia de yacimientos y áreas arqueológicas que deben ser objeto de estudio, restauración o conservación.

En documento anexo se incluye la relación de áreas protegidas, así como las fichas de cada una de ellas, incluyendo sus datos identificativos y descriptivos y las condiciones particularizadas de protección. Con carácter general en este suelo cualquier actividad, incluida la plantación vegetal, deberá obtener las autorizaciones pertinentes por parte de los organismos a los que corresponda la tutela del patrimonio cultural.

Las condiciones de protección de estas áreas son las siguientes:

—En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados, con características estructurales manifiestamente relevantes (yacimientos tipo A), se prohíbe por la legislación vigente toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

—En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (yacimientos tipo B), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la prospección e investigación previa (informe arqueológico), de cuyos resultados dependerá la mayor o menor viabilidad de las operaciones proyectadas.

—Si en el transcurso de la ejecución de cualquier operación de transformación o desarrollo, proyectada sobre cualquier tipo de suelo, incluso sobre el no afectado de protección arqueológica, se descu-

briera la presencia de restos arqueológicos, los promotores/directores del proyecto deberán informar inmediatamente a las autoridades competentes (Corporación Local, Conselleria de Cultura), quienes deberán ordenar la inmediata paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección que establece la legislación vigente.

—Cuando sea compatible con la protección arqueológica el régimen de este suelo se asimila al del suelo no urbanizable inmediato.

Capítulo 8.º Edificaciones fuera de ordenación.

Artículo 1.60. Fuera de ordenación manifiesta.

Se entenderán fuera de ordenación manifiesta las construcciones que presenten una de estas características:

a) Ocupar suelos con destino y uso público según el planeamiento aplicable.

Cuando ocupen espacios libres previstos por el plan, pero las edificaciones puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria (inferior al 10 por 100) de la superficie dotacional prevista no se entenderán fuera de ordenación manifiesta.

Cuando ocupen suelos para equipamientos previstos por el plan, pero las edificaciones puedan ser de utilidad para el uso dotacional previsto, no se entenderán fuera de ordenación manifiesta.

b) Situarse dentro de las zonas de dominio público de carreteras, redes ferroviarias y caminos públicos.

Artículo 1.61. Obras y usos permitidos en las construcciones fuera de ordenación manifiesta.

No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen según la correspondiente licencia de obras. Cuando la construcción carezca de la misma o se tratase de una licencia de legalización no podrán concederse licencias de actividad.

Sólo se pueden autorizar cambios de titularidad de la actividad existente u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al planeamiento.

En los elementos arquitectónicos no estructurales en edificios fuera de ordenación sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

En los casos de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar podrán concederse obras de consolidación de elementos arquitectónicos estructurales. Podrán, asimismo, concederse licencias para usos provisionales, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

Artículo 1.62. Construcciones y edificaciones no ajustadas al plan.

Son las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al plan, no tengan la consideración de «fuera de ordenación manifiesta» según la definición de los artículos anteriores. Sobre ellas se permiten las actuaciones incluidas en el artículo siguiente.

Artículo 1.63. Obras y usos permitidos en las construcciones no ajustadas al plan.

1. Se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

2. Se admiten obras de ampliación de dichas edificaciones siempre que dichas ampliaciones se ajusten al planeamiento vigente.

3. En las edificaciones objeto de protección histórico-arquitectónica y situadas en suelo no urbanizable se permite por una sola vez una ampliación, con un límite fijado en el 20 por 100 de la superficie construida. En estas edificaciones se admiten como usos compatibles los siguientes: Run, Rcm, Tho.1, Tre.1, Tre.2 y Tco.1.

4. En parcelas ya edificadas del suelo no urbanizable, respecto de las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad, podrá admitirse la construcción de edificaciones complementarias que no consuman edificabilidad, como piscinas, barbacoas, paelleros, etc., manteniendo, en todo caso, las distancias a linderos establecidas con carácter general en el artículo 1.51 de las presentes normas.

5. Asimismo en suelo no urbanizable se podrán autorizar por una sola vez ampliaciones de edificaciones industriales existentes, en las condiciones establecidas por la disposición transitoria quinta de la LSNU, sin que se pueda admitir cambios de uso posteriores. Para acceder a esta posibilidad será condición necesaria la presentación durante el primer año de vigencia del Plan General de un levantamiento preciso de los terrenos e instalaciones realizado por técnico competente.

2. Título segundo. Normas urbanísticas de carácter pormenorizado.

Capítulo 1.º Usos no dotacionales.

Artículo 2.1. Consideraciones previas.

Los artículos siguientes del presente capítulo se refieren a usos privados, los usos públicos se describen en capítulo independiente.

Artículo 2.2. Relación entre la clasificación de los usos y la normativa sobre actividades calificadas.

En las presentes normas las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1989, de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.057, de 4 de mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.288, de 20 de abril de 1990) o normas legales que las sustituyan.

Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el nomenclátor (anexo I del citado decreto). La interpretación de los grados se realizará dé acuerdo con lo establecido en el anexo II de dicho decreto.

Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en las normas de zona específicas:

—Molestas, grados 1 y 2.
—Nocivas e insalubres, grados 1 y 2.
—Peligrosas, grado 1.

Sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en las normas de zona específicas.

Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de calificación de uso dominante residencial, cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

—Molestas, grados 1, 2 y 3.
—Nocivas e insalubres, grados 1 y 2.
—Peligrosas, grados 1 y 2.

Sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, clasificaciones admitidas, etc.), que se imponen en otros artículos de las normas.

Artículo 2.3. Clasificación de usos en función de su situación.

Se distinguen los siguientes situaciones en función de su localización espacial y de accesos:

Situación 1.ª En planta piso de edificios destinados a otros usos o en plantas bajas o inferiores de estos edificios cuando el acceso al local en cuestión deba hacerse a través de espacios comunes.

Situación 2.ª En planta baja de edificios destinados a otros usos cuando tengan acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública. También se entienden incluidos en esta situación los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas.

Situación 3.ª En edificios específicos destinados al uso que sean colindantes de parcelas y/o edificios destinados a otros usos. Se incluyen en esta situación los locales en el espacio interior de manzana cuando ocupen la planta baja de edificios residenciales o similares sólo para el acceso al local.

Situación 4.ª En edificios exclusivos separados como mínimo 3 metros de las parcelas más próximas.

Situación 5.ª En edificios ubicados en zonas destinadas al uso en cuestión, de acuerdo con la ordenación contenida en los planes que se aprueben.

En función de su localización espacial y de accesos se establecen las siguientes categorías de usos:

Artículo 2.4. Usos residenciales (R).

Se distinguen los siguientes usos residenciales:

—Run. Unifamiliar, vivienda en parcela independiente y en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

—Rpf. Plurifamiliar, alojamientos correspondientes a varias unidades familiares situadas en un mismo edificio con acceso y elementos comunes.

—Rcm. Comunitario: residencias de estudiantes, ancianos, conventos, etc.

—Rmv. Residencial móvil, espacios en su mayor parte no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como camping, campamentos, aparcamiento de roulottes, etc.

Artículo 2.5. Usos terciarios (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, hotelero, oficinas y recreativo.

—Tco. Comercial: Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares. Dentro de los usos comerciales se distinguen los siguientes:

• Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda: Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación.

• Tco.2. Uso comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales: Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 600 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 14 metros o, al menos, dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.

• Tco.3. Uso comercial limitado a zonas de uso dominante terciario: Comprende aquellas actividades comerciales que, operando bajo una misma firma comercial o no, agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 1.500 m², calificados con grados 1, 2 o 3, correspondientes al grupo 648 del nomenclátor. En el caso de estar permitidos los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros.

—Tho. Uso hotelero: Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

• Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del nomenclátor).

• Tho.2. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares. (Grupo 669 del nomenclátor.)

—Tof. Uso de oficinas. Se distinguen los siguientes usos de oficina.

• Tof.1. Locales destinados a la prestación, por empresas, de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

—Tof.2. Despachos profesionales.

—Tre. Uso recreativo: Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o «pubs», salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del nomenclátor.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

• Tre.1. Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 o 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 6 metros.

• Tre.2. Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 o 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros.

• Tre.3. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 o 2 tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en suelo no urbanizable, a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m del suelo urbano y urbanizable.

• Tre.4. Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 o 3 tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.000 personas, salvo si se implanta en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un plan parcial que desarrolle el presente Plan General.

Artículo 2.6. Uso industrial (Ind).

Se distinguen los siguientes usos industriales:

• Ind.1. Uso industrial compatible con la vivienda: Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 o bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.

• Ind.2. Uso industrial enclavado en zonas residenciales: Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con las zonas residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del nomenclátor, y se admite con grado 4 en calificación molesta y con grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

• Ind.3. Uso industrial de índice alto: Comprenden aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grado 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa.

• Ind.4. Estaciones de servicio de carburantes.

Artículo 2.7. Uso almacén (Alm).

Se distinguen los siguientes usos de almacén:

• Alm.1. Uso almacén compatible con la vivienda: Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas o calificadas con grado 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas o con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del nomenclátor. Cabe distinguir:

—Alm.1a. Con superficie total no superior a 300 m².

—Alm.1b. Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros.

—Alm.1c. Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros.

• Alm.2. Uso almacén enclavado en zonas no residenciales: Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 o 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m², que por no considerarse incompatibles con las zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

• Alm.3. Uso almacén de índice alto: Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (agrupación 61 del nomenclátor) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías.

Artículo 2.8. Uso de aparcamiento (Par).

Se distinguen los siguientes:

• Par.1. Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
—Par.1a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.
—Par.1b. Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos.
—Par.1c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
—Par.1d. En edificio de uso exclusivo.
• Par.2. Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías, excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 t que quedan asimiladas a la categoría Par.1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Artículo 2.9. Usos rústicos en el medio rural (N).

Se distinguen los siguientes:

—Nag. Uso agrícola: Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.
—Nga. Uso ganadero: Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.
—Nfo. Uso forestal: Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.
—Nex. Uso extractivo: Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.
—Nes. Uso de esparcimiento en el medio natural: Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.
—Nme. Uso de protección del medio natural: Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Artículo 2.10. Usos dotacionales privados (D).

—ED. Educativo-cultural.
—RD. Deportivo-recreativo.
—TD. Asistencial.
—ID. Infraestructuras-servicios urbanos.

Artículo 2.11. Resumen de los usos no dotacionales.

Se relacionan a continuación por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en este capítulo según su función.

Alm. Almacén.
Alm.1. Almacén compatible con la vivienda.
Alm.1a. Superficie no superior a 300 m².
Alm.1b. Superficie mayor de 300 m² y no superior a 600 m²
Alm.1c. Superficie mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m².
Alm.2. Almacén en zonas no residenciales de superficie superior a 1.000 m².
Alm.3. Almacén de índice alto.

Ind. Industrial.

Ind.1. Industrial compatible con la vivienda.
Ind.2. Industrial compatible con zonas no residenciales.
Ind.3. Industrial de índice alto.
Ind.4. Estaciones de servicio de carburantes.

D. Usos dotacionales privados.

ED. Educativo-cultural.
RD. Deportivo-recreativo.
TD. Asistencial.
ID. Infraestructuras-servicios urbanos.

N. Uso rústico en el medio rural.

Nag. Agrícola.
Nes. Esparcimiento en el medio natural.
Nex. Extractivo.
Nfo. Forestal.
Nga. Ganadero.
Nme. Protección del medio natural.

Par. Aparcamiento.

Par.1. Aparcamiento para uso público o privado.
Par.1a. En planta baja, semisótano o sótano.
Par.1b. Bajo espacios libres privados o públicos.
Par.1c. Al aire libre.
Par.1d. En edificio de uso exclusivo.
Par.2. Aparcamiento vehículos de transporte.

R. Residencial.

Rcm. Residencial comunitario.
Rpf. Residencial plurifamiliar.
Run. Residencial unifamiliar.
Rmv. Residencial móvil.

T. Terciario.

Tco. Comercial.

Tco.1. Comercial compatible con la vivienda.
Tco1a. Superficie de venta no superior a 200 m².
Tco1b. Superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 600 m²
Tco.2. Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales y superficie de venta mayor de 600 m² y no superior a 1.500 m².
Tco.3. Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 1.500 m².

Tho. Hotelero.

Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones.
Tho.2. Campamentos.

Tof. Oficinas.

Tof.1. Oficinas de empresas.
Tof.2. Despachos profesionales.

Tre. Recreativo.

Tre.1. Aforo no superior a 100 personas.
Tre.2. Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas.
Tre.3. Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000 personas.
Tre.4. Aforo mayor de 1.000 personas.

Capítulo 2.º Usos dotacionales públicos.

Artículo 2.12. Consideraciones previas.

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida, y cuyo uso se establece por el planeamiento como dotacional de dominio y uso público o se exige como equipamiento necesario.

Artículo 2.13. Comunicaciones.

• Red viaria.
—RV. Viario
—AV. Aparcamiento
• Red ferroviaria.
—RF. Red ferroviaria.

Artículo 2.14. Espacios libres

—AL. Areas de juego.
—Jl. Jardines (JL).
—QL. Parques.

Artículo 2.15. Equipamientos.

—ED. Educativo-cultural.
—RD. Deportivo-recreativo.
—TD. Asistencial.
—ID. Infraestructura-servicio urbano.
• ID.1. Captación y abastecimiento de agua.
• ID.2. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
• ID.3. Estaciones depuradoras de aguas residuales.
• ID.4. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
• ID.5. Dominio público hidráulico.
• ID.6. Fuerzas de seguridad.
• ID.7. Mercados.
• ID.8. Cementerio.
—AD. Administrativo-institucional.

Artículo 2.16. Condiciones de localización y edificabilidad de los usos dotacionales públicos.

Los usos dotacionales públicos se localizarán sobre las parcelas destinadas a su uso específico por el planeamiento, sin perjuicio de la aplicación del artículo 58.4 de la LRAU.

Sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

—En caso de tener definida su edificabilidad de modo geométrico se ajustará a ésta, salvo modificación mediante estudio de detalle.

—Cuando la edificabilidad se halle establecida mediante índice de edificabilidad neta la altura máxima y el número máximo de plantas no superará las máximas establecidas para usos privados en las zonas adyacentes.

—Cuando la parcela no tenga definida su edificabilidad de modo geométrico o mediante índice de edificabilidad neta la edificación se ajustará a los parámetros siguientes:

En edificaciones entre medianeras se aplicarán las condiciones de edificación de las zonas de ordenanza adyacentes.

En el resto de casos regirán las siguientes normas:

- Edificabilidad neta: 1 m² de techo/m² de suelo de la parcela.
- Ocupación máxima: 70 por 100 del suelo de la parcela.
- Altura máxima: 12 metros.

—En los casos en que las condiciones anteriores no se ajusten a las necesidades del programa de implantación de los usos públicos la regulación urbanística de los terrenos dotacionales se adaptará a sus necesidades mediante estudio de detalle.

Capítulo 3.º Adquisición de los excedentes de aprovechamiento en suelo urbano.

Artículo 2.17. Adquisición de los excedentes de aprovechamiento en suelo urbano.

a) El excedente de aprovechamiento de cada parcela, o solar, que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto de que se trate se adquirirá mediante reparcelación o transferencias de suelo dotacional, sin perjuicio de lo que se determina en los artículos 76, 77 y 78 de la LRAU. A tal efecto se aplicarán las siguientes reglas:

—Cuando la ejecución del planeamiento consista en intervenciones sobre la edificación existente, de reparación o mejora que no supongan aumento de superficie construida, aunque se trate de obras que no estén incluidas dentro del límite del deber normal de conservación, se prescindirá de llevar a cabo transferencias de aprovechamiento.

—Las transferencias podrán establecerse entre áreas diferentes, aplicándose en estos casos los coeficientes aprobados por el Ayuntamiento.

—El cálculo de la cesión de suelo dotacional S, con independencia de los terrenos que constituyen el ámbito vial de servicio, en el que se materializa la adquisición del excedente de aprovechamiento, se efectuará por aplicación de la siguiente fórmula:

$$S\ (m^2s) = (AO \times -(1 - Cr) \times VRB1) / (VRB2 \times Am)$$

Todo ello con los siguientes significados:

S: Superficie de cesión de suelo dotacional.

AO: Aprovechamiento objetivo, o real, en m²t.

Cr: Coeficiente reductor establecido por el Plan General en el artículo 1.39 anterior. En su defecto este coeficiente es la unidad.

VRB1: Valor relativo de repercusión por zona aprobado por el Ayuntamiento o, en su defecto, valor básico de repercusión del polígono fiscal donde se ubica la parcela edificable.

VRB2: Valor relativo de repercusión por zona aprobado por el Ayuntamiento o, en su defecto, valor básico de repercusión del polígono fiscal donde se ubica la parcela dotacional.

Am: Aprovechamiento del suelo de cesión o, en su defecto, aprovechamiento tipo o promedio del área donde se sitúa la cesión.

b) Al amparo de lo dispuesto en el artículo 78 de la LRAU la Administración podrá transmitir directamente y en metálico, con motivo de la solicitud de licencias de edificación, el excedente de aprovechamiento de que se trate. A tal efecto se aplicarán las siguientes reglas:

—El sistema tendrá carácter subsidiario respecto a las transferencias de aprovechamiento en terrenos, sin que pueda ser impuesto por el Ayuntamiento sin aceptación por el interesado.

—Los importes recaudados se ingresarán en una cuenta con carácter finalista y quedarán afectados a la adquisición de suelo dotacional conforme a lo dispuesto en el artículo 64.4 de la LRAU.

—El cálculo de la cuantía económica de la transferencia se realizará mediante la siguiente fórmula:

$$P\ (€) = AO \times (1 - Cr) \times Vu \times 1{,}2$$

Todo ello con los siguientes significados:

P: Importe en euros del excedente de aprovechamiento a ingresar en el Ayuntamiento.

AO: Aprovechamiento objetivo, o real, en m²t.

Cr: Coeficiente reductor establecido en el artículo 1.39 anterior. En su defecto este coeficiente es la unidad.

Vu: Valor de repercusión aprobado por el Ayuntamiento o, en su defecto, valor de repercusión en la calle establecido por la ponencia de valores catastrales para el tramo de que se trate. En los casos de pérdida de vigencia de los valores catastrales este cálculo se sustituirá por la aplicación del método residual, en las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

Capítulo 4.º Condiciones generales de la edificación.

Artículo 2.18. Terminología.

La definición de terminología contenida en los artículos del presente capítulo resulta de obligada referencia para el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.

Se adopta la terminología definida por el vigente Reglamento de Zonas en su título II, salvo las definidas en los artículos siguientes de este capítulo.

Artículo 2.19. Consideraciones generales.

Las normas contenidas en este título tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros propios de cada sistema de ordenación definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos.

En el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente el plan establece para cada zona los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada serán los planes parciales los que en base a las normas de cada zona fijarán los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en este título no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de la zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

Las zonas ordenadas según planeamiento vigente incorporado por el Plan General, tanto en suelo urbano como urbanizable, se regularán en los términos regulados en dicho planeamiento, sin perjuicio de la aplicación supletoria y/o complementaria de las normas del Plan General.

Artículo 2.20. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo primero del título segundo del Reglamento de Zonas.

Determinación de alineaciones y rasantes

Las alineaciones están reflejadas en los planos de ordenación de este plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones y rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Artículo 2.21. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo segundo del título segundo del Reglamento de Zonas, salvo en las siguientes definiciones:

1. Parcela.

Se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo objeto de ordenación por el presente Plan General.

2. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable la porción de parcela que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación, sea con aprovechamiento lucrativo o con destino dotacional.

Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares.

Podrán edificarse aquellas parcelas que, aun no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones no consideradas en «fuera de ordenación manifiesta» según la definición de tal concepto en estas normas.

3. Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presentes normas.

Artículo 2.22. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo tercero del título segundo del Reglamento de Zonas, salvo en la siguiente definición:

1. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de todo elemento edificado –incluidos vuelos– respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

2. Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a parte de éstas.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.23. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo cuarto del título segundo del Reglamento de Zonas, salvo en los siguientes aspectos:

1. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada, incluidos los cuerpos volados y vuelos cerrados o abiertos.

Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela no podrán ser objeto, en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados.

2. Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los suelos dotacionales incluidos en el sector, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

Artículo 2.24. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo quinto del título segundo del Reglamento de Zonas, salvo en las siguientes definiciones:

1. Altura reguladora o altura máxima de cornisa.

Se denomina altura reguladora o altura máxima de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluida, en los casos permitidos, la planta ático.

La altura de cornisa y la altura reguladora de un edificio o tramo de edificio se medirán en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la pendiente de la calle o la longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante entre los extremos del edificio superiores a 2 metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando en edificación aislada la diferencia entre la rasante natural del terreno y la cota de rasante de la alineación de parcela sea superior a 2 metros la altura máxima de edificación deberá respetarse en cualquier punto de las fachadas y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural o según las condiciones establecidas explícitamente para la zona.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente. Si la ordenación no previese un patio de parcela o de manzana se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

Como criterio general las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

Se expresa en metros (m).

2. Límites de la altura reguladora o altura de cornisa.

En función del número máximo de plantas establecido en los planos de ordenación –y salvo especificación en contrario– la altura reguladora o altura máxima de cornisa se calculará según la siguiente fórmula:

$$H = 4{,}5 + (3{,}2 \times n)$$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

Núm. de plantas	I	II	III	IV	V	VI	VII
Altura de cornisa	4,5	7,7	10,9	14,1	17,3	20,5	23,7

3. Edificaciones por encima de la altura máxima de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa sólo se permitirán:

—La cubierta terminal del edificio. En el caso de cubierta plana o azotea las cámaras de aire y elementos de cobertura no podrán superar una altura máxima de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

—En el caso de cubierta inclinada los faldones serán continuos y de pendiente semejante en todas las vertientes. Las pendientes podrán oscilar entre el 30 por 100 y el 45 por 100. La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3,60 metros sobre la altura de cornisa del edificio. El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para escaleras, ascensores u otras instalaciones, o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso.

Cuando lo permitan las normas de zona y en caso de no poder iluminar y ventilar los espacios bajo cubierta por otros medios podrán construirse ventanas situadas en el mismo plano de la cubierta con unas proporciones máximas de 1 m² de ventana por cada 20 m² de superficie de cubierta. La disposición de estas ventanas estará ordenada respecto a la composición del edificio.

—Las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar una altura de 4,10 metros sobre la altura reguladora del edificio, debiendo estar integrados respecto al resto de elementos arquitectónicos.

—La planta ático en los casos en que las normas de zona los permitan explícitamente. La altura total de la planta ático, incluyendo su cubierta y remates, no podrá superar 3,60 metros sobre la altura reguladora o de cornisa.

—Trasteros, en las mismas condiciones establecidas para la planta ático.

—Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1,70 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería, hasta una altura máxima de 2,80 metros sobre la altura de cornisa.

—Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura reguladora. La altura máxima de estos elementos sobre la altura reguladora no podrá exceder de 2 metros si son opacos y de 2,80 metros si son transparentes, rejas o similares.

—Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones.

4. Edificaciones en patio de manzana.

En los patios de manzana de la zona de ensanche y en aquellos otros casos donde se indique explícitamente, el patio de manzana podrá ser edificado en planta baja.

La altura reguladora en el patio de manzana será de 5,30 metros, por encima de la cual solamente se permitirán:

—La cubierta terminal del local. En caso de ser inclinada la altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 2 metros sobre la altura reguladora. En los casos de cubierta plana los elementos

de cobertura no podrán superar una altura de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

—Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones.

En una franja de cuatro metros de anchura desde la profundidad edificable del edificio la altura reguladora y la altura máxima será la misma que la de la planta baja exterior del edificio, de modo que en esta franja puedan formarse terrazas al mismo nivel de las viviendas de la planta primera.

5. Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el punto anterior «Altura reguladora».

Se expresa en metros (m).

6. Número de plantas.

En el número máximo de plantas permitido es el que se indica en los planos de ordenación. En él se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos. Este número de plantas no podrá ser superado aun cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

7. Medianeras.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada o, de acuerdo con la regulación de zona, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada con huecos se tratase.

Si la medianera que resultará de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25º grados.

En los demás casos para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

8. Planta baja.

Es aquella cuyo nivel de piso se halla situado entre 1 metro por encima o por debajo de la rasante de la calle. En las calles con pendiente esta condición se referirá al punto medio de cada uno de los tramos obtenidos por aplicación del apartado anterior «Altura reguladora», sin que se permita en ningún punto de la fachada que el nivel de piso supere una altura de 1,5 metros respecto a la rasante de la calle.

En los supuestos de edificación aislada en parcela en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera la rasante de comparación será la rasante natural del terreno.

9. Planta ático.

Se denomina planta ático a la planta construida, en los casos permitidos, sobre la altura reguladora o de cornisa de un edificio. Sus fachadas deben retranquearse de los planos de fachadas del inmueble, definidos por las alineaciones interiores y exteriores o por aplicación de la profundidad edificable permitida. Asimismo en los cambios de número de plantas permitidas el ático del edificio más alto deberá retranquearse respecto a las líneas que definen el cambio de altura. Salvo disposición en contrario el retranqueo mínimo será de 4 metros. En los casos de edificios en los que la profundidad edificable no supere los 12 metros no será exigible el retranqueo respecto a la alineación interior.

10. Entreplanta o altillo.

Se denomina entreplanta o altillo a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite su construcción con las siguientes condiciones:

Se separará un mínimo de 5 m de la fachada o fachadas exteriores del inmueble.

Dispondrá exclusivamente de acceso desde el local en planta baja en el que se ubican y su utilización no podrá ser independiente de dicho local.

La altura libre mínima será de 2,50 metros por debajo y por encima. En caso de espacios utilizados únicamente como almacenamiento y sin acceso al público la altura libre podrá reducirse hasta 2,20 metros.

La superficie máxima de la entreplanta será del 60 por 100 del local en planta baja en el que se integra.

11. Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 0,80 metros por encima de la rasante de la calle. En las calles con pendiente esta condición se referirá al punto medio de cada uno de los tramos obtenidos por aplicación del apartado anterior «Altura reguladora», sin que se permita en ningún punto de la fachada que el nivel de la cara inferior del forjado de techo supere una altura de 1,2 metros respecto a la rasante de la calle. Se considera incluido en esta definición el concepto de semisótano.

Se permiten plantas sótano, salvo en las zonas expresamente prohibidas. Sólo se permite su utilización como lugares de residencia, de trabajo o de actividad que implique la permanencia de personas en aquellas piezas cuyo pavimento de suelo esté situado por encima de la rasante de los espacios públicos o espacios libres privados sobre los que recaigan. La altura libre de las plantas de sótano será al menos de 2,20 metros.

Los sótanos por debajo del primero sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio y similares. La red de saneamiento podrá no incluir los desagües de los locales cuya cota de suelo sea inferior a la rasante de la calle.

12. Cuerpos volados.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de las alineaciones lindantes con suelos dotacionales públicos y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se consideran cuerpos volados cerrados aquellos que tienen cerramiento en mas de dos lados, como los miradores. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie.

Son cuerpos volados abiertos los cuerpos volados que sólo tengan cerrados uno o dos de sus lados, como los balcones. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie, Los balcones, cuando su único cerramiento sea el plano de fachada del edificio, no son computables a efectos del cálculo de edificabilidad.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

13. Elementos salientes.

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la alineación lindante con suelos dotacionales públicos o de los planos que definen el volumen del edificio, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos o similares.

Se admiten los elementos salientes en planta baja de edificación que dé frente a suelos de dominio y uso público siempre que no sobresalgan más de 6 centímetros. Deberán quedar perfectamente perceptibles para personas con visibilidad disminuida y no producirán estrechamientos tales en la acera que se infrinjan las condiciones establecidas para la accesibilidad de personas con la capacidad de movilidad disminuida.

A partir de 2,50 metros por encima de la rasante de la acera se admiten los elementos salientes cuyo vuelo no rebase una distancia de 0,60 metros, medidos perpendicularmente desde la fachada. En todo caso en los primeros 6 metros de altura se separarán un mínimo de 50 centímetros del bordillo de la acera.

14. Elementos de instalaciones.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas normas, deberán proveerse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios.

Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

15. Patios abiertos a fachada.

Se consideran tales los patios que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, recaigan sobre el plano de fachada coincidente con una alineación de suelo dotacional público.

Cumplirán las condiciones de habitabilidad de los edificios definidas en estas normas.

Su longitud mínima en el lado coincidente con el frente de fachada será de 14 m.

Los lados formarán ángulos de 90º.

Su profundidad no será mayor que la longitud del patio abierto a frente de fachada.

No se iniciarán a menos de tres metros de una medianera.

Podrán disponerse en todas o parte de las plantas edificables, pero necesariamente deberá diferenciarse el suelo con destino privado del espació con destino público.

Se admitirán patios mancomunados que respondan a un único proyecto unitario, debiendo inscribirse dicha mancomunidad en el Registro de la Propiedad.

16. Cerramientos y vallados.

Los cerramientos de las parcelas son obligatorios. Cuando la alineación no este definida por los cuerpos edificados los cerramientos recayentes a vial público sólo podrán ser macizos hasta una altura de 1,2 m, pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc., hasta una altura máxima de 3 metros.

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

Las cercas con suelos dotacionales públicos se regularán en cuanto a alturas y a materiales, conforme a las disposiciones que se establezcan para cada zona.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos, sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial.

La altura máxima de las cercas opacas en los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase la altura de 1,50 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde, pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc., hasta una altura máxima de 3 metros.

Artículo 2.25. Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos una de sus estancias recayente directamente a vial o espacio libre público, excepto en los casos siguientes:

En la zona residencial adosada (ADO) deberá cumplirse esta condición respecto a un plano situado a menos de 5 metros de la alineación.

En las zonas de edificación abierta (EDA) y residencial extensiva aislada (AIS) las viviendas podrán recaer directamente sobre los espacios libres privados de la misma parcela.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda se regirán por su normativa específica.

Artículo 2.26. Condiciones de los aparcamientos.

1. Los aparcamientos pueden situarse en las plantas de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana, siempre que cumplan la normativa propia del uso y no se menoscaben las condiciones estéticas de los edificios y su entorno.

2. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos como almacenes, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.

3. La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos u otros elementos, será de 2,20 por 4,50 metros de anchura y longitud, libres de soportes estructurales. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.

4. La dimensión del ancho de calle será como mínimo de 3 metros y el radio de giro mínimo en el eje de 4,50 metros. Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,50 × 2,20 m.

5. Los aparcamientos deberán tener un hueco de acceso con una anchura mínima de tres metros en calles de anchura igual o superior a 12 metros y de 4 metros en calles de anchura inferior a 12 metros. En los casos de aparcamientos con una capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6 metros o, bien, tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de la calle.

6. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100 y las rampas con vuelta o giro el 12 por 100; su anchura mínima será de tres metros y su radio de giro, medido en el eje, será como mínimo de seis metros. Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 metros con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 metros cada una. En la Zona de Centro Histórico o para edificios de menos de 4 viviendas la pendiente de las rampas podrá superar en un 25 por 100 a las establecidas con carácter general.

7. Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta de acceso con una anchura igual al hueco mínimo, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.), y con pendiente menor del 5 por 100. En la Zona de Centro Histórico o para edificios de menos de 4 viviendas la meseta de acceso podrá reducirse a 3,50 metros.

8. Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de la fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de ésta, y si se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta. Las puertas en funcionamiento no podrán invadir en ningún caso la vía pública.

9. La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 metros en ningún punto.

10. Garajes en viviendas unifamiliares: En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las particularidades siguientes:

— Meseta: Superficie mínima 2,70 × 2,50 metros. Pendiente máxima 6 por 100.
— Hueco de acceso mínimo: 2,70 metros.
— Superficie mínima de garaje: 14 m².
— Dimensiones mínimas: 2,50 × 4,80 metros (anchura y longitud).

11. Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, HD-91, R.E.B.T, NBE-CPI/96 o normativa que la sustituya.

12. Iluminación: Estarán dotados de alumbrado artificial de intensidad suficiente para realizar las maniobras en las exigibles condiciones de visibilidad y seguridad. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente.

13. En lo referente a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto en las normas básicas de aplicación.

14. Aparatos montacoches: Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al aparcamiento. Cuando el acceso se realice por este sistema se instalará un aparato por cada 25 plazas o fracción.

Artículo 2.27. Previsión de aparcamientos en los edificios.

1. Sin perjuicio de la normativa aplicable a casos específicos, en las edificaciones de nueva planta será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m²) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobras, isletas y aceras.

En suelo urbano con uso dominante residencial sólo resultará obligatorio en promociones de 4 o más viviendas. Se podrá eximir de tal obligación cuando el edificio proyectado tenga frente de fachada a calles de ancho igual o menor de 6 metros. También podrá eximirse de dicha obligación en los casos en que la ejecución del aparcamiento entre en colisión con la protección arquitectónica de la edificación.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior la reserva de plazas de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe a una distancia menor de 50 metros de las alineaciones oficiales exteriores de manzana donde se emplaza la edificación y se garantice la afección efectiva de las plazas al edificio a construir; todo ello sin perjuicio de posibles desafecciones ulteriores de las superficies destinadas inicialmente a tales usos, previas las afecciones de otras superficies en las condiciones enumeradas.

3. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas con bajos comerciales sin uso específico:

—Hasta 500 m² de superficie construida: 0 plazas.

—Más de 500 m² de superficie construida: 1 plaza por cada 150 m² o fracción de la superficie total construida.

b) Edificios de uso exclusivo para oficinas, despachos, bancos y similares; o edificios con oficinas, despachos, bancos y similares:

—Una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie construida.

c) Edificios de uso exclusivo comercial:

—Una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie construida.

d) Comercios de alimentación, minoristas o mayoristas y grandes superficies, situados en edificios con otros usos.

Además de la reserva obtenida por aplicación del apartado a) anterior, los establecimientos destinados a usos comerciales deben prever:

—Hasta 500 m² de superficie de venta: 0 plazas.

—A partir de 500 m² de superficie útil de venta: 1 plaza cada 100 m² o fracción.

e) Hoteles, residencias y similares:

—Hoteles de cinco estrellas, no inferior al 50 por 100 del número total de habitaciones.

—Hoteles de cuatro estrellas, no inferior al 25 por 100 del número total de habitaciones.

—Hoteles de tres estrellas, no inferior al 20 por 100 del número total de habitaciones.

—Los restantes, no inferior al 15 por 100 del número total de habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios, hospitales:

—Una plaza de aparcamiento par cada diez camas.

g) Edificios de uso exclusivo para industrias y almacenes:

—Una plaza de aparcamiento par cada 200 m² de superficie construida.

Artículo 2.28. Condiciones estéticas.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo previsto en estas normas no se integre adecuadamente en el ambiente urbano en que se ubique y resulte antiestética para la ciudad. La fachada de los edificios de nueva planta, que tengan que construirse en los sectores definidos como núcleos históricos, en las zonas de centro histórico o conjuntos arquitectónicos y en el entorno de las edificaciones incluidas en el catálogo se adecuará a las de los edificios preexistentes. Las soluciones de proporciones de huecos y macizos tendrán que ser justificados en función de la tipología de las edificaciones del barrio donde se sitúen. Estas condiciones de proporción de huecos afectarán, también, a la planta baja.

Los materiales que se proyectan para la fachada se justificarán en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, según los criterios de composición de la zona.

El Ayuntamiento para mejorar las condiciones estéticas y de salubridad de la ciudad podrá ordenar el cerramiento de solares y de los terrenos, según las alineaciones de la calle. Estos cerramientos serán permanentes y estables tendrán un acabado homologable a las fachadas y tendrán una altura mínima de 2,20 metros.

Asimismo el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para aquellas instalaciones de tipo aéreo que no se adecuen a las características de las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable, atendiendo a criterios racionales de ambientación urbana.

Artículo 2.29. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones.

Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o más de 2 metros por debajo de la cota natural del linde.

Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1/3 (altura/base) trazados, por encima o por debajo, desde las cotas existentes en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por debajo de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 metros por encima de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,70 metros.

Capítulo 5.º Condiciones particulares de las zonas de ordenación.

Sección 1.ª CH. Centro histórico.

Artículo 2.30. Parámetros específicos de la edificación.

1. Alineaciones.

1. Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en correspondiente plano de ordenación.

2. En los casos de sustitución de edificios se mantendrá la alineación definida en los planos de ordenación, no permitiéndose realizar retranqueos ni patios abiertos a fachada en ninguna de las plantas. En la determinación de alineaciones podrán establecerse ligeros reajustes, previo informe favorable de los organismos de protección del patrimonio arquitectónico, con la finalidad de regularizar o mejorar las características del el viario o de adaptarse a alineaciones históricas. Este reajuste no tendrá la condición de modificación del plan ni requerirá la redacción de estudio de detalle.

3. Los planos de ordenación podrán señalar «alineaciones en caso de sustitución». Para estos edificios, en el caso de obras de rehabilitación, regirán las actuales líneas de fachada.

2. Parcela mínima y máxima.

1. Parcela mínima: Se considerará parcela inferior a la mínima, y por tanto, inedificable, aquella que no pueda abordar de modo autónomo la edificación, es decir, que no pueda albergar la vivienda definida como mínima, respetando las condiciones higiénicas y computando como máximo dos plantas de la edificación.

2. Parcela máxima: En nuevas parcelaciones las parcelas tendrán frentes a fachada no superiores a 15 metros. Si se trata de parcelas en esquina los frentes de fachada tendrán como máximo 15 metros en uno de los lados y 25 metros en el otro.

3. Edificabilidad.

Para cada planta del edificio se establece en el cuadro adjunto la edificabilidad máxima, expresada como porcentaje de la superficie de referencia, que se define como la superficie de la parcela que queda interior a una banda de 20 metros de fondo paralela a la fachada. La edificabilidad así obtenida podrá disponerse libremente sin superar el fondo máximo establecido para cada planta en el mismo cuadro.

Aun cuando de la aplicación del cuadro se obtuvieran valores inferiores la profundidad máxima no será inferior a 12 metros, salvo que la parcela tenga una profundidad inferior a esta cifra.

Planta	Edificabilidad por planta, en % de la superficie de referencia	Fondo máximo
Planta baja	100 %	—
Plantas altas, excepto la última	70 %	16 m
Planta última	—	12 m

Podrá trasladarse edificabilidad entre las plantas, excluida la planta baja, sin que ninguna planta pueda disminuir ni incrementar su edificabilidad máxima en más del 15 por 100 de la resultante del cuadro anterior ni superar el fondo máximo permitido.

En la planta baja no se establece fondo máximo, pudiendo distribuirse libremente la edificabilidad derivada de la superficie de referencia. El resto de parcela quedará libre de edificación y recibirá el tratamiento de espacio libre privado.

Las condiciones de edificación representadas en el plano de calificación y régimen urbanístico serán de aplicación obligatoria cuando impongan condiciones más restrictivas que las derivadas del cuadro anterior.

4. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas de sótano.

5. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es el establecido en los planos de ordenación.

6. Número mínimo de plantas:

Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación.

7. Cubiertas.

Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 45 por 100, de teja árabe y cumbrera paralela a la fachada. Las vertientes serán continuas y de pendiente semejantes en todas las vertientes. La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

En parcelas con una profundidad menor de 14 metros podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

—La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 5 primeros metros a cada fachada de vial público.
—La superficie máxima de la terraza será de 10 metros cuadrados.
—No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada.

8. Cuerpos volados.

Unicamente se admiten balcones abiertos en calles de anchura superior a 5 metros. La suma de longitudes de los balcones no superará el 50 por 100 de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm y el saliente máximo se fija en 60 cm.

9. Altura de cornisa y altura total.

La altura máxima de la línea de cornisa y la altura total permitidas en función del número de plantas son las siguientes:

	A.L.C.	A.T.
II	7,7 m	11 m
III	10,9 m	14,2 m
IV	14,1 m	17,4 m
V	17,3 m	20,6 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con lo existente será posible variar hasta en un 10 por 100 las alturas de planta baja, de línea de cornisa y total. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

10. Altura de la planta baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3 metros y la máxima de 4,50 metros.

11. Entreplanta.

No se autoriza la construcción de entreplantas.

Artículo 2.31. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

—Rpl. Residencial plurifamiliar.
—Rcm. Residencial comunitario.
—Tco. Comercial en planta baja y primera, Tco.1 y Tco.2.
—Dad. Asistencial.
—Ded. Educativo-cultural.
—Tre.1, Tre.2 y Tre.3. Recreativo en planta baja.
—Tho. Hotelero.
—Ad. Administrativo.
—Tof. Oficinas: Tof.1 y Tof.2 en todas las plantas.
—Alm. Almacén: Alm.1 en planta baja.
—Ind. Industrial, Ind.1. en planta baja.
—Par. Aparcamiento: Par.1a, Par.1b y Par.1c.
—Todos los dotacionales públicos, según su ordenación específica.

Reserva de aparcamiento:

Para promociones de menos de 4 viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de 0,6 plazas por vivienda. La cifra resultante si es número fraccionado se elevará a la unidad siguiente.

Sección 2.ª Cja. Conjuntos arquitectónicos.

Artículo 2.32. Definición.

Se denominan conjuntos arquitectónicos a aquellos conjuntos ordenados y edificados simultáneamente, según un proyecto global, en los que la parcelación es regular y geométrica y la edificación repite un mismo tipo arquitectónico.

Son conjuntos arquitectónicos los grupos cuyo ámbito se grafía en los planos de ordenación:

Artículo 2.33. Obras permitidas.

Es objetivo del plan el mantenimiento de los edificios que forman parte del proyecto original, siendo posibles las obras de conservación, reforma y modernización que fueran necesarias para el buen uso de los edificios, sin que ello suponga modificación de los elementos compositivos de fachada y cubierta.

Sin embargo, en aquellos conjuntos cuya tipología sea con patio de parcela trasero, éste podrá edificarse hasta el 50 por 100 de la superficie de patio comprendida entre la fachada posterior del edificio original y el linde trasero de la parcela, con una altura máxima igual a la de la planta baja. En todo caso el tratamiento de fachadas y cubierta será acorde con el correspondiente al conjunto.

En el caso de sustitución de algún edificio por encontrarse en estado de ruina o de sustitución parcial la nueva edificación deberá mantener estrictamente las condiciones del resto de los edificios del conjunto.

Las condiciones de parcela mínima, alineaciones, edificabilidad, alturas y el resto de las características de la edificación serán las que define el conjunto.

Excepcionalmente, en el grupo de viviendas de una planta situado entre las calles de Juan Belda Pastor y Jacinto Benavente se permitirá la elevación de una planta alta de acuerdo con un diseño unitario y obligatorio que será aprobado por el Ayuntamiento mediante estudio de detalle.

Artículo 2.34. Condiciones de uso.

Uso global: Residencial.

Usos compatibles:

—Tco. Comercial en planta baja. Tco.1, en situación 1.ª y 2.ª.
—Tof. Oficinas: Tof.1 y Tof.2 en todas las plantas.
—Par.1a, Par.1b y Par.1c en situación 1.ª y 2.ª
—Todos los dotacionales según su ordenación específica.

Sección 3.ª Ens. Residencial ensanche.

Artículo 2.35. Parámetros específicos de la edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en correspondiente plano de ordenación.

En los casos de sustitución de edificios se mantendrá la alineación definida en los planos de ordenación, no permitiéndose realizar retranqueos ni patios abiertos a fachada a la alineación de la calle en ninguna de las plantas.

2. Parcela mínima.

—Superficie: 120 m².
—Fachada mínima: 6 metros.
—Circulo inscribible: 6 metros.
—Angulo medianero: > 80º.

3. Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable es la establecida en los planos de ordenación. En las unidades de ejecución delimitadas en el presente plan la profundidad edificable máxima es de 16 m. En las zonas consolidadas y urbanizadas es de 20 m, salvo que se indique otra profundidad en los planos de ordenación.

4. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas de sótano.

5. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es el establecido en los planos de ordenación más ático. A los efectos de redacción de estudios de detalle el número máximo de plantas en suelo urbano es de 7 y en el suelo urbanizable de 8.

6. Número mínimo de plantas.

Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación.

7. Cubiertas.

En los supuestos de actuaciones fuera de los ámbitos protegidos por razón de su interés histórico-artístico y arquitectónico podrá autori-

zarse cualquier tipo de cubierta siempre que los elementos técnicos de instalaciones y los trasteros queden debidamente integrados en el conjunto del edificio.

En las parcelas incluidas en las unidades de ejecución Cla-1, Cla-2a y Cla-2b las cubiertas de los áticos podrán ser inclinadas, con una pendiente máxima del 45 por 100. La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 2,50 metros sobre la cornisa del ático. El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada del ático no podrá ser utilizado.

8. Cuerpos volados.

Se autorizan cuerpos volados en todos sus tipos con las siguientes limitaciones:

—La suma de longitudes de los cuerpos volados no superará el 67 por 100 de la suma de longitudes de fachada coincidente con alineación de vial en las plantas superiores a la baja. Podrán ser cerrados el 50 por 100 de la longitud total de los elementos volados.
—La profundidad del vuelo no será mayor de un metro ni superará el 10 por 100 del ancho de la calle ni el ancho de la acera.
—En las fachadas no recayentes a la alineación de vial únicamente se admiten balcones, con una longitud total del 50 por 100 de la longitud de fachada y una profundidad máxima de 80 cm.
—En las parcelas incluidas en las unidades de ejecución Cla-1, Cla-2a y Cla-2b solamente se admiten balcones, con una longitud total del 50 por 100 de la longitud de fachada y una profundidad máxima de 80 cm.

9. Altura de la planta baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3,5 metros y la altura máxima de 4,50 metros.

10. Entreplanta.

Se autoriza la construcción de una entreplanta según las condiciones establecidas en estas normas.

11. Construcciones en patio de manzana.

Se autoriza la construcción en patios de manzana en las condiciones establecidas con carácter general en el apartado 4 del artículo 2.24 anterior.

12. Porticadas.

Se podrán autorizar siempre que abarquen la totalidad de un frente de manzana, el suelo de las mismas tendrá la consideración de suelo de dominio privado.

13. Medianeras.

En los casos en que una parcela tenga asignado un número de plantas superior al asignado a la parcela contigua se retirará de la medianera un mínimo de 3 metros en las plantas que sobresalga al objeto de convertir el parámetro lateral en una fachada con huecos.

Artículo 2.36. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Residencial plurifamiliar. En edificaciones de más de tres plantas deberá destinarse como mínimo el 60 por 100 de la edificación al uso dominante, salvo en los casos en que se autoriza un uso compatible en situación 1.ª.

Usos compatibles:

—Tco. Comercial en planta baja y primera, Tco.1 y Tco.2.
—Run. Residencial unifamiliar.
—Rcm. Residencial comunitario.
—Dad. Asistencial.
—Ded. Educativo-cultural.
—Tre.1, Tre.2 y Tre.3. Recreativo en planta baja.
—Tho. Hotelero.
—Ad. Administrativo.
—Tof. Oficinas: Tof.1 en todas las plantas; Tof.2 en edificio de uso exclusivo.
—Alm. Almacén: Alm.1 en planta baja.
—Ind. Industrial, Ind.1. en planta baja.
—Par. Aparcamiento: Par.1a, Par.1b y Par.1c.
—Todos los dotacionales públicos, según su ordenación específica.

Sección 4.ª EDA. Residencial edificación abierta.

Artículo 2.37. Parámetros específicos de la edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en correspondiente plano de ordenación. Se permite realizar retranqueos y patios abiertos a fachada a la alineación de la calle, con iguales características en todas las plantas altas.

2. Parcela mínima.

—Superficie: 400 m².
—Fachada mínima: 20 metros.
—Círculo inscribible: 12 metros.
—Angulo medianero: 90º.

3. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas sótano.

4. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es el establecido en los planos de ordenación más ático, excepto en los edificios de VIII o más plantas de altura, en los que no se permite el ático. A los efectos de redacción de estudios de detalle el número máximo de plantas para la zona se establece en 7 para el suelo urbano y 12 para el suelo urbanizable.

5. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima es la resultante de la ordenación volumétrica establecida en los planos de ordenación, excepto en los edificios de XII plantas de altura, en los que la edificabilidad máxima es el 90 por 100 de la resultante de la ordenación volumétrica. En estos edificios se permiten retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones en cualquiera de las plantas.

6. Edificabilidad mínima.

La edificabilidad mínima será el 80 por 100 de la máxima permitida por el plan.

7. Cubiertas.

Se autoriza cualquier tipo de cubierta siempre que los elementos técnicos de instalaciones y los trasteros queden debidamente integrados en el conjunto del edificio.

8. Cuerpos volados.

Se autorizan cuerpos volados en todos sus tipos con las siguientes limitaciones:

—La suma de longitudes de los cuerpos volados no superará el 40 por 100 de la suma de longitudes de fachada coincidente con alineación de vial en las plantas superiores a la baja. Podrán ser cerrados el 50 por 100 de la longitud total de los elementos volados.
—La profundidad del vuelo no será mayor de un metro ni superará el 10 por 100 del ancho de la calle ni el ancho de la acera.
—En las fachadas no recayentes a la alineación de vial se admiten los mismos cuerpos volados que en las fachadas recayentes a alineación de vial.

9. Altura de la planta baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3,50 metros y la altura máxima de 4,50 metros.

10. Entreplantas.

No se autorizan.

11. Porticadas.

Se podrán autorizar siempre que abarquen la totalidad de un frente de manzana, el suelo de las mismas tendrá la consideración de suelo de dominio privado.

12. Medianeras.

En los casos en que una parcela tenga asignado un número de plantas superior al asignado a la parcela contigua se retirará de la medianera un mínimo de 3 metros en las plantas que sobresalga al objeto de convertir el parámetro lateral en una fachada con huecos.

Artículo 2.38. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Residencial plurifamiliar. En edificaciones de más de una planta deberá destinarse como mínimo el 60 por 100 de la edificación al uso dominante, salvo en los casos en que se autoriza un uso compatible en situación 1.ª.

Usos compatibles:

—Tco. Comercial: Tco.1 y Tco.2 en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo,
—Rcm. Residencial comunitario.
—Dad. Asistencial.
—Ddp. Deportivo en planta baja y primera, en edificio exclusivo y en espacios libres privados con una ocupación máxima de los mismos del 40 por 100.

—Ded. Educativo-cultural.
—Tre. Recreativo: Tre.1, Tre.2 y Tre.3. Recreativo en planta baja.
—Tho. Hotelero.
—Ad. Administrativo.
—Tof. Oficinas: Tof.1. En todas las plantas; Tof.2 en edificio de uso exclusivo.
—Alm. Almacén: Alm.1 en planta baja.
—Ind. Industrial, Ind.1. en planta baja.
—Par. Aparcamiento: Par.1a, Par.1b y Par.1c.
—Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Sección 5.ª ADO. Residencial adosada.

Artículo 2.39. Parámetros específicos de la edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en correspondiente plano de ordenación.

2. Parcela mínima.

—Superficie: 120 m².
—Fachada mínima: 6 metros.
—Círculo inscribible: 6 metros.
—Angulo medianero: 90º, excepto en los casos incompatibles con la geometría de las manzanas.

3. Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable es de 15 m, salvo cuando se establezca otra profundidad en los planos de ordenación.

4. Retranqueos.

Se autorizan retranqueos con un mínimo de 3 m y un máximo de cinco metros. El retranqueo deberá ser uniforme en frentes completos de manzana o en frentes de más de diez viviendas. En los proyectos que contemplen un ámbito menor se seguirán los siguientes criterios:

—El retranqueo obligatorio será el de alguna de las dos parcelas colindantes.
—En el caso de no estar edificadas las parcelas colindantes el retranqueo será el de la parcela mas próxima del mismo frente de manzana.
—En el caso de frentes de manzana no edificados el retranqueo será de 5 metros.

Si como consecuencia de los retranqueos apareciesen muros medianeros al descubierto el proyecto y las obras de nueva construcción incluirán el tratamiento de los muros medianeros con calidades homologables a las fachadas.

5. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas sótano.

6. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es el establecido en los planos de ordenación más ático. A los efectos de redacción de estudios de detalle el número máximo de plantas para la zona se establece en 3.

7. Altura máxima de cornisa.

Será de 4 metros para las edificaciones de una planta, 7 metros para dos plantas y 10,50 metros para 3 plantas.

8. Cubiertas.

Se autoriza cualquier tipo de cubierta siempre que los elementos técnicos de instalaciones y los trasteros queden debidamente integrados en el conjunto del edificio.

9. Entreplantas.

No se autorizan.

10. Medianeras.

En las medianeras las viviendas se adosarán para formar agrupaciones lineales en hilera o agrupaciones en manzana cerrada.

11. Espacios libres privados.

Podrán mancomunarse espacios libres privados adscritos a parcelas sobre las que se sitúen edificaciones residenciales.

Artículo 2.40. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

—Tco. Tco.1 y Tco.2 en planta baja.
—Rcm. Residencial comunitario.
—Tof. Oficinas: Tof.1 y Tof.2 en todas las plantas.
—Ddp. Deportivo en espacios libres privados.
—Ded. Educativo-cultural.
—Par: Aparcamiento: Par.1a, Par.1b y Par.1c en situación 1.ª
—Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Sección 6.ª AIS. Residencial extensiva aislada.

Artículo 2.41. Parámetros específicos de la edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General o en los estudios de detalle requeridos para el desarrollo de las unidades de ejecución.

2. Retranqueos.

Las edificaciones, tanto principales como auxiliares deberán retranquearse un mínimo de 10 m de las alineaciones y 6 m de los demás lindes. Se exceptúan las instalaciones que no consuman edificabilidad, tales como piscinas, paelleros o barbacoas descubiertos, que deberán respetar las condiciones de separación establecidas en el artículo 1.51 de las normas.

3. Parcela mínima.

—Superficie: 1.000 m².
—Fachada mínima: 20 metros.
—Círculo inscribible: 20 metros.

4. Edificabilidad máxima.

—En los sectores cuya densidad máxima sea de 4 viviendas por hectárea el coeficiente de edificabilidad bruta será de 0,1 m²t/m²s. En los sectores cuya densidad sea superior el coeficiente de edificabilidad bruta será de 0,15 m²t/m²s.
—El coeficiente de edificabilidad neta será el resultante de las cesiones obligatorias.
—Ocupación máxima de parcela: 12,5 por 100 de la parcela con la edificación principal, pudiendo llegarse a un 15 por 100 total, incluyendo las edificaciones secundarias.

5. Edificabilidad mínima.

La edificabilidad mínima será el 30 por 100 de la máxima permitida por el plan.

6. Sótanos.

Se admite la construcción de una planta sótano, referida a la rasante natural del terreno, con una superficie no superior a 200 m².

7. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en 2.

8. Altura máxima de cornisa.

Será de 4 m para las edificaciones de una planta y de 7 metros para dos plantas medidas en cualquier punto de las fachadas.

9. Cubiertas.

Se autoriza cualquier tipo de cubierta siempre que los elementos técnicos de instalaciones y los trasteros queden debidamente integrados en el conjunto del edificio.

10. Entreplantas.

No se autorizan.

11. Otras condiciones.

1. Sólo se permite la existencia de una única vivienda por parcela.

2. Los espacios libres de parcela mantendrán sensiblemente el nivel natural de las tierras. Los abancalamientos que hayan de realizarse deberán respetar en lo posible los perfiles originales del terreno.

Los espacios libres de parcela se tratarán con jardinería y arbolado. La superficie destinada a la edificación y a otros usos que exijan pavimentado no podrá exceder del 40 por 100 de la superficie total de la parcela.

3. Los cerramientos de parcela se situarán como mínimo a dos metros del borde y a cuatro metros del eje de los caminos actuales a los que den frente.

Tanto los muros de abancalamiento como las partes macizas de los cerramientos estarán realizados preferentemente con mampostería.

Artículo 2.42. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

—Tco. Tco.1 y Tco.2, con un límite de 200 m² de superficie.
—Rcm. Residencial comunitario.
—Tho. Hotelero.

—Tre. Recreativo: Tre.1.
—Dad. Asistencial.
—Ddp. Deportivo, en espacios libres privados o como edificación auxiliar.
—Ded. Educativo-cultural.
—Par. Aparcamiento: Par.1a, Par.1b y Par.1c.
—Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Sección 7.ª Ind. Industrial.

Artículo 2.43. Edificaciones a considerar y espacios libres.

Entre las edificaciones permitidas se encuentran las siguientes:

Edificios para naves destinadas a fabricación o almacenaje.

Bloques representativos, destinados a oficinas, recepción, laboratorios u otros usos res. dependientes administrativamente de la industria.

Construcciones accesorias, como chimeneas, torres u otras instalaciones de refrigeración, depósito de combustible, etc.

Construcciones complementarias como casetas para servicios de vigilancia, vivienda asociada al uso industrial, etc.

El resto de la parcela se destinará a espacios libres, en los que se resolverá necesariamente la reserva de aparcamiento exigida por estas normas y la carga y descarga.

Artículo 2.44. Parámetros específicos de la edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones de las parcelas a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en correspondiente plano de ordenación.

2. Parcela mínima en suelo urbano.

—Superficie: 1.000 m².
—Fachada mínima: 15 metros.
—Círculo inscribible: 10 metros.
—Angulo medianero: > 70º.

3. Parcela mínima en suelo urbanizable.

—Superficie: 2.000 m².
—Fachada mínima: 25 metros.
—Círculo inscribible: 25 metros.
—Angulo medianero: 90º.

4. Ocupación máxima de parcela en suelo urbano:

En las parcelas de suelo urbano de superficie menor a 10.000 m² la ocupación máxima permitida será la resultante del cumplimiento de las condiciones de separación a lindes y de reserva de aparcamiento. En las parcelas de más de 10.000 m² la ocupación máxima total será del 80 por 100.

La reserva mínima de aparcamiento en el interior de la parcela será la establecida con carácter general en el artículo 2.27 anterior.

5. Ocupación máxima de parcela en suelo urbanizable:

En las parcelas de suelo urbanizable de superficie menor a 5.000 m² la ocupación máxima permitida será del 80 por 100. En las parcelas de mas 5.000 m² la ocupación máxima total será del 70 por 100.

6. Retranqueos en suelo urbano:

5 m a alineaciones de vial o espacio dotacional y 4 m al resto de lindes.

7. Retranqueos en suelo urbanizable.

6 m a alineaciones de vial o espacio dotacional y 4 m al resto de lindes.

8. Sótanos y semisótanos.

Se admite la construcción de semisótano y de sótanos, que no podrán ocupar el espacio libre resultante de la aplicación de la ocupación máxima de parcela según el punto 2 anterior.

9. Edificabilidad máxima en suelo urbano.

La edificabilidad máxima sobre parcela privada será de 1,60 m²t/m²s.

10. Edificabilidad máxima en suelo urbanizable.

La edificabilidad máxima sobre parcela privada será de 1,25 m²t/m²s.

11. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en 4, sobre el que no se permite la construcción de planta ático. Para las naves el número máximo de plantas es 2.

12. Altura máxima total.

Será de 15 metros. En general podrán autorizarse sobre la altura máxima aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

13. Cubiertas.

Se autoriza cualquier tipo de cubierta siempre que los elementos técnicos de instalaciones queden debidamente integrados en el conjunto del edificio.

14. Entreplantas.

No se autorizan.

15. Segregación de naves en parcela mancomunada.

Con el fin de permitir la construcción de naves de reducidas dimensiones se permitirá la segregación de naves en parcela mancomunada con las siguientes condiciones:

a) La suma de aprovechamientos de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
b) El 30 por 100 del suelo como mínimo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación por accesos y emergencias.
c) El acceso a las parcelas mancomunadas será único en cada frente de vial. Las dotaciones de infraestructuras serán mancomunadas con un sólo punto de enganche en las redes públicas.
d) Toda licencia de parcelación, construcción o actividad será precedida por un estudio de detalle que fije las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamientos, arbolado, pavimentación, infraestructuras), número y situación de parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas correspondientes.
e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la edificación de las naves, condicionándose la concesión de la primera licencia de actividad a la finalización de las obras de acondicionamiento del conjunto de la parcela.
f) La distribución de naves puede ser adosada y ofrecerá un frente homogéneo a vial público. Cada una de las naves tendrá unas dimensiones no inferiores a 8 × 20 metros con accesos en dos fachadas diferentes recayentes al espacio mancomunado. Todas las fachadas con acceso distarán de cualquier cerramiento de parcela o de otra edificación un mínimo de 6 metros.
g) Se respetarán los retranqueos establecidos con carácter general.

Artículo 2.45. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Industrial en todas sus categorías.

Usos compatibles:

—Residencial unifamiliar, limitado a una vivienda por instalación fabril y destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones, con una superficie edificada no mayor de 150 metros cuadrados. Esta vivienda estará a todos los efectos de propiedad vinculada a la industria donde esté situada.
—Tco. Comercial en los niveles Tco.1 y Tco.2.
—Tof. Oficinas.
—Tho. Hotelero, en parcela de uso exclusivo.
—Alm. Almacén.
—Ddp. Deportivo en espacios libres de parcela o en parcela de uso exclusivo.
—Ded. Educativo-cultural.
—Par. Aparcamiento:
—Todos los dotacionales según su ordenación específica.
—Se admite la colocación de elementos de señalización, con una altura máxima de 10 metros, referidos exclusivamente a las actividades realizadas en la propia parcela y situados completamente en el interior de la misma.

Sección 8.ª TEA. Terciario edificación abierta.

Artículo 2.46. Parámetros específicos de la edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones son las determinadas gráficamente en el correspondiente plano de ordenación. Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 5 metros a las alineaciones de vial y al resto de linderos. La zona correspondiente a los retiros recibirá el tratamiento de espacio libre, sin poder construirse cerramientos de parcela, con el fin de facilitar la movilidad peatonal en los frentes viarios.

2. Parcela mínima.

—Superficie: 500 m².
—Fachada mínima: 20 metros.
—Círculo inscribible: 15 metros.

3. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas sótano.

4. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas para la zona se establece en 3, sin permitirse los áticos.

5. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta en suelo urbano será de 1 m²t/m²s. En el sector de suelo urbanizable de usos terciarios Casa Balones 2 la edificabilidad máxima será de 1,25 m²t/m²s.

En la parcela situada en la manzana limitada por las calles Josep María Ortolà, avenida del Llombo y Rafael Sanchis Seguí, la edificabilidad permitida será la correspondiente a la edificación actualmente existente.

6. Edificabilidad mínima.

La edificabilidad mínima será el 50 por 100 de la máxima permitida por el plan.

7. Cubiertas.

Se autoriza cualquier tipo de cubierta siempre que los elementos técnicos de instalaciones y los trasteros queden debidamente integrados en el conjunto del edificio.

8. Cuerpos volados.

No se admiten cuerpos volados sobre las alineaciones o las zonas de retiro.

9. Altura.

La altura de cornisa máxima es de 12 m, excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. La altura total máxima será de 3,5 metros superior a la altura de cornisa del edificio.

10. Altura de la planta baja.

La altura mínima de la planta baja será de 4,50 metros y la altura máxima de 5,50 metros.

11. Entreplantas.

No se autorizan.

12. Porticadas.

Se podrán autorizar siempre que abarquen la totalidad de un frente de manzana, el suelo de las mismas tendrá la consideración de suelo de dominio privado.

Artículo 2.47. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Terciario, excepto Tco.3, que está prohibido.

Usos compatibles:

—Dad. Asistencial.
—Ddp. Deportivo, con una ocupación máxima del 40 por 100.
—Ded. Educativo-cultural.
—Ad. Administrativo.
—Par. Aparcamiento: Par.1a, Par.1b y Par.1c.
—Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Sección 9.ª ID. Infraestructuras-servicios urbanos.

Artículo 2.48. Parámetros específicos.

1. Alineaciones.

Las alineaciones son las determinadas gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

2. Parcela mínima.

—Superficie: 800 m².
—Fachada mínima: 20 metros.
—Círculo inscribible: 15 metros.

3. Edificabilidad.

En las parcelas ocupadas por estaciones de servicio situadas en la avenida de L'Almaig y en la avenida de Ramón y Cajal se permiten edificaciones de una sola planta, con una ocupación del 20 por 100 de la parcela. En el resto de la parcela no se admite la construcción de ningún cuerpo de edificación, pudiendo únicamente situarse instalaciones técnicas como depósitos, surtidores de carburante, etc., incluyendo sus marquesinas de cubrición.

En la parcela delimitada por:

—Avenida de Ramón y Cajal, avenida d'Albaida, calle del Músic Martínez Valls y avenida de Sanchis Guarner, las condiciones de altura de la edificación y de usos serán, además, las permitidas en los patios de manzana de la zona de ensanche, aunque sin limitar el número de plantas en el caso de edificios destinados íntegramente a aparcamiento.

Artículo 2.49. Condiciones de uso.

Usos compatibles:

—Ind.4. Estación de servicio.
—Ddp. Deportivo.
—Espacios libres.
—Par. Aparcamiento: Par.1a, Par.1b, Par.1c y Par 1d.
—Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Sección 10.ª Ordenanzas particularizadas.

Artículo 2.50. Ordenanzas particularizadas.

El plano de calificación y régimen urbanístico señala las parcelas sobre las que se aplicarán las condiciones particularizadas que se contienen en este apartado, y que tendrán prevalencia sobre las condiciones generales de los ámbitos de calificación urbanística en que se incluyen.

Un carácter semejante tienen las condiciones particulares que se incluyen en las fichas del catálogo, referidas a las actuaciones sobre los edificios protegidos.

Constituyen, asimismo, condiciones particularizadas las grafiadas en los planos mediante líneas discontinuas como «alineaciones en caso de sustitución de edificios». Para estos edificios, en el caso de rehabilitación integral, regirán las actuales líneas de fachada.

Son ordenanzas particularizadas las siguientes:

OP1. Edificación situada en calle Pintor Segrelles esquina a calle Dos de Maig: Las alineaciones establecidas son aplicables para el caso de sustitución de la edificación actual, que se considera conforme con el plan hasta el momento de su derribo.

OP2. Parcelas de los números 1 y 1D de la avenida de la Diputación, situadas entre la prolongación de la calle del Literato Martínez Casanova, el puente de Santa María y el río Clariano: La edificación existente se considera conforme con el plan hasta el momento de su derribo. En caso de demolición la ordenación correspondiente a los terrenos será la resultante de un programa de actuación integrada con una edificabilidad máxima igual a la actualmente existente. La nueva edificación se situará en la alineación de la calle del Literato Martínez Casanova, pasando el resto del suelo a vial o espacio libre público.

OP3. Edificio de la Farinera, situado en la avenida de Ramón y Cajal: Las condiciones de ordenación son las que se derivan de la ficha particularizada incluida en el catálogo.

OP4. Parcela de uso hotelero situada en calle Dos de Maig, número 117 y espacio interior de la manzana. La zona de ordenación es la del resto de la manzana con las condiciones siguientes:

- No se permite el uso de vivienda.
- Se permiten edificaciones con menor número de plantas que las grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada.

3. Título tercero. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Capítulo 1.º Catálogo de Bienes de Interés Arquitectónico.

Artículo 3.1. Contenido del catálogo.

Como documento anexo a la presente normativa se incluye el catálogo previsto en los artículos 25 de la LRAU y 92 del RPCV, que contiene la relación de edificios elementos y conjuntos de interés histórico-artístico, arquitectónico, ambiental, arqueológico o etnológico que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora.

En todo aquello no indicado por estas normas se seguirá lo dispuesto por la legislación del patrimonio cultural: Ley del Patrimonio Histórico Español, Ley 167/1985, de 25 de junio, y Ley del Patrimoni Cultural Valencià, Ley 117/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 3.2. Bienes de interés cultural y bienes de relevancia local.

Los siguientes edificios tienen declaración de bien de interés cultural:

—Iglesia Arciprestal de Santa María.
—Ermita de Santa Anna y Calvario.
—Palacio de la Duquesa de Almodóvar.

Estos edificios deben ser conservados íntegramente por su carácter monumental, preservando sus características arquitectónicas originarias. Las obras permitidas son las descritas por el artículo 93 del RPCV.

Este mismo nivel de protección corresponderá a los edificios o espacios sobre los que se propone la declaración de bienes de relevancia local, cuya relación se incluye en el artículo 1.17 de las presentes normas.

Artículo 3.3. Protección histórico-artística y arquitectónica.

En la protección de los bienes y espacios por razón de su interés histórico-artístico y arquitectónico se distinguen los conjuntos de interés arquitectónico y los edificios y elementos con protección individual.

En el catálogo se especifica la inclusión de los edificios y elementos en tres niveles de protección:

—Protección integral.
—Protección individual parcial.
—Protección ambiental.

Las condiciones de protección y uso son las generales que se definen en los artículos siguientes y las específicas incluidas en las fichas de protección.

Artículo 3.4. Conjuntos de interés arquitectónico.

Se incluye en el catálogo la delimitación de los siguientes conjuntos de interés arquitectónico:

—Conjunto del barrio de La Vila, sobre el que está aprobado el plan especial de protección y reforma interior.
—Zona CHR Centro Histórico Raval-Poble Nou, cuyo ámbito es el definido en los planos de ordenación y comprende los siguientes conjuntos de interés arquitectónico:
—Conjunto del Raval Histórico, sobre el que se está redactando el plan de reforma interior, que debe precisar las características de la protección.
—Conjunto del Carrer Major, sobre el que se está redactando el plan de reforma interior, que debe precisar las características de la protección.
—Conjunto del Barri Nou o de Sant Antoni, sobre el que se está redactando el plan de reforma interior, que debe precisar las características de la protección.
—Conjunto del Río Clariano, incluyendo el barrio de La Cantereria.

Los edificios situados en estos conjuntos contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. En esta zona no se permite la sustitución indiscriminada de edificios y se exige que las actuaciones de conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Las obras permitidas son las de rehabilitación, descritas por los apartados 2.A) y 2.B) del artículo 95 del RPCV. Excepcionalmente podrá permitirse la sustitución total o parcial de alguno de los edificios en atención a su deficiente estado de conservación y a la calidad y armónica integración de lo nuevo con el resto del conjunto. En todo caso las operaciones de transformación deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, alturas de planta, volumen, colores, distribución de huecos, aleros...) o, si se tratase de obra nueva, reproducir los ritmos y proporciones del edificio preexistente o proponer soluciones adecuadas al espacio y ambiente característico.

Artículo 3.5. Edificios protegidos en el medio urbano.

Se incluyen los edificios situados en el medio urbano que, por su valor histórico-artístico y arquitectónico, deben ser conservados, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. En documento anexo se incluye la relación de edificios y elementos protegidos, así como las fichas de cada uno de ellos, incluyendo sus datos identificativos y descriptivos y las condiciones particularizadas de protección.

Las condiciones de edificación y de uso de los edificios protegidos son las que se derivan de las condiciones de protección establecidas en los siguientes artículos y en las fichas particularizadas de cada edificio y no los de la zona de ordenación en cuyo entorno se sitúan. En ningún caso podrán autorizarse obras o actividades que menoscaben la conservación y puesta en valor de los elementos protegidos.

Artículo 3.6. Edificios protegidos en el medio rural.

Se incluyen los edificios situados en el medio rural que, por su valor histórico-artístico y arquitectónico, deben ser conservados, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. En documento anexo se incluye la relación de edificios y elementos protegidos, así como las fichas de cada uno de ellos, incluyendo sus datos identificativos y descriptivos y las condiciones particularizadas de protección.

Artículo 3.7. Protección integral.

El nivel de protección integral incluye los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Las obras permitidas son las descritas por el artículo 93 del RPCV.

Artículo 3.8. Protección parcial.

El nivel de protección parcial incluye los edificios que, por su valor histórico o artístico, deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Con carácter general las obras permitidas son las descritas por el apartado 2.A) del artículo 94 del RPCV. Por razones explícitamente justificadas podrán autorizarse obras descritas en el apartado 2.B) del mismo artículo, conservando en todo caso los elementos enumerados en el apartado denominado «valores catalogados» de las fichas individuales de los edificios.

Artículo 3.9. Protección ambiental.

El nivel de protección ambiental incluye los edificios que, aun sin presentar en si mismos un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. Se incluyen en el mismo. Se incluyen en el mismo todos los edificios incluidos en la Zona CHR.

Las obras permitidas son las descritas por los apartados 2A) y 2B) del artículo 95 del RPCV.

Aunque el tipo de obras permitidas son las de rehabilitación, excepcionalmente podrá permitirse la sustitución total o parcial de alguno de los edificios en atención a su deficiente estado de conservación y a la calidad y armónica integración de lo nuevo con el resto del conjunto. En todo caso las operaciones de transformación deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, alturas de planta, volumen, colores, distribución de huecos, aleros...), o, si se tratase de obra nueva, reproducir los ritmos y proporciones del edificio preexistente o proponer soluciones adecuadas al espacio y ambiente característico.

Artículo 3.10. Condiciones estéticas.

Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada y adecuados al entorno en que se sitúen, con independencia de su posición relativa. No se admitirá la existencia de paramentos visibles desde la vía pública que, como mínimo, no estén enfoscados y pintados. No se permite el acabado de cubiertas mediante placas de fibrocemento o metálicas.

Artículo 3.11. Limitaciones a la publicidad exterior.

En general la colocación de publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal.

Las normas que regirán en las distintas zonas serán las siguientes:

a) En edificios sometidos a protección integral y su entorno inmediato, las señalizaciones de todo tipo se limitarán a los indispensables para la regulación del trafico y la información turística e histórica del edificio, prohibiéndose expresamente cualquier otro supuesto.
b) En edificios sometidos a protección parcial o ambiental sólo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de fachada, de pequeño tamaño e integrados adecuadamente en la edificación y su entorno, aunque excepcionalmente podrán permitirse pequeños anuncios perpendiculares a fachada de dimensiones máximas 0,5 × 0,5 m.
c) En el resto de la edificación incluida en los conjuntos de interés arquitectónico los carteles y rótulos perpendiculares a fachada tendrán un saliente menor en 20 o más cm a la anchura de la acera y no superior a 1 metro. Se situarán a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera y tendrán una altura no superior a 2 metros. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos compositivos del edificio y del entorno. La publicidad en soporte permanente se limitará a la señalización de las instalaciones existentes, sin permitirse otro tipo de contenidos. La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm.

Artículo 3.12. Instalaciones en fachada.

Ninguna instalación de telecomunicación, refrigeración, acondicionamiento de aire o evacuación de humos podrá situarse en las fachadas del edificio recayentes a vial o espacio público, salvo en los casos en que reciban un tratamiento conjunto en todo el edificio integrado en el tratamiento arquitectónico de las fachadas.

Capítulo 2.º Otras zonas y elementos protegidos.

Artículo 3.13. Areas de protección arqueológica.

Se incluyen en el catálogo los yacimientos y áreas arqueológicas que son objeto de protección en el término municipal. En documento anexo se incluye la relación de áreas protegidas, así como las fichas de cada una de ellas, incluyendo sus datos identificativos y descriptivos y las condiciones particularizadas de protección.

Las condiciones de protección de estas áreas son las siguientes:

—En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados, con características estructurales manifiestamente relevantes (yacimientos tipo A), se prohíbe por la legislación vigente toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

—En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (yacimientos tipo B), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la prospección e investigación previa (informe arqueológico), de cuyos resultados dependerá la mayor o menor viabilidad de las operaciones proyectadas.

—Si en el transcurso de la ejecución de cualquier operación de desarrollo, proyectada sobre cualquier tipo de suelo, incluso sobre el no afectado de protección arqueológica, se descubriera la presencia de restos arqueológicos, los promotores/directores del proyecto deberán informar inmediatamente a las autoridades competentes (Corporación Local, Conselleria de Cultura), quienes deberán ordenar la inmediata paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección que establece la legislación vigente.

Artículo 3.14. Elementos de protección etnológica.

Se incluyen en el catálogo los bienes patrimoniales de interés etnológico que son objeto de protección en el término municipal. En documento anexo se incluye la relación de elementos protegidos, así como las fichas de cada uno de ellos, incluyendo sus datos identificativos y descriptivos y las condiciones particularizadas de protección.

Las condiciones de protección son las siguientes:

—En los bienes patrimoniales etnológicos, inventariados y catalogados como tales, las únicas operaciones de desarrollo permitidas serán aquellas que aseguren la conservación de las estructuras existentes, así como su revitalización, potenciación o puesta en valor.

—Aunque en ningún caso se permitirán operaciones de desarrollo que impliquen la desaparición y/o destrucción de las estructuras esenciales persistentes, se fomentarán y potenciarán aquellas que contemplen su integración en operaciones de rehabilitación.

—En todo aquello no previsto se actuará de acuerdo con la legislación vigente en materia de protección del patrimonio cultural e histórico.

Artículo 3.15. Areas de protección ecológica.

Se consideran como zonas ecológicas de especial protección las siguientes:

—Zona del Pou Clar.
—Zona de San Esteve.
—Zona de Els Gamellons.
—Zona de El Corralet de Sila.
—Zona de Fuset.

No se permitirá en ellas, de acuerdo con la regulación establecida para el suelo no urbanizable de especial protección, usos o edificaciones que no vayan dirigidas a la recuperación de sus valores ambientales y paisajísticos.

Disposición adicional

La gestión del Plan General tendrá como condicionante el cumplimiento de lo establecido por el informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de fecha 30 de noviembre de 2006.

Valencia, a 29 de diciembre de 2006.

8876

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Moncada

Anuncio del Ayuntamiento de Moncada relativo a la aprobación de la oferta de empleo público para 2007.

ANUNCIO

Expediente UP 36-2007.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 26 de marzo de 2007, ha aprobado la oferta de empleo público de 2007 siguiente:

A) AYUNTAMIENTO DE MONCADA

Personal funcionario.

Dedicación completa.

Grupo de titulación (art. 25 Ley 30/84)	Escala	Subescala	Nivel destino	Denominación	Nº vacantes
A	Administración Especial	Técnica	25	T.A.E. Arquitecto	1
B	Administración Especial	Servicios Especiales	26	Clase Policía Local: Intendente	1
C	Administración Especial	Servicios Especiales	18	Clase Policía Local: Agente	2
C	Administración Especial	Servicios Especiales	15	Clase Personal Oficios: Coordinador Obras y Servicios	1

D) CENTRE CULTURAL

Personal funcionario.

Dedicación completa.

Grupo de titulación (art. 25 Ley 30/84)	Escala	Subescala	Nivel destino	Denominación	Nº vacantes
A	Administración Especial	Técnica	25	Técnico superior Archivo-Biblioteca	1

Moncada, 27 de marzo de 2007.—La alcaldesa, Concha Andrés Sanchis.

8601