

**Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**  
**Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial**  
**Sección de Planeamiento**

*Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre la Aprobación Definitiva del Plan General de Pinet.*

**ANUNCIO**

Expte.: 2000.0012 SS/gn - PG - Pinet

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 7 de julio de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Pinet referido a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de Hecho.

Primero.

Con fecha 1 de marzo de 2002, por el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, se emite informe favorable respecto del proyecto de Plan General de Pinet, considerando superada la fase de concierto previo.

El Proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 5 de julio de 2001. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentaron 15 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 8 de julio de 2002. El proyecto completo tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 27 de noviembre de 2002.

Con fecha 28 de enero de 2003 el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial emite informe favorable respecto al proyecto del Plan General de Pinet, pendiente de elevar a Pleno por no encontrarse emitida la Declaración de Impacto Ambiental.

Segundo.

El Proyecto consta de Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información y de Ordenación, Estudio de Impacto Ambiental y Normas Urbanísticas.

Tercero.

Las actuaciones más importantes que se proponen en el Plan son las siguientes:

- Crear un sector de suelo urbanizable residencial, con una superficie de 16.943 m<sup>2</sup>, lindante al caso urbano que permita la posible ampliación de aquel.

- Crean dos sectores de suelo urbanizable industrial. Uno, de 22.671 m<sup>2</sup>, lindante con una cantera, que permita la implantación de industrias relacionadas con dicha actividad. El otro adosado al casco urbano, de 8.812 m<sup>2</sup>, justificado en la cercanía de los servicios y la existencia de construcciones.

- La regulación del Suelo No Urbanizable, estableciendo la protección forestal para la mayor parte del término, además de prever una zona de uso agropecuario caracterizada por la implantación de granjas.

Cuarto.

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos: Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras y División de Recursos Hidráulicos) de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; Diputación Provincial; Conselleria de Cultura y Educación (Unidad de Patrimonio y Dirección General de Régimen Económico); Conselleria de Sanidad y Conselleria de Medio Ambiente para emitir Evaluación de Impacto Ambiental.

En el expediente remitido por el Ayuntamiento consta la solicitud de informes a los municipios colindantes de Llutxent, Quatretonda, Gandía y Barx.

De los anteriores se han recibido los siguientes:

- Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura y Educación. Emitido con fecha 28 de enero de 2003, haciendo constar una serie de deficiencias.

Con relación al informe emitido se presenta en el registro del Servicio de Planificación y Ordenación Territorial, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

La Unidad de Patrimonio emite nuevo informe con fecha 1 de diciembre de 2004, indicando tres aspectos relevantes:

1. Se Informa Favorablemente, a los efectos patrimoniales, el Plan General de Ordenación Urbana de Pinet que incluye el Catálogo y delimitación de Zona de núcleo histórico tradicional.

2. Se Informa Favorablemente, a los efectos patrimoniales, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Pinet, modificado según proyecto presentado con fecha 26 de diciembre, calificando como Bien de Relevancia Local e inscribir en la Sección 2º del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano, el inmueble: Iglesia Parroquial de San Pedro. Se deberá aportar un ejemplar original del Catálogo, tras la Aprobación Definitiva del expediente junto con la resolución adoptada.

3. Se plantea como exigencia que deberá añadirse en las Normas Urbanísticas del Plan General del PGOU el artículo siguiente: "Ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbano y urbanizable, se deberá hacer una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda prospección arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura y educación, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano".

- Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Emitido con fecha 13 de enero de 2003 en sentido favorable.

- Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación y Cultura. Emitido con fecha 16 de diciembre de 2002, haciendo constar la necesidad de remitir documentación.

- Dirección General de Gestión y Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente. Con fecha 4 de diciembre de 2002, se remitió el Estudio de Impacto Ambiental para que se procediera a emitir la correspondiente Declaración. El Director General de Gestión del Medio Natural ha dictado la Declaración de Impacto Ambiental, con fecha 20 de septiembre de 2004, estimando aceptable, a los efectos ambientales y sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales, siempre y cuando se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada y con los condicionantes que, en resumen, determinan lo siguiente:

1. Deberá quedar expresamente prohibido el uso extractivo en el resto de categorías de suelo no urbanizable propuestas, especialmente en el suelo no urbanizable de uso mixto, debido a la calificación expresa de una categoría de suelo no urbanizable específica para uso extractivo.

2. Redelimitación del suelo no urbanizable de uso extractivo, de acuerdo a lo informado por el Área de Planificación y Ordenación del Territorio, sobre la afección del PGOU al LIC "Serres de Montdúver y Marxuquera". Los terrenos afectados por la cantera actual que queden por encima de la cota 390, teniendo en cuenta que se ha establecido una distancia de protección de 10 metros, deberán quedar calificados como suelo no urbanizable de protección forestal, debiendo ser restaurados los terrenos que se sitúen en cotas superiores a la cota determinada. Se propone la ampliación del suelo no urbanizable de uso extractivo hacia cotas inferiores a las afectadas, con el fin de dar continuidad al suelo minero con el suelo urbanizable de uso industrial vinculado al mismo.

3. Las granjas existentes, emplazadas en suelo no urbanizable de uso mixto, deberán promover, en el plazo máximo de 2 años, la regulación de su situación legal, permitiendo su crecimiento hasta un 15% de la superficie de las instalaciones, siempre que se justifique según la normativa sectorial aplicable y que en ningún caso conlleve el aumento de la capacidad de la granja.

4. Las granjas deberán aplicar productos desodorizantes sobre los residuos orgánicos para minimizar o eliminar los olores generados por la fermentación de los mismos.

5. Deberán representarse gráficamente las cuevas y simas existentes en el Término Municipal, tal y como se establece en el artículo 16 de la Ley 11/94, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, regulando los usos permitidos en las mismas.

6. Para las actividades que se implanten sobre suelos afectados por riesgo de desprendimiento o deslizamiento, con independencia de su

calificación urbanística, deberá realizar previamente un estudio geotécnico que determinará la viabilidad de la actividad propuesta y concluirá sobre la necesidad de adoptar medidas preventivas ante dicha situación de riesgo.

7. El suelo no urbanizable de protección de cauces debe restringirse al espacio que ocupa el cauce y la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del mismo, excluyendo la zona de policía de la categoría de suelo protegido, sin perjuicio de la autorización previa por el Organismo de Cuenca para los nuevos usos o actividades que se quieran implantar en ella.

8. Se deberá cambiar la calificación de suelo no urbanizable de protección agrícola y forestal, por la de suelo no urbanizable de protección forestal, debido a que esta calificación de suelo abarca bolsas de terreno de uso agrícola dentro de una gran superficie de suelo forestal y, por tanto, predomina el uso global forestal en la mayor parte del término municipal. La doble protección otorgada a esos terrenos resulta incoherente y puede llevar a confusión. Se deberá, en consecuencia, regular normativamente los usos actuales y futuros de los terrenos que en la actualidad poseen un aprovechamiento agrícola. Se deberá indicar, sobre todos los terrenos incluidos como suelo no urbanizable de protección forestal, los usos permitidos y prohibidos, debiendo ser los primeros aquellos cuyo fin sea conservar y recuperar la vegetación forestal de la zona.

9. Se debe regular normativamente la implantación de nuevos usos, tanto en el Valle Pinet como en las laderas que lo delimitan, con el fin de que su implantación no suponga un impacto paisajístico en el conjunto del valle, perceptible tanto desde las cotas más bajas del valle como desde las montañas circundantes.

10. El incendio forestal sufrido en el año 2000, afectó al suelo urbano del municipio, en concreto al entorno del depósito municipal del agua. El Plan General propone unos reajustes en la delimitación del suelo urbano de la zona, que comprende terrenos por el citado incendio.

11. Respecto a la afección al Patrimonio Cultural Valenciano, se establece una reserva a favor de los criterios técnicos y de idoneidad del proyecto que la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte pueda establecer en el marco de sus funciones y competencias en la Comisión Territorial de Urbanismo.

12. Se deberá presentar una copia de la documentación completa refundida, donde se recojan las modificaciones introducidas como consecuencia del trámite de evaluación de impacto ambiental.

A la vista de las determinaciones apuntadas, el Ayuntamiento elaboró nueva documentación siendo el proyecto aportado recientemente, con entrada de fecha 16 de mayo de 2005, un refundido de la mayor parte de las consideraciones planteadas tanto respecto a las establecidas por la Unidad de Patrimonio como las que incluye la Declaración de Impacto Ambiental.

Teniendo en cuenta que el estudio y análisis del Suelo No Urbanizable se plantea según criterios de la Ley 4/92, derogada por la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana (Disposición derogatoria Primera) y considerando la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de 30 de junio, resulta recomendable que el Ayuntamiento plantee una homologación del suelo no urbanizable donde se establezcan las determinaciones de la reciente legislación, tanto la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable como la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Quinto.

Pinet cuenta con proyecto de delimitación del suelo urbano aprobado definitivamente por la comisión provincial de urbanismo en fecha 30 de junio de 1981.

En desarrollo de dicho instrumento de planeamiento no se ha producido ninguna actuación ni modificación.

Sexto.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de junio de 2005, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de Derecho

Primero.

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. En adelante LRAU.

Segundo.

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 6/1994, LRAU, teniendo en cuenta la nueva documentación aportada, con entrada en el Registro del Servicio de fecha 16 de mayo de 2005.

No obstante existe algún matiz, como el establecimiento de la Iglesia parroquial como equipamiento público de la red primaria, PAD Administrativo-Institucional, sobre el que deberá indicarse el carácter privado que ostenta y, en consecuencia corregir el documento.

Tercero.

Del Informe favorable emitido por el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, con fecha 28 de enero de 2003, donde se plantean una serie de determinaciones, el nuevo documento refundido ya contempla su corrección.

Cuarto.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Quinto.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de enero de 2003, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Con fecha 16 de mayo el Ayuntamiento presenta nueva documentación refundida donde se aprecia la inclusión de las determinaciones establecidas en los diferentes informes sectoriales, en el Informe del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial y en la Declaración de Impacto Ambiental, aunque el documento no se encuentra debidamente diligenciado.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 7 de julio de 2005, acuerda: aprobar definitivamente el Plan General de Pinet, supeditando el visado del documento a que éste se aporte corregido en cuanto al establecimiento de la Iglesia Parroquial como dotación asistencial de carácter privado, diligenciarlo y remitirlo a la Conselleria.

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

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

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

Valencia, a 7 de julio de 2005.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Aleixandre Ortí.

Plan General de Pinet

Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

1.- Normas Urbanísticas de Carácter Estructural.

Ambito de Aplicación, Documentación, Vigencia.

Capítulo I.

Artículo 1. Ambito de Aplicación.

1.- A través de las determinaciones del Plan General se regulan cuantas actuaciones, referidas a materias propias de planeamiento, urbanización o edificación, se lleven a cabo en el término municipal de Pinet, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

2.- Para lo no regulado por este Plan, se declaran Normas Complementarias, mientras no se opongan a la legislación vigente, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Valencia, aprobadas el 24 de mayo de 1975, o las que sustituyan o complementen a éstas.

Artículo 2. Documentación.

1.- El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan:

- a) Directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
  - b) Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística de término municipal de Pinet.
  - c) Fichas de Planeamiento.
  - d) Fichas de Gestión.
  - e) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
  - f) Planos de Ordenación Estructural, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del plan.
  - g) Planos de Ordenación Pormenorizada, en los que se expresen gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.
- 2.- El resto de los documentos que componen el Plan General tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada.
- 3.- En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.
- 4.- En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Artículo 3. Vigencia, Modificación y Revisión.

1.- El presente Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

2.- Serán motivos de la redacción de un nuevo Plan, la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, por el desarrollo completo de las previsiones del Plan.

3.- No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
- b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aún cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.
- c) El ajuste de superficies derivados de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones superiores a un cinco por ciento.

Título III. Régimen Urbanístico del Suelo.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 4. Régimen Urbanístico del Suelo.

El Plan General determina el régimen urbanístico de los terrenos mediante las siguientes técnicas, a saber :

- a) Clasificación del suelo, según el modelo territorial adoptado y el régimen aplicable para la ejecución del planeamiento.
- b) Calificación urbanística del suelo, distinguiendo entre usos globales y, en el suelo urbano y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, usos pormenorizados.
- c) Identificación de la Red Estructural de Dotaciones Públicas.

Artículo 5. Clasificación del Suelo contenida en el Plan General.

1.- Al amparo de lo dispuesto en los artículos, 7. de la Ley de Suelo, y 8. de la Ley 6/94, el Plan General clasifica el término municipal de Pinet en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

2.- El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley 4/92 y en el artículo 9.2 de la Ley del Suelo.

3.- 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 Ley 6/94.

4.- La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, y determina al sometimiento al régimen de actuaciones integradas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos, 6.3 y 9.1 de la Ley 6/94.

5.- El Plan General clasifica como suelo urbano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.a de la Ley del Suelo, los terrenos ya transformados, por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación, de manera que, como norma general, resulte conveniente su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aislada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.5 de la Ley 6/94.

6.- Cualquier modificación de los usos previstos en el Plan General tanto en el valle de Pinet como en las laderas que lo delimitan deberá asegurar que su implantación no suponga un impacto paisajístico en el conjunto del valle aportando para ello la documentación necesaria para poder evaluar el impacto paisajístico que supondría dicha modificación de usos.

Artículo 6. Calificación Urbanística de los terrenos. Zonificación.

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 17.1.C de la Ley 6/94, mediante la calificación urbanística, el Plan divide al territorio en Zonas de Ordenación Urbanística. Dicha zonificación distingue un núcleo histórico tradicional de acuerdo con lo que establece el mismo artículo 17.3.

Capítulo II. Régimen General del Suelo Urbanizable.

Artículo 7. Definición.

1.- Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por suponer probada la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando previsto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Su ámbito viene definido en los planos de ordenación.

2.- Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, el suelo urbanizable quedará sujeto al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/92 del Suelo no Urbanizable, de la Generalitat Valenciana.

3.- Ante el posible desarrollo de sectores en suelo urbanizable se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura y Educación, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes, de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano”.

Artículo 8. Ordenación del Suelo Urbanizable.

1.- Se ordenan de forma pormenorizada aquellos terrenos inmediatos al suelo urbano cuyo desarrollo se considera preciso para atender las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, excusando de la exigencia de Planes Parciales.

2.- En los demás supuestos el Plan delimita el ámbito del sector cuya ordenación pormenorizada deberá establecerse a través del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 9. Programación del Suelo Urbanizable.

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en un suelo urbanizable, se debe haber definido su ordenación pormenorizada y contar con una programación de la misma a través de la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Artículo 10. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

1.- Para el conjunto del suelo urbanizable que no cuenta con ordenación pormenorizada se delimita un área de reparto constituida por el sector SUI-2, delimitado en los planos de ordenación.

2.- En el suelo urbanizable que cuenta con ordenación pormenorizada cada sector delimitado constituye su propia área de reparto. Y cada sector constituye una Unidad de Ejecución, así:

Área de Reparto	Sector	Unidad de Ejecución
AR SUR	SUR	SUR
AR SUI-1	SUI-1	SUI-1
AR SUI-2	SUI-2	SUI-2

Artículo 11. Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbanizable.

1.- En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

2.- Los valores concretos de aprovechamiento tipo en suelo urbanizable correspondientes a las áreas de reparto enumeradas en el artículo anterior son los siguientes:

- Aprovechamiento tipo AR SUI-1: 0.613 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento tipo AR SUR: 0.517 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento tipo AR SUI-2: 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

3.- Para cada sector se define en las normas de ordenación pormenorizada un uso y tipología edificatoria característicos, así como el régimen de otros usos compatibles.

Artículo 12. Tipologías Características.

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Estas tipologías vienen indicadas en las Fichas de Zona y en las determinaciones de cada sector, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.

Artículo 13. Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo Urbanizable.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable son los que se determinan en los artículos 15 y 17 de la Ley del Suelo 6/98.

Artículo 14. Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico y Aprovechamiento Subjetivo en Suelo no Urbanizable.

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización dentro de los plazos señalados por el planeamiento, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

1.-En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Capítulo III. Régimen General del Suelo No Urbanizable.

Disposiciones Generales.

Artículo 15. Categorías del Suelo No Urbanizable.

Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos. A tal efecto, y en función de su destino o limitaciones específicas, se divide en:

a) Suelo no urbanizable con uso específico.

b) Suelo no urbanizable protegido.

Artículo 16. Remisión a la Normativa general.

En todo lo no previsto en estas Normas para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 6/98 y la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, y a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación.

Artículo 17. Disposiciones comunes a todas las zonas. Núcleo urbano.

El suelo no urbanizable tiene como destino específico su conservación y explotación con actividades que no sean contrarias al sentido específico de su clasificación. Asimismo, es el soporte de las infraestructuras de carácter municipal y supramunicipal que por tener una

gran trascendencia en el desarrollo económico y social imponen determinadas limitaciones en su entorno, derivadas de su propia normativa sectorial.

Al efecto del art. 8.1.a de ley 4/92, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo urbano cuando en un círculo de 150 metros de diámetro con centro en la edificación a construir exista, más de tres viviendas, incluida aquélla.

Artículo 18. Régimen del suelo no urbanizable.

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

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

Artículo 19. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

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

2.- No podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria.

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior. Se cumplirá en la división de parcelas en suelo no urbanizable la Ley 2/97 de la Generalitat Valenciana.

El Suelo no urbanizable de uso Mixto

Artículo 20. Ámbito y limitaciones de uso

La extensión y límites del suelo no urbanizable mixto viene reflejado en el plano de "Ordenación Estructural".

En este suelo queda prohibido el uso extractivo.

Artículo 21. Obra, instalaciones y servicios públicos.

Pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo.

Parte de este suelo está afectado por Desprendimiento, Riesgo de Deslizamiento Medio y otra parte por Riesgo de Deslizamiento Bajo según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana. En estas parcelas se deberá realizar previamente un estudio geotécnico que determinará la viabilidad de la actividad propuesta en este emplazamiento y concluirá sobre la necesidad de adoptar medidas preventivas ante dicha situación de riesgo.

Artículo 22. Actuaciones sujetas a autorización previa.

1.- Previa autorización de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán realizar los siguientes usos:

a) Vivienda aislada y unifamiliar que no contribuya a la formación de núcleo de población.

b) Almacén vinculado a actividad agrícola o forestal.

c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, forestal o cinegética.

d) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

2.- Los usos a que se refiere el número anterior se atenderán a las siguientes condiciones:

a) Respecto a viviendas unifamiliares aisladas.

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

- Mantener edificabilidad máxima.

- Coeficiente máximo de ocupación en planta: 2 %

- Número máximo de plantas: 2.

- Altura máxima de cornisa: 7 m.

- Separaciones mínimas a lindes de la edificación: 5 m. a la línea de vallado.

- Deberán garantizar la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados.

b) Los almacenes e instalaciones vinculados a explotación agrícola o forestal se ejecutarán sobre parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, con una ocupación máxima del 2 por 100. No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de dichas limitaciones. Dichas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7 m.
- Separaciones mínimas lindes de la edificación: 5 m. a la línea de vallado.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

c) Para los invernaderos permanentes y embalses con obra de fábrica será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior excepción hecha de la parcela mínima que será de 5.000 m<sup>2</sup>.

d) Edificaciones destinadas a la guarda de aperos o similares con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 4.000 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 3 m.
- Superficie edificable máxima: 1 por 100 de la de la parcela.
- Separación mínima de la edificación: 5 m. a la línea de vallado.

e) Invernaderos realizados con elementos ligeros a desmontar tras cada cosecha, los movimientos de tierras que tienen por objeto la formación de embalses sin obra de fábrica y las casetas con una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup>. para albergar los elementos propios de las redes de riego, constituyen instalaciones precisas para la adecuada explotación por lo que, conforme a lo establecido en el art. 12 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, se autorizarán directamente mediante licencia municipal. Las casetas de la red de riego guardarán una distancia mínima a camino de 3 metros.

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

**Artículo 23. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario.**

1.- Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, se autorizarán los usos comprendidos en el art. 8.2 de la citada Ley con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta: 40%
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7 m.
- Separación mínima a lindes de la edificación: 5 m. a la línea de vallado.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos

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

3.- La declaración de interés comunitario deberá cumplir lo indicado para ellos en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

**Artículo 24. Definición de núcleo urbano.**

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo urbano cuando en un círculo de 150 metros de diámetro con centro en

la edificación a construir exista más de tres viviendas, incluida aquélla.

El Suelo no urbanizable Uso Extractivo.

**Artículo 25. Ambito.**

La extensión y límites del suelo no urbanizable uso extractivo vienen reflejado en el plano de "Ordenación Estructural".

**Artículo 26. Obra, instalaciones y servicios públicos.**

Pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo.

Únicamente se permitirá el uso extractivo en este suelo, quedando prohibido este uso en el resto de categorías de suelo propuestas.

El Ayuntamiento fijará las condiciones de regulación de la actividad que se solicitará al titular en el momento en que solicite la licencia de actividad.

Los terrenos afectados por la cantera actual que queden por encima de la cota de 390 m deberán ser restaurados con la explotación de los suelos donde se permite el uso extractivo.

**Artículo 27. Actuaciones sujetas a autorización previa.**

1.- Previa autorización de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán realizar los siguientes usos:

- a) Almacén vinculado a actividad agrícola o forestal.
- b) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

2.- Los usos a que se refiere el apartado anterior atenderán a las siguientes condiciones:

a) Los almacenes e instalaciones vinculados a explotación agrícola o forestal se ejecutarán sobre parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, con una ocupación máxima del 2 por 100. No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de dichas limitaciones. Dichas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7 m.
- Separaciones mínimas lindes de la edificación: 5 m. a la línea de vallado.

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

**Artículo 28. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario.**

De acuerdo con las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio no se permiten declaraciones de interés comunitario en esta categoría de suelo no urbanizable.

El Suelo no urbanizable Uso Agropecuario.

**Artículo 29. Ámbito y limitaciones de uso.**

La extensión y límites del suelo no urbanizable mixto vienen reflejado en el plano de "Ordenación Estructural".

En este suelo queda prohibido el uso extractivo.

**Artículo 30. Obra, instalaciones y servicios públicos.**

Pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo.

Parte de este suelo está afectado por Riesgo de Deslizamiento Bajo según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana. En estas parcelas se deberá realizar previamente un estudio geotécnico que determinará la viabilidad de la actividad propuesta en este emplazamiento y concluirá sobre la necesidad de adoptar medidas preventivas ante dicha situación de riesgo.

Las granjas existentes y las proyectadas deberán aplicar productos desodorizantes sobre los residuos orgánicos para minimizar o eliminar el olor generado por la fermentación de los mismos.

**Artículo 31. Actuaciones sujetas a autorización previa.**

1.- Previa autorización de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán realizar los siguientes usos:

- a) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.

b) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

2.- Los usos a que se refiere el apartado anterior atenderán a las siguientes condiciones:

a) Los almacenes e instalaciones vinculados a explotación agrícola o forestal se ejecutarán sobre parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, con una ocupación máxima del 2 por 100. No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de dichas limitaciones. Dichas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Número máximo de plantas: 2.

- Altura máxima de cornisa: 7 m.

- Separaciones mínimas lindes de la edificación: 5 m. a la línea de vallado.

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

Artículo 32. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario.

De acuerdo con las directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio no se permitirá declaración de interés comunitario en esta categoría de suelo.

De los suelos No Urbanizables de Especial Protección.

Artículo 33. Ambito, zonificación y limitaciones de uso.

1.- Constituyen el suelo no urbanizable de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.- En función del valor que se pretende proteger, se establecen las siguientes zonas de ordenanza.

a) Suelo no urbanizable de protección viaria.

b) Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias.

c) Suelo no urbanizable de protección forestal.

d.1) Alcornocal.

d.2) Microreserva Pla de Junquera.

d) Suelo no urbanizable de protección de cauces.

3.- Parte de este suelo está afectado por Desprendimiento, Riesgo de Deslizamiento Medio y otra parte por Riesgo de Deslizamiento Bajo según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana. En estas parcelas se deberá realizar previamente un estudio geotécnico que determinará la viabilidad de la actividad propuesta en este emplazamiento y concluirá sobre la necesidad de adoptar medidas preventivas ante dicha situación de riesgo.

4.- En estos suelos queda prohibido el uso extractivo.

Artículo 34. Condiciones de aplicación.

1.- Lo dispuesto en el presente capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde existen mayores restricciones de uso o aprovechamiento que en el resto del suelo no urbanizable con el fin de conservar o potenciar sus valores naturales.

2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquella, aquí transcritas con carácter indicativo.

Artículo 35. Suelo no urbanizable de protección viaria.

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal.

Parte de este suelo está afectado por Desprendimiento, Riesgo de Deslizamiento Medio y otra parte por Riesgo de Deslizamiento Bajo según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana. En estas parcelas se deberá realizar previamente un estudio geotécnico que determinará la viabilidad de la actividad propuesta en este emplazamiento y concluirá sobre la necesidad de adoptar medidas preventivas ante dicha situación de riesgo.

En este suelo queda prohibido el uso extractivo.

Se distinguen los siguientes supuestos:

1.- Carreteras.

En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, por afectar a la Red Básica de la Comunidad Valenciana. Se establecen las zonas cuyo ancho se mide desde la arista exterior de la calzada:

	Domino Público	Protección
CV-608	3 m	18 m

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de la zona de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

2.- Red de caminos municipales.

Está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

En tanto no se redacte una Ordenanza de Caminos, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado cumplirá las siguientes condiciones:

a) Distancia mínima a eje de camino: 3,50 metros.

b) Distancia mínima a linde del camino: 0,50 metros.

La línea de edificación se situará a un mínimo de cinco metros de la de vallado.

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

Artículo 36. Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias.

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

En cuanto a la regulación de su uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

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

Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

	Ancho	Longitud
Nº 1. Colada del Corral Viejo	9.00 m	2.500 m
Nº 2. Colada de Luchente	5.00 m	4.500 m

Parte de este suelo está afectado por Desprendimiento según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana. En estas parcelas se deberá realizar previamente un estudio geotécnico que determinará la viabilidad de la actividad propuesta en este emplazamiento y concluirá sobre la necesidad de adoptar medidas preventivas ante dicha situación de riesgo.

En este suelo queda prohibido el uso extractivo.

Artículo 37. Suelo no urbanizable de protección forestal (SNUPF).

1.- El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano nº 1 de Ordenación del Plan General "Ordenación Estructural: Clasificación del Suelo" e incluye los terrenos que por su importancia forestal o medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

2.- Serán permitidos los usos cuyo fin sea conservar y recuperar la vegetación forestal de la zona.

3.- Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección.

4.- Los terrenos con uso y aprovechamiento agrícola podrán seguir manteniendo este uso y aprovechamiento agrícola.

5.- Se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje, ni las extractivas.

6.- Parte de este suelo está afectado por Desprendimiento, Riesgo de Deslizamiento Medio y otra parte por Riesgo de Deslizamiento Bajo según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana. En estas parcelas se deberá realizar previamente un estudio geotécnico que determinará la viabilidad de la actividad propuesta en este emplazamiento y concluirá sobre la necesidad de adoptar medidas preventivas ante dicha situación de riesgo.

7.- La zona del Alcornocal de Pinet constituye un hito singular objeto de especial protección que tiene por objeto que no sean destruidos o menoscabados por ninguna actividad que transforme el territorio. Quedan prohibidas las actuaciones, de cualquier clase que puedan poner en peligro su conservación.

8.- La Microreserva Pla de Junquera.

La microreserva viene declarada en la Orden de 22 de octubre de 2002, de la Conselleria de Medio Ambiente. (2002/13174).

No se considerarán como parte de las microreservas, las pistas forestales o carreteras y las construcciones (edificaciones, vértices geodésicos, antenas) preexistentes dentro de los límites establecidos para cada una de ellas.

La existencia de la microreserva no implica prohibición para el ejercicio de la caza. No obstante, a iniciativa de los titulares del aprovechamiento cinegético, tramitada e informada desde el Servicio Territorial, podrá establecerse una Resolución de la Dirección General de Planificación y Gestión del Medio por la que se exima del pago de la parte de matrícula del coto correspondiente a la superficie ocupada por la microreserva y al perímetro adicional que puedan proponer al efecto, que constituirán una zona de reserva cinegética con carácter permanente, sin que ello implique una reducción de la superficie del terreno acotado del que forma parte.

8.1 Límites.

La microreserva queda delimitada por el polígono cuyos vértices tienen las siguientes coordenadas UTM sobre el huso 30 (Datum europeo):

Vértice X Y

1 733387 4318939

2 733809 4318752

3 733745 4318712

4 733209 4318564

5 732958 4318645

6 733042 4318869

Superficie: 19,18 ha.

Término municipal: Pinet.

Titularidad: Monte consorciado propiedad del Ayuntamiento de Pinet V-3006. La Sierra, nº 20 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

Especies prioritarias: *Quercus Suber*, *Cistus Crispus*, *Dictamnus Hispánicus*,

*Cephalanthera Damasonium*, *Lavandula Stoechas*, *Tuberaria Lig-nosa*.

Unidades de vegetación prioritarias: Vegetación propia de alcorno-cales pertenecientes a la asociación *Asplenio Onopteridis-Quercetum Suberis* (código natura 2000: 9330).

8.2.- Plan de Gestión.

Actuaciones de conservación:

- Instalación de cartel informativo con recomendaciones. Muestreo fitosociológico de las unidades de vegetación prioritarias. Refuerzo de la población de *Quercus Suber*, mediante plantones obtenidos a partir de semillas recogidas en la propia microreserva.

- Control de la vegetación arbustiva durante los periodos de reposo vegetativo para favorecer el desarrollo de las especies heliófilas. Eliminación de las especies pirófitas. Clareo de aquellos pinos que, por su proximidad a los alcornoques, dificultan su desarrollo vegetativo. Durante estas tareas se evitará la alteración del perfil del suelo y de la vegetación ya consolidada.

8.3. Limitaciones de uso:

- En caso de observarse una degradación de la vegetación existente en la microreserva como consecuencia de un exceso de visitantes, se regularán las visitas, dando prioridad a las de carácter científico.

- Quedan prohibidas las labores silvícolas distintas de las contempladas en las actuaciones de conservación, excepto las extracciones por motivos fitosanitarios y los aclareos post-incendio, en el caso de que la zona sufriera incendios forestales.

- En el caso de que se realicen en las inmediaciones de la microreserva aclareos de vegetación u otras medidas de reducción de combustibilidad, deberá respetarse un radio mínimo de 100 metros alrededor del perímetro de la misma, en el que dichas actividades estén sensiblemente atenuadas.

- No se podrá realizar en la microreserva cualquier actividad que conlleve una remoción del sustrato o un daño a las plantas, incluida la recolección de cualquier tipo de material vegetal que tenga una finalidad diferente a la científica.

- Queda prohibido el vertido de escombros en el interior de la microreserva

Artículo 38. Suelo no urbanizable de protección de cauces. (SNUPC).

1.- Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Caudales y del Dominio Público Hidráulico.

2.- Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros así como la zona de policía, en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

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

4.- Se prohíbe toda edificación sobre terrenos provenientes de cauces y hasta veinte metros de su arista exterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta y nueve de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1989, de 7 de julio de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

5.- Parte de este suelo está afectado por Desprendimiento, Riesgo de Deslizamiento Medio y otra parte por Riesgo de Deslizamiento Bajo según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana. En estas parcelas se deberá realizar previamente un estudio geotécnico que determinará la viabilidad de la actividad propuesta en este emplazamiento y concluirá sobre la necesidad de adoptar medidas preventivas ante dicha situación de riesgo.

6.- En este suelo queda prohibido el uso extractivo.

Capítulo IV. Régimen General del Suelo Urbano.

Artículo 39. Definición.

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General, estando previsto su desarrollo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Su delimitación se refleja en los planos de ordenación.

Ante el posible desarrollo de unidades de ejecución de Actuaciones Integradas en suelo urbano se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura y Educación, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes, de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano”.

Parte de este suelo está afectado por Riesgo de Deslizamiento Bajo según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana. En estas parcelas se deberá realizar previamente un estudio geotécnico que determinará la viabilidad de la actividad propuesta en este emplazamiento y concluirá sobre la necesidad de adoptar medidas preventivas ante dicha situación de riesgo.

Artículo 40. Áreas de reparto en suelo urbano.

1.- Integra un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le

confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan, salvo lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.

2.- Cuando la urbanización a que se refiere el número anterior fuera común a varias parcelas se podrán incluir todas ellas en el área de reparto con el fin de que contribuyan en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

3.- Se delimita un área de reparto en suelo urbano para la programación del suelo como actuación integrada constituyendo una única unidad de ejecución. Esta delimitación se contiene en los planos de ordenación.

Artículo 41. Aprovechamiento tipo en suelo urbano.

En suelo urbano el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie.

En el Área de Reparto delimitada en suelo urbano, el Aprovechamiento Tipo es 2.412 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 42. Régimen del suelo urbano en ausencia de programa.

En tanto no se desarrollen programas, los propietarios pueden disponer de su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

Artículo 43. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.

En suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será del 100%.

Título II. Del Uso Global de cada zona.

Capítulo I. Usos Globales.

Artículo 44. Usos globales. Uso dominante, compatible e incompatible.

Se remite este apartado a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (RZOUCV).

Artículo 45. Usos en cada zona de Ordenación Urbanística.

Los usos en cada Zona de Ordenación Urbanística definida por el Plan son:

Zona	Uso Global
Núcleo Histórico	Residencial
Ampliación del Casco	Residencial
Viviendas adosadas	Residencial
Industrial en manzana	Industrial
Industrial aislada	Industrial

Título III. Desarrollo del Plan.

Capítulo I. La Actividad Urbanística.

Artículo 46. Actuaciones integradas.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Artículo 47. Actuaciones aisladas.

1.- Es la que tiene por objeto una única parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

2.- Se podrá completar mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.

3.- También se ejecutará el Plan mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de obra de urbanización salvo que ésta haya devenido obsoleta o inadecuada para el fin al que han de servir.

Artículo 48. Gestión de las actuaciones.

1.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

2.- Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta sean financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta

cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

Artículo 49. Ejecución del plan en suelo urbanizable.

1.- La urbanización y posterior o simultánea edificación en suelo urbanizable requiere que se cuente con ordenación pormenorizada y la programación de la misma a través del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas que abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

2.- La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

Artículo 50. Delimitación de unidades de ejecución.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.

2.- Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, y de acuerdo a lo establecido en las fichas de planeamiento y gestión.

3.- Todo el suelo urbanizable que cuenta con ordenación pormenorizada se incluye en Unidades de Ejecución. Asimismo, los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del suelo urbanizable que no cuenta con ordenación pormenorizada incluirán en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito de los sectores.

Artículo 51. Requerimiento de célula de urbanización.

1.- La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno. Será expedida autorizando una propuesta de Actuación Integrada de contenga las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de la Unidad de Ejecución a la que se refiere.

b) Avance de la ordenación de los terrenos.

c) Requisitos para la conexión de la Actuación con las infraestructuras existentes o proyectadas.

2.- Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos, salvo que desarrollen una ordenación pormenorizada del presente Plan y cumplan las condiciones de conexión e integración en el territorio previstas en él.

Artículo 52. Reparcelación.

1.- Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2.- La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas.

b) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que le correspondan.

c) Retribuir al Urbanizador por su labor.

d) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

3.- El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4.- El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Artículo 53. Requisitos para la edificación de solares.

1.- Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad.

2.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:



a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

Artículo 54. Programas en suelo urbano.

1.- En suelo urbano se pueden formular Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas que requieran la ejecución de obras públicas de urbanización o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. Asimismo, y en ejecución del planeamiento, se pueden formular programas referidos a Actuaciones Integradas incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas con posterioridad a este Plan.

2.- En las Unidades de Ejecución delimitadas o que se delimiten en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, se incluirá todo el suelo dotacional necesario para que las parcelas con aprovechamiento lucrativo merezcan la condición de solar.

3.- Ante el posible desarrollo de unidades de ejecución de Actuaciones Integradas en suelo urbano se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura y Educación, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes, de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano”

Artículo 55. Actuaciones en suelo urbano.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el art. 73.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

b) Abonar, en su caso, los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

Capítulo II. Desarrollo del Plan.

Artículo 56. Instrumentos de ordenación.

El presente Plan General se desarrollará a través de la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en el art. 12 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 57. Contenido.

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este Plan cumplirá en cuanto a contenido, determinación y documentación lo especificado en la LRAU y en el RPCV.

Artículo 58. Características de los planes parciales.

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto, en los suelos urbanizables no pormenorizados, desarrollar la ordenación detallada de su ámbito territorial. A tal efecto establecerán las alineaciones y rasantes, las reservas dotacionales suplementarias de la red primaria, el parcelario y los usos y edificabilidades previstos.

2.- También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación del suelo urbanizable que el Plan trata de forma pormenorizada.

Artículo 59. Particularidades de los planes especiales de mejora de infraestructuras.

Para la mejor gestión y eficacia de los proyectos relacionados con la implantación y mejora de las infraestructuras básicas, podrán redactarse Planes Especiales con esta finalidad en cualquier tipo de suelo. A estos efectos, podrán incluso alterar las previsiones en cuanto a la reserva de suelo y precisar el trazado de infraestructuras básicas que en este documento tiene carácter indicativo.

Artículo 60. Particularidades de los planes de reforma interior.

1.- En suelo urbano, los Planes de Reforma Interior tendrán como objeto señalar rasantes, abrir nuevas calles o definir nuevas alineaciones en su ámbito y concretar el régimen de usos aplicable siempre que no contradiga al dominante de la zona de Ordenación Urbanística.

2.- Se eximirá del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el art. 23.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en relación con el art. 22.1 del mismo texto, cuando se actúe en áreas cuyo grado de consolidación por la edificación imposibilite la adopción de tales exigencias.

3.- En todo caso se cumplirá el art.17 del Anexo del RPCV.

Artículo 61. De la redacción de los programas.

La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Programas con los fines y contenido establecidos en el art. 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística

Artículo 62. Formulación de estudios de detalle.

1.- Los ámbitos objeto de posibilidad de redacción de Estudios de Detalle serán los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable:

- SUR

- SUI-1

- SUI-2

2.- En las zonas indicadas, los Estudios de Detalle que se redacten tendrán como finalidad, de conformidad con lo establecido en el art. 26 de la LRAU, las siguientes:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

- Ordenación de volúmenes.

- Creación de nuevos viales o creación de suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o modificación del volumen ordenado, sin que en ningún caso supriman o reduzcan los previstos en el Plan.

3.- Los Estudios de Detalle deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Título IV. Normas de Obligada Observancia.

Artículo 63. Viario en planes parciales y de reforma interior.

En los Planes Parciales y de Reforma Interior que se redacten de uso residencial, el ancho mínimo del viario será de 8 m.

En los Planes Parciales y de Reforma Interior que se redacten sobre el sector urbanizable industrial 1 el ancho mínimo del viario será de 10 m.

En el resto de Planes Parciales de uso industrial que se redacten, el ancho mínimo del viario interno del sector será de 12 m. y el ancho mínimo de conexión será de 7 m. de calzada con un arcén de 1 m. a cada lado de la calzada.

Artículo 64. Cuevas y simas.

1. Se consideran protegidas todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas sitas en el Término Municipal de Pinet.

2. Se prohíbe toda alteración o destrucción de sus características físicas, así como la extracción no autorizada de cualquier clase de materiales naturales o artificiales de su interior y la introducción de desechos y objetos de cualquier tipo que puedan alterar las condiciones de equilibrio ecológico existentes.

3. La autorización para la realización de actividades en cuevas corresponderá a los organismos que en cada caso resulten competentes en función de los valores a proteger.

Plan General de Pinet.

Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada.

2.- Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

Título VI.- Licencias.

Artículo 65. Actos sujetos a licencia municipal.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legalización en materias de régimen local y urbanística, estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a cualquier otra regulación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- Los actos de uso del suelo y del subsuelo.

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

- Las obras y usos que hayan de realizarse e instalarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 50 de estas normas.

- Las obras de instalación de servicios públicos promovidos por órganos de otras administraciones públicas, entidades de derecho público o privadas.

- Las parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, terraplenados, explanaciones, excavaciones, extracción de tierras y áridos, vaciados de terrenos, rebajes y nivelaciones, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- La apertura de caminos, ampliación y mejora de los ya existentes y las obras de urbanización.
- Las obras de cierre de fincas y terrenos.
- Las obras de transformación y mejora de la explotación agrícola del suelo, como son la configuración de bancales, construcción de muros de contención, construcción de casetas de aperos, instalación de redes de riego o de abastecimiento de agua de cualquier capacidad, drenajes y desagües y cualquiera otra análogas.
- Instalación de abastecimiento, producción, transformación y distribución de energía y las propias telecomunicaciones.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación y el uso de los mismos.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos en los que exista orden de ejecución.
- La tala y abatimiento de los árboles en masas arbóreas, espacios boscosos, arboledas y parques.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas, recintos u otras instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings legalmente constituidos o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- Todos aquellos actos realizados por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente popular del dominio público.
- Las edificaciones e instalaciones existentes de uso ganadero en el suelo no urbanizable de usos mixtos se consolidan de arreglo a su uso y estado actual. No obstante, al objeto de permitir su mantenimiento en condiciones óptimas de acuerdo a la normativa vigente se permitirán pequeños crecimientos, respecto a la situación actual, de un máximo del 15 % de sus superficie. Estos crecimientos deberán estar justificados por motivos de adaptación de las instalaciones para el cumplimiento de la normativa aplicable a estas instalaciones o en la indemnización de dichas instalaciones, aunque en ningún caso la ampliación de las instalaciones conllevará el aumento de la capacidad de la granja.

Todas estas actividades deberán promover su legalización en el plazo máximo de 2 años desde la aprobación del Plan General.

La edificación e instalaciones ganaderas ubicada en suelo no urbanizable de especial protección no podrá ser objeto de legalización, ni se permitirá su ampliación, debiendo extinguirse tal actividad en el plazo máximo de 15 años.

Las granjas existentes y las proyectadas deberán aplicar productos desodorizantes sobre los residuos orgánicos para minimizar o eliminar el olor generado por la fermentación de los mismos.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo los sectores o actividades sujetos también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de solicitar autorizaciones de otras administraciones, deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin ésta, el trámite ante otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar actividad, instalación u obra alguna.

3. Se exceptúan de la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras las siguientes:

- a) Sustitución de hojas de puertas y ventanas sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.
- b) Reparación o cambios de persianas situadas en el exterior de los edificios sin alterar sus cercos y sin que precisen trabajos de albañilería.
- c) Las pequeñas obras hidráulicas relacionadas con la agricultura cuando no afecten a vías públicas, carreteras ni caminos vecinales, tales como apertura y desvíos de acequias. Las obras que no sean estrictamente las indicadas anteriormente estarán sujetas a previa licencia.

d) Los trabajos de limpieza, arado y plantación, siempre que no supongan la transformación del terreno y del aprovechamiento existentes.

e) Las obras efectuadas en virtud de orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento.

Artículo 66. Actos promovidos por otras administraciones públicas.

Los actos sujetos a licencia municipal, que sean promovidos por los órganos de otras administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, conforme a lo establecido en los artículos 81 de la Ley 6/94 y 7 de la Ley 4/92, estarán igualmente sujetos a licencia municipal cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

En caso de proyectos que afecten a varios municipios la licencia habrá de solicitarse de todos ellos, simultánea o sucesivamente.

Artículo 67. Autorizaciones administrativas previas.

1. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, Ferrocarriles, Vías Pecuarias, Patrimonio Cultural, etc. Tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.

2. La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confieren el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

3. En el suelo no urbanizable, la construcción de la vivienda familiar y asilada, la de almacenes e instalaciones, ligadas a la explotación rústica o de minería, y las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento.

4. Las construcciones y uso que precisen la declaración de interés comunitario, deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 4/92.

Artículo 68. Tipos de obras.

Se establecen los siguientes tipos de obras en función del grado de control:

1. Obras mayores.

a) Movimientos de tierra y obras de urbanización.

b) Obras de nueva planta.

c) Obras de reforma, ampliación o modificación, que supongan alteración de estructura o fachada.

2. Obras menores.

a) Modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales, ni variación de huecos, por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.

b) Pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no vayan a constituir un peligro para la vía pública.

c) Vallados y cercas.

3. Actuaciones especiales.

a) Parcelaciones urbanas.

b) Primera utilización y modificación de uso.

c) Colocación de carteles de propaganda.

d) Iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basurero o estercolero, talado de árboles, tendido de líneas, o cualesquiera otras asimilables a las citadas por su repercusión medioambiental.

Artículo 69. Responsabilidad de la administración.

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 70. Contenido de la licencia.

- 1.- Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
- 2.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por el Plan General, en toda su documentación, según la clase de destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
- 3.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.
- 4.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Artículo 71. Normas y condiciones aplicables.

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el Plan respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, y usos previstos en el mismo y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.
- 2.- En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico conforme a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 72. Vigencia de las licencias.

- 1.- Una vez otorgada la licencia, se deberán iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente. Los plazos se computarán desde la notificación del acto de concesión de licencia, si fuera expreso, o desde que deba entenderse concedida la licencia por silencio administrativo. No obstante el titular de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá si no se hubiera acordado, en el ámbito de que se trate, la suspensión de licencias al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y no se hubiere modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

- 2.- La caducidad a que se refiere el número anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente, previa audiencia del interesado.

Artículo 73. Iniciación de las obras e instalaciones.

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras e instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a) Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.
- b) Que se hayan emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los trabajos ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de licencia.

Artículo 74. Plazos de ejecución.

- 1.- El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:

- a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución.
- b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara.

- 2.- El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el retraso de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule en la solicitud de prórroga.

- 3.- La transmisión de licencias no alterará el cómputo del plazo de caducidad y se tendrá en cuenta para el adquirente el tiempo que ya hubiere transcurrido para el transmitente. Igual cómputo y subrogación se producirá si hubiere transmisiones sucesivas.

Artículo 75. Procedimiento.

- 1.- El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

- 2.- Las licencias deberán concederse en los siguientes plazos:

- a) Un mes para las licencias de parcelación o certificado de su innecesidad, las de mera reforma que no supongan alteración estructural del edificio ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o habitabilidad de las construcciones.

- b) Dos meses para las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no catalogados).

- c) Tres meses para las que afecten a edificios catalogados o en trámite de catalogación.

Artículo 76. Requisitos del Proyecto Técnico.

- 1.- En todas las solicitudes de licencias que requieran la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

- 2.- En la solicitud de licencia de obra mayor deberá adjuntarse, como mínimo, el Proyecto Básico de la actuación a realizar, siendo imprescindible la presentación del Proyecto de Ejecución antes del inicio de las obras.

- 3.- La solicitud de licencia de obra menor queda eximida de la presentación de proyecto técnico, que será sustituido por una sucinta relación de las obras a ejecutar y su respectivo presupuesto, respaldado por la empresa constructora o sus técnicos.

- 4.- La solicitud de licencia de parcelación urbana requerirá la siguiente documentación:

- Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1.000.

- Plano acotado de la finca o fincas a parcelar.

- Plano de parcelación acotando las parcelas resultantes y señalando los accesos, linderos y planeamiento aplicable.

- Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en la que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenación aplicable, y que no se dejan parcelas inedificables conforme a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

- 5.- En los casos de solicitud de licencia para actuaciones especiales, éstas deberán ser explicitadas suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos, croquis, fotografías, certificaciones de final de obra, altas del Impuesto de Bienes Inmuebles, y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante.

Artículo 77. Documentación en el lugar de la obra o instalación.

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal, lo siguiente:

- a) El documento acreditativo de la concesión de la licencia o fotocopia.

- b) Un ejemplar del proyecto aprobado con el sello de la Corporación, o una copia autenticada.

- c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.

- d) Copia del plano entregado, en su caso, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 78. Obligaciones y responsabilidades.

Recibida por el interesado la notificación de la concesión, antes de empezar las obras deberá satisfacer en la Depositaria Municipal el importe de las tareas correspondientes con arreglo a las Ordenanzas Fiscales vigentes, y proveerse de la Licencia Municipal.

Con la licencia recibirá el interesado un ejemplar del proyecto presentado, debidamente sellado, el cual deberá permanecer en el lugar de las obras, a disposición de la Inspección de Obras del Ayuntamiento, o en su caso, del Ministerio competente.

Las obras se ajustarán en todo al contenido del proyecto técnico base de la licencia y a las condiciones señaladas, la infracción de dicha obligación dará lugar, previo expediente a la suspensión de las obras, para su posterior legalización o demolición según la normativa vigente. Se instruirán asimismo sendos expedientes sancionadores por

infracciones urbanísticas al promotor, al constructor de las obras y a los técnicos directores de las mismas conforme a la normativa vigente.

Artículo 79. Licencias sin efecto.

Las licencias otorgadas quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas y deberán ser removidas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la razón, habrían justificado su denegación.

Artículo 80. Conclusiones de las obras.

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que su conjunto pugna con el ornato o afeen el aspecto exterior. En tal supuesto, si requerido el propietario éste no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento asumirá la obligación a su costa y con cargo al propietario del solar o edificio, todo ello sin perjudicar de declarar la caducidad de la licencia.

Dentro de los tres días siguientes a la conclusión de las obras se quitarán los andamios, barreras y vallas y se sacarán los materiales sobrantes, asimismo se repondrá el piso de la calle o plaza, si antes no lo hubieran permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

También con anterioridad al término fijado en el epígrafe anterior, deberán quedar construidas las aceras de forma y proporción que corresponda al propietario del inmueble.

Terminadas las obras y, en su caso, resultando lo prescrito en el artículo anterior, el propietario en plazo de 15 días siguientes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, por escrito con la firma del Arquitecto Director o mediante el correspondiente "Certificado de final de obra" debidamente autorizado por el o los Colegios profesionales correspondientes, en garantía que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia, cuyas alegaciones serán verificadas por la Oficina Técnica Municipal, en vista de inspección final.

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y obtiene la correspondiente licencia del Ayuntamiento, el cual se concederá cuando consten acreditadas en el expediente, el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos anteriores.

No se autorizará, el ejercicio de actividades, apertura de establecimiento y en general ningún uso del que sea susceptible la edificación, sin que se acredite el cumplimiento de las anteriores prescripciones:

- Constituye la obligación de los dueños de los edificios, conservar, limpiar, revocar, estucar o pintar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto, las entradas y escaleras y en general los espacios visibles desde la vía pública cuando sea necesario o cuando motivadamente lo ordene la Autoridad competente.
- Cuando las obras u operaciones del párrafo anterior no fueren realizadas por los interesados, las efectuará el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuviese en el límite del deber de conservación que les corresponde.
- Es deber del propietario de todo edificio, colocar el número de policía que corresponda a éste y, a los coincidentes con la esquina de la numeración par, el rótulo de indicador de la calle. En ambos casos el modelo se determinará por el Ayuntamiento.

Artículo 81. Usos y Obras Provisionales.

1. Podrán autorizarse, con carácter provisional, obras y usos justificados no previstos, ni expresamente incompatibles con el Plan, siempre que no dificulten la ejecución de lo previsto en el mismo ni la desincentiven. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la misma o de circunstancias objetivas, de conformidad con lo previsto en el art. 58.5 de la Ley 6/94.

2. No se concederán licencias provisionales que impliquen construcciones en lugares destinados a espacios libres públicos, parques y jardines por el Plan General.

3. Las obras o usos provisionales autorizados habrán de demolerse o erradicarse cuando así lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna y, la autorización de las mismas, aceptada por el propietario, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o instalación.

Artículo 82. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificios deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obra precisas para conservar y rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. Los propietarios de toda edificación incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o de antigüedad superior a cincuenta años, deberán promover las inspecciones técnicas previstas en el artículo 87 de la Ley 6/94.

3. A las solicitudes de licencia de obras de rehabilitación y a los expedientes contradictorios de ruina se acompañarán los justificantes de haber realizado las inspecciones a que se refiere el apartado anterior.

Título VII.- Deber de Conservación y Ruina.

Artículo 83. Edificaciones en estado de Ruina.

De conformidad con lo regulado en el artículo 90 de la Ley 6/94 se considerará que un edificio está en estado ruinoso, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural del edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Procederá asimismo la declaración de ruina cuando el propietario acredite el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 6/94 relativo a las inspecciones periódicas de las edificaciones y el coste de las obras de conservación realizadas y pendientes de ejecutar supere el límite determinado en el apartado anterior, apreciándose una tendencia progresiva de deterioro del edificio.

La declaración de situación de ruina legal dispondrá de forma expresa las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y determinará para su dueño la obligación de rehabilitación o demolición, a su elección, salvo que el edificio se encuentre fuera de ordenación, en cuyo caso procederá la demolición.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Cuando no proceda acordar la declaración de ruina pero existan desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá en el mismo expediente, en su caso, al propietario, la obligación de ejecutar las necesarias obras de reparación en un plazo determinado. Si el propietario o el que deba realizarlo no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiese urgencia o peligro en la demora el Ayuntamiento o Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Artículo 84. Expedientes.

Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

1. Oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncia de terceros.
  - a) De la existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes.
  - b) De indicios razonables de estado ruinoso.
2. A instancia de los propietarios de la finca.
3. A petición razonada de los ocupantes del edificio.

Artículo 85. Procedimientos.

1. En el supuesto a) del número 1 del artículo anterior el expediente que se instruye tendrá carácter sumario y se ajustará al procedimiento siguiente:

El servicio técnico competente informará en el plazo de 24 horas, o en el inferior que se señale, y previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia

del estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por los medios normales, y dictaminará de modo concreto sobre si existe peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables el desalojamiento del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias.

El Secretario del Ayuntamiento emitirá dictamen.

La Comisión competente formulará y elevará a la Alcaldía propuesta de resolución del expediente.

La Alcaldía en vista de los informes, dictámenes, propuestas y en el caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas o bienes dispondrá la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que se indican en el dictamen técnico.

Si en este dictamen técnico aparece la existencia de ruina incipiente, pero no inminente, el expediente se continuará en forma contradictoria con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.

2. Los expedientes que se incoen por algunas de las causas que se expresan en el apartado b) del número 1 y en los números 2 y 3 del artículo anterior serán siempre contradictorios y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

Cuando se incoe a instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de las personas que denuncian el hecho. La instancia deberá presentarse en el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario, de los arrendatarios y ocupantes de la finca y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera, relación sucinta de los hechos y súplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de ruina. Se podrá acompañar dictamen suscrito por facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario del Ayuntamiento.

Por la Alcaldía se acordará la incoación del expediente de ruina, dando a conocer la iniciación a los posibles interesados, a fin de que en el plazo de diez días examine las actuaciones y dentro del mismo plazo puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes.

Transcurrido el plazo se solicitará el informe del técnico municipal, quien tras la inspección de la finca emitirá dictamen que contendrá las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean precisos para poder adoptar resolución por el Pleno de la Corporación actuante.

Artículo 86. Ordenes de Ejecución.

1.- El Alcalde y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva con indicación del plazo de realización que estará en relación a la magnitud de las mismas.

2.- Transcurrido el plazo fijado sin que el propietario hubiese cumplido la orden de ejecución se faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Artículo 87. Urgencias en las Actuaciones.

1.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

2.- Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

Artículo 88. Peligro inminente de ruina.

En los casos en que como resolución del expediente se declare inminente el peligro de ruina, y además se acuerde el desalojo inmediato de los ocupantes, la resolución adoptada se pondrá con la mayor brevedad posible en conocimiento del Gobernador Civil de

la provincia, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 28 del Decreto de 10 de octubre de 1958, a los efectos de las causas de resolución del contrato de arrendamiento de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 89. Desalojo.

En los casos en que deba procederse el desalojo de los ocupantes de una finca declarada de inminente peligro de ruina, tanto si la resolución ha sido adoptada en expediente sumario como en contradictorio, la Alcaldía designará el funcionario que debe llevar a la práctica tal desalojo y la designación conferirá al mismo el carácter de ejecutor de la medida.

La Alcaldía dispondrá que se faciliten al ejecutor los elementos que precise y los funcionarios de la Corporación que estime convenientes.

Título VIII. Parámetros Urbanísticos. Definiciones.

Capítulo I.

Artículo 90. Parámetro Urbanísticos. Definiciones.

Los parámetros urbanísticos y sus definiciones aplicables al Plan General de Pinet son los contenidos en el Título Segundo: Parámetros Urbanísticos. Definiciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (RZOUCV).

Título IX. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística.

Capítulo I.

Artículo 91. Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

La configuración de las zonas de ordenación urbanística delimitadas en el Plan General de Pinet se realiza de acuerdo a lo establecido en los Capítulos Primero: Sistemas de ordenación y Segundo: Tipologías edificatorias del Título Tercero: Configuración de las Zonas de Ordenación urbanística del RZOUCV.

Título X. Usos Pormenorizados.

Capítulo I. Concepto.

Artículo 92. De la clasificación de los usos.

1.- A efectos de lo establecido en las presentes Normas y de las que se dicten en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las distintas clases de usos. Esta clasificación se hace al objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas de ordenación urbanística que prevé el Plan. Todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda dictar unas ordenanzas de usos y actividades.

2.- Dependiendo de su adecuación a una zona de ordenación urbanística y de acuerdo con la terminología del RZOUCV, los usos se clasifican en:

a) Dominante: Es el que caracteriza una zona.

b) Compatible: El que está autorizado en cada zona por no ser incompatible con el uso dominante.

c) Incompatible: El que está prohibido en cada zona.

3.- Dependiendo de su naturaleza los usos pueden clasificarse en:

a) Públicos: Los referentes a servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración.

b) Privados: Los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

Artículo 93. Clasificación funcional de los usos.

Atendiendo a su función específica los usos se clasifican en: Residenciales, terciarios, almacenaje, industriales, aparcamiento, equipamiento, e infraestructuras y servicios públicos.

Artículo 94. Usos residenciales (R).

1.- Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Residencial unitario (RUN): Es el uso que designa aquellas zonas en que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple (RMU): Es el uso que designa aquellas zonas en que existe más de una vivienda por parcela.

2.- Las condiciones específicas de las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el Texto Refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya.

Artículo 95. Uso terciario (T).

Dentro de los usos terciarios se distinguen los siguientes:

1.- Comercial (TCO): Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se subdivide en los siguientes grupos:

a) Comercial compatible con vivienda (TCO-r): Comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aún teniéndolo, están consideradas como de "bajo índice" según el Nomenclator aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.

b) Comercial en zonas no residenciales (TCO-nr): Comprende todo tipo de actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el nomenclator aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

En cualquiera de los supuestos anteriores se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades que tengan una superficie de venta igual o superior a 600 metros cuadrados se tramitará conforme a lo dispuesto en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

2.- Oficinas (TOF): Se incluyen en este uso las actividades administrativas de carácter público o privado, las que se llevan a cabo por empresas privadas o públicas, así como los despachos profesionales. Se subdivide en las siguientes categorías.

3.- Recreativo (TRE): corresponde al uso de edificios relacionado con el ocio y el tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole y las actividades que se desarrollan en locales de esparcimiento no incluidos en otros usos. Los locales destinados a este tipo de actividades se regirán por lo dispuesto en la Ley 2/1991 de la Generalitat Valenciana, de 18 de febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, y normativa de desarrollo. Se subdivide en los siguientes grupos:

a) Locales cuyo aforo no excede de 300 personas (TRE-1).

b) Locales cuyo aforo excede de 300 personas (TRE-2).

4.- Hotelero (THO): Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal o a residencias colectivas así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Establecimientos con menos de diez habitaciones o 400 metros cuadrados de superficie total edificada (THO-1).

b) Establecimientos que sobrepasan alguno de los límites establecidos en el apartado anterior (THO-2).

Artículo 96. Uso de almacenaje (ALM).

Se define como la actividad de almacenaje de bienes y materiales de cualquier tipo para su distribución a los establecimientos industriales o de comercio minorista. Se distinguen dos categorías:

a) Almacenaje compatible con la vivienda (ALM-1): Comprende aquellas actividades que suponen el almacenamiento de materias que representan una carga térmica en el local no superior a 80 Mcal/m<sup>2</sup> y que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica. Su superficie de almacenaje será menor que 600 metros cuadrados (ALM-r).

b) Almacenaje en zonas no residenciales (ALM-nr): Son aquellas actividades que por su naturaleza pueden ser consideradas compatibles con cualquier otro uso no residencial y/o que se desarrollan en locales con superficie de almacenaje igual o mayor que 600 metros cuadrados.

Artículo 97. Uso industrial (I).

Se define como uso industrial el vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su elaboración para

posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte, distribución y, en su caso, reparación.

Dentro de los usos industriales se distinguen los siguientes:

a) Talleres compatibles con viviendas (IND-r). Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesita desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial. Se distinguen dos supuestos en función de la potencia electromecánica realmente instalada y de la superficie total de la actividad, incluidos locales anexos a los de uso estrictamente industrial son los siguientes:

a.1. Taller artesanal (IND-r1). Implica el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Potencia instalada no mayor que 3,75 Kw (5 CV).

- Superficie total construida menor que 200 m<sup>2</sup>.

a.2. Restantes talleres compatibles con vivienda (IND-r<sup>2</sup>). Implica el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Índice de potencia instalada no mayor que 0,055 Kw/m<sup>2</sup> con un máximo de 55 Kw (75 CV).

- Superficie total construida menor que 1000 m<sup>2</sup>.

- Nivel sonoro máximo admisible al exterior: 65 dB.

b) Uso industrial en zonas de uso dominante no residencial (IND-nr). Comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas o por la superficie que requieren no se pueden englobar en el apartado de talleres compatibles con vivienda. Se incluye en este tipo de uso el que corresponde a los mataderos.

Artículo 98. Uso aparcamiento (PAR).

1.- Se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte. Se distinguen las siguientes categorías:

Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones (PAR):

- Al aire libre sobre superficie de parcela (PAR-a).

- En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura (PAR-b).

- En edificio de uso exclusivo (PAR-c).

-Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público (PAR-d).

Artículo 99. Espacios libres (E.L.).

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre en espacios tales como parques, jardines, paseos y áreas de juego.

Artículo 100. Equipamiento colectivo (E.)

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Administrativo (EAD). Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales.

b) Asistencial (EAS). Comprende las actividades relacionadas con personas que precisan especial atención y cuidado. Incluye guarderías infantiles, hogares de jubilados, centros para la educación de minusválidos y similares.

c) Sanitario (ESA). Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

d) Educativo (EED). Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada. Se desarrollará en centros de Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria Obligatoria, de Bachiller, de Formación Profesional, de Enseñanza Universitaria y cualesquiera otros que tengan por objeto la enseñanza de cualquier materia.

e) Deportivo (EDE). Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

f) Cultural (ECU). Comprende las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos y similares.

g) Religioso (ERE). Comprende las actividades destinadas a la celebración de los distintos cultos en espacios tales como capillas, parroquias y similares.

h) Funerario (EFU). Incluye las actividades que tienen por objeto la inhumación de restos humanos.

Artículo 101. Usos no urbanos.

Comprende aquellos que son propios del suelo no urbanizable. Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Extractivo (EXT). Actividades de extracción de cualquier tipo de material para la industria o la construcción.

b) Agrícola (AGRI). Actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.

c) Agropecuario (AGRO). Actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).

d) Forestal (FOR). Actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o resultado de plantaciones especializadas.

e) Cualquier otro uso dotacional que pueda desarrollarse en medio rústico previa declaración de su interés comunitario (DOT).

Capítulo II. Asignación de Usos a cada Zona.

Artículo 102. Condiciones particulares de los usos.

1.- En las Fichas de Zonas vienen establecidos las distintas categorías de los usos dominante y compatibles.

Título XI. Condiciones de Volumen y Forma de la Edificación.

Capítulo I.

Artículo 103. Disposiciones generales.

Las regulaciones de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanísticas del Plan General de Pinet se define mediante el texto normativo correspondiente a su zona del "Capítulo Primero del Título Cuarto del RZOUVCV", la Ficha de Zona correspondiente del presente Plan General y las determinaciones complementarias que se establecen en las presentes normas.

Capítulo II. ZOU Núcleo Histórico.

Artículo 104. Cubiertas.

Cuando el edificio se trate con cubierta en pendiente, se autorizará que arranque a partir de la línea de altura de fachada hacia el interior con una pendiente máxima del 35%. La estructura de sustentación de estas cubiertas será inaccesible para cualquier uso.

La cubierta deberá ser inclinada, a dos aguas, en el cuerpo principal de la edificación. Esta cubierta inclinada deberá tener un mínimo de 10 m de profundidad desde la fachada del edificio. La cubierta siguiente a esta podrá ser plana sin degenerar el nivel de arranque de la cubierta inclinada de teja.

Los cambios de planos de cubierta obligados por las pendientes de las calles y consecuentes rasantes, se ajustarán a la altura máxima en cada tramo.

Artículo 105. Salientes, entrantes y vuelos.

1. Los voladizos quedan prohibidos en calles de ancho menor de 6 m. En el resto se autorizan balcones totalmente calados con vuelo máximo de 0,60 m sin miradores. Se prohíben los arcos y puentes que comuniquen dos edificaciones situadas en aceras opuestas a una calle.

2. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada, formando con esta un ángulo de 45 grados, y estarán a una altura mínima de la rasante de 3.5 metros.

3. El vuelo máximo de balcones, terrazas y cualquier otro saliente no podrá ser superior a la décima parte del ancho de la calle a la que de fachada la edificación, con un máximo de sesenta centímetros (0.60 m). En ningún caso se sobrepasará la cara interior del bordillo.

4. Los salientes o motivos decorativos de la composición de la fachada habrán de situarse a una altura superior a tres metros (3.00 m), medidos a partir de la rasante de la acera. En todo caso deberán cumplir lo especificado en los puntos anteriores. Y no podrán sobresalir de la fachada más de 30 cm.

5. En el apartado anterior no se incluyen los anuncios o rótulos o cualquier elemento similar, los cuales deberán colocarse a una altura entre 3 y 3.50 m medidos desde la rasante de la acera y no podrán sobresalir de la fachada más de un décimo del ancho de la calle con un máximo de 0.50 m, y sin sobrepasar en ningún caso la cara interior del bordillo.

6. Los toldos en planta baja deberán colocarse a una altura mayor de 2.50 m medidos desde la rasante de la acera y no deberán sobrepasar la cara interior del bordillo.

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

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

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

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

Artículo 106. Edificaciones por encima de la altura máxima.

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

Artículo 107. Huecos de fachada.

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

Se respetarán los huecos de fachada existentes en las edificaciones que se sustituyan.

Artículo 108. Número de plantas.

La mayoría de las edificaciones comprendidas en la delimitación de Núcleo Histórico Tradicional ya tienen tres plantas como viene indicado en el plano de información P-03: Estado Actual Casco Urbano (Edificios, Alturas, Equipamientos, Etc.) del Proyecto Delimitación de Suelo Urbano de Pinet de 1.980. En el plano de proyecto P-3 de dicho proyecto denominado Red Viaria, Alineaciones, Rasantes, Dotaciones y Equipo Comunitario se indica que la Altura de la edificación será de tres plantas en todo el casco urbano (planta baja + 2).

Por lo tanto el número de plantas máximo será de tres en el Núcleo Histórico como ya venía indicado en el planeamiento anterior.

Artículo 109. Alturas de planta.

La altura libre de la planta baja será de 3.50 m como mínimo. Y la altura de las plantas altas será de 2.50 m como mínimo

Artículo 110. Composición de la vivienda.

La vivienda mínima constará de cocina-comedor, un dormitorio y un cuarto de aseo. Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir las como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

Artículo 111. Escaleras.

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

Artículo 112. Diseño y materiales.

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

A tal fin se establece que las cubiertas no podrán ser planas ni accesibles en al menos los primeros 10 metros de profundidad y la solución de cubierta en este tramo será de teja vieja o envejecida blanca.

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

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

Artículo 113. Limitaciones a los usos compatibles.

Se prohíben los usos conceptuados como Actividad calificada en los siguientes grados: Nociva en índice bajo, medio y alto; insalubre en índice bajo, medio y alto; peligrosa en índice medio y alto.

Capítulo III. ZOU Ampliación Casco.

Artículo 114. Cubiertas.

Cuando el edificio se trate con cubierta en pendiente, se autorizará que arranque a partir de la línea de altura de fachada hacia el interior con una pendiente máxima del 35%. La estructura de sustentación de estas cubiertas será inaccesible para cualquier uso.

No se permiten las soluciones de cubierta de forma de azotea pisable en los primeros 1.50 metros de profundidad medidos desde la alineación oficial de la calle, sin tener en cuenta para esta medición el posible vuelo de la cubierta. En dichos 1.50 m la cubierta será inclinada con terminación de teja.

Los cambios de planos de cubierta obligados por las pendientes de las calles y consecuentes rasantes, se ajustarán a la altura máxima en cada tramo.

Artículo 115. Salientes, entrantes y vuelos.

1. Los voladizos quedan prohibidos en calles de ancho menor de 6 m. En el resto se autorizan balcones totalmente calados con vuelo máximo de 0,60 m sin miradores. Se prohíben los arcos y puentes que comuniquen dos edificaciones situadas en aceras opuestas a una calle.

2. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada, formando con esta un ángulo de 45 grados, y estarán a una altura mínima de la rasante de 3.5 metros.

3. El vuelo máximo de balcones, terrazas y cualquier otro saliente no podrá ser superior a la décima parte del ancho de la calle a la que de fachada la edificación, con un máximo de sesenta centímetros (0.60 m). En ningún caso se sobrepasará la cara interior del bordillo.

4. Los salientes o motivos decorativos de la composición de la fachada habrán de situarse a una altura superior a tres metros (3.00 m.), medidos a partir de la rasante de la acera. En todo caso deberán cumplir lo especificado en los puntos anteriores. Y no podrán sobresalir de la fachada más de 30 cm.

5. En el apartado anterior no se incluyen los anuncios o rótulos o cualquier elemento similar, los cuales deberán colocarse a una altura entre 3 y 3.50 m medidos desde la rasante de la acera y no podrán sobresalir de la fachada más de un décimo del ancho de la calle con un máximo de 0.50 m, y sin sobrepasar en ningún caso la cara interior del bordillo.

6. Los toldos en planta baja deberán colocarse a una altura mayor de 2.50 m medidos desde la rasante de la acera y no deberán sobrepasar la cara interior del bordillo.

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

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

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

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

Artículo 116. Edificaciones por encima de la altura máxima.

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

Artículo 117. Huecos de fachada.

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

Se respetarán los huecos de fachada existentes en las edificaciones que se sustituyan.

Artículo 118. Alturas de planta.

La altura libre de la planta baja será de 3.50 m como mínimo. Y la altura de las plantas altas será de 2.50 m como mínimo

Artículo 119. Composición de la vivienda.

La vivienda mínima constará de cocina-comedor, un dormitorio y un cuarto de aseo. Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir las como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

Artículo 120. Escaleras.

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

Artículo 121. Diseño y materiales.

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

A tal fin se establece que las cubiertas no podrán ser planas ni accesibles en los primeros 1.5 metros de profundidad y la solución de cubierta en este tramo será de teja vieja o envejecida blanca.

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

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

Artículo 122. Limitaciones a los usos compatibles.

Se prohíben los usos conceptuados como Actividad calificada en los siguientes grados: Nociva en índice bajo, medio y alto; insalubre en índice bajo, medio y alto; peligrosa en índice medio y alto.

Capítulo IV. ZOU Viviendas Adosadas.

Artículo 123. Cubiertas.

Cuando el edificio se trate con cubierta en pendiente, se autorizará que arranque a partir de la línea de altura de fachada hacia el interior con una pendiente máxima del 35%. La estructura de sustentación de estas cubiertas será inaccesible para cualquier uso.

Artículo 124. Salientes, Entrantes y Vuelos.

1. Se podrán realizar elementos entrantes, salientes y voladizos sin limitación.

2. Las aristas de los voladizos y salientes de la edificación principal no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por las alineaciones de la edificación.

Artículo 125. Edificaciones por encima de la altura máxima.

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

Artículo 126. Huecos de fachada.

Las aberturas de fachada se separarán 0,60 m por lo menos de cualquier linde.

Artículo 127. Alturas de planta.

La altura libre de la planta baja y de las plantas altas será como mínimo de 2.50 m



**Artículo 128. Composición de la vivienda.**

La vivienda mínima constará de cocina-comedor, un dormitorio y un cuarto de aseo. Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir las como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

**Artículo 129. Diseño y materiales.**

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

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

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

**Artículo 130. Limitaciones a los usos compatibles.**

Se prohíben los usos conceptuados como Actividad Calificada en los siguientes grados: Nociva en índice bajo, medio y alto; insalubre en índice bajo, medio y alto; peligrosa en índice medio y alto.

**Capítulo V. ZOU Industrial en Manzana.**

**Artículo 131. Salientes, Entrantes y Vuelos.**

1. Los salientes y voladizos quedan prohibidos excepto lo dispuesto en los puntos siguientes. Se prohíben los arcos y puentes que comuniquen dos edificaciones situadas en aceras opuestas a una calle.

2. Los salientes o motivos decorativos de la composición de la fachada habrán de situarse a una altura superior a tres metros (3.50 m), medidos a partir de la rasante de la acera. En todo no podrán sobresalir de la fachada más de 50 cm.

3. En el apartado anterior no se incluyen los anuncios o rótulos o cualquier elemento similar, los cuales deberán colocarse a una altura de 3.50 m medidos desde la rasante de la acera y no podrán sobresalir de la fachada más de un décimo del ancho de la calle con un máximo de 0.50 m, y sin sobrepasar en ningún caso la cara interior del bordillo.

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

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

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

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

**Artículo 132. Edificaciones por encima de la altura máxima.**

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

**Artículo 133. Huecos de fachada.**

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

**Artículo 134. Alturas de planta.**

La altura libre de la planta baja será de 8 m como máximo.

**Artículo 135. Limitaciones a los usos compatibles.**

Se prohíben los usos conceptuados como Actividad Calificada en los siguientes grados: Nociva en índice medio y alto; insalubre en índice medio y alto; peligrosa en índice medio y alto.

**Capítulo VI: Usos dotacionales.**

**Artículo 136. Equipamientos Públicos.**

Son las parcelas grafiadas en el plano 8 de los Planos de Ordenación: Ordenación Pormenorizada. Usos pormenorizados.

**Artículo 137.- Usos.**

En cualquier caso y de acuerdo al art. 58.4.B) de la LRAU, el Ayuntamiento podrá destinar cualquier uso dotacional público que se precise.

Se permitirá la concesión privada de la explotación comercial del suelo de equipamientos, de acuerdo con el art. 27.3 del RPCV.

**Artículo 138.- Parcela mínima.**

No se establecen limitaciones en cuanto a parcela mínima en el uso de equipamiento público.

**Artículo 139.- Edificabilidad Neta sobre parcela.**

No se establece límite de edificabilidad neta sobre parcela para el uso de equipamiento público. Así la máxima edificabilidad que se puede construir en una parcela de este uso será la que el Ayuntamiento estime necesaria para la realización del servicio público necesario, cumpliendo las alineaciones máximas señaladas en planos y el resto de determinaciones establecidas en esta sección.

**Uso escolar:**

El coeficiente de edificabilidad debe ser 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 140.- Alturas permitidas y altura máxima.**

Alturas permitidas: ..... II. Se permiten los sótanos y semisótanos.

Altura máxima reguladora:..... 9 m. (según RZOUVCV)

**Uso escolar:**

Alturas permitidas: ..... Igual o mayor a III

Altura de cornisa:..... igual o mayor de 12 m.

**Artículo 141.- Ocupación de la parcela edificable, forma de la edificación y separación a lindes.**

**1. Ocupación de parcela y forma de la edificación.**

Se establece como ocupación máxima de la parcela por la edificación el 70%, permaneciendo el resto de edificaciones para jardines y zonas verdes públicas, aparcamiento, deportivo.

**2. Separación de la edificación de uso principal a lindes de parcela.**

No existe limitación alguna.

**Uso escolar:**

El coeficiente de ocupación máximo de la parcela debe ser el 70%.

Separación de la edificación de uso principal a lindes de parcela: no existe limitación alguna.

**Artículo 142.- Condiciones del vallado de las parcelas.**

No resulta obligado el vallado de las parcelas de uso dotacional. En caso de que dispusieran de vallado, el cerramiento de la parcela será de forma y dimensiones idénticas a la de las parcelas de uso residencial.

**Artículo 143.- Condiciones de los espacios libres públicos ligados al uso dotacional.**

1.- Se entenderá por espacio libre público ligado a un uso dotacional aquel que, en el interior de la parcela destinada a este uso, ha de quedar libre de edificación por aplicación de lo dispuesto en las presentes normas.

2.- En estos espacios libres se permitirá el aparcamiento de vehículos, la existencia de áreas ajardinadas y ornamentales, así como la ubicación de piscinas y otras instalaciones deportivas y de recreo.

**Artículo 144- Sótanos y semisótanos.**

Se permitirán los sótanos y semisótanos siempre que no se destinen a ocupación permanente de personas.

**Artículo 145- Aparcamientos.**

Según el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, "En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Conselleria competente por razón de la materia."

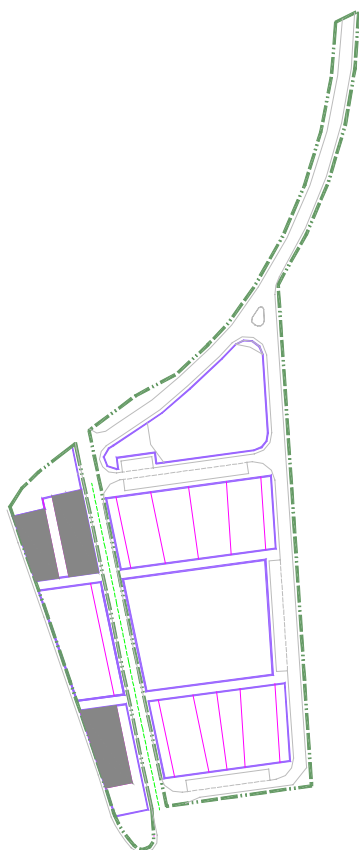
**Uso escolar:**

El número de plazas debe ser igual al número de unidades docentes.

Plan General de Pinet  
Fichas de Planeamiento y Gestión

**SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL "SUR"**

<b>FICHA DE PLANEAMIENTO</b>		
<b>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACION PORMENORIZADA
<b>Suelo Urbanizable</b>	<b>"S.U.R."</b>	<b>sí</b>
<b>PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD</b>		
SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD BRUTA
<b>16.943 m<sup>2</sup></b>	<b>0.64477 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>10.924,34 m<sup>2</sup> de techo</b>
DENSIDAD	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA
<b>55 viv/ha.</b>	<b>93</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
<b>USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</b>		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
<b>Residencial</b>	<b>Los especificados en la Ficha de Zona.</b>	<b>Los no señalados como compatibles y dominante.</b>
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
<b>Unifamiliar en hilera.</b>		



■ VIVIENDA SUJETA A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

## DOCUMENTOS DE DESARROLLO :

- Programa de Actuación Integrada
- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Reparcelación

## CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES RED SECUNDARIA :

	SECTOR "SUR"	RPCV	CUMPLE
SUPERFICIE TOTAL	16.943,00		
SUPERFICIE RESIDENCIAL	5.991,00		
SUPERFICIE DOTACIONAL-VIARIO	10.952,00 (64,64 %)	8.386.79 (49.5%)	SI
ZONAS VERDES PÚBLICAS	1.833,40(10,82 %)	1.694,30 (10% del Sector)	SI
EQUIPAMIENTOS	2.612,00 (15,42%)	2.202,59 (13% del Sector)	SI
RED VIARIA	6.506,60 (38,40%)	4.489,90 (26.5% del Sector)	SI

## APARCAMIENTOS :

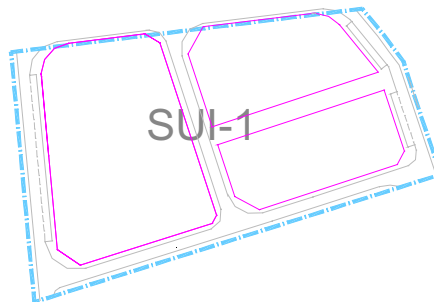
- En parcela privada :    N° de viviendas =93                      1 plaza de aparcamiento por vivienda.
- En Vía Pública :            93/2=46.5                              55 plazas de aparcamiento.

Las vías públicas pueden admitir más cantidad de aparcamientos de lo que prescribe la Lrau, en concreto 55 plazas, por lo tanto cumple los requisitos exigidos.

<b>FICHA DE GESTION</b>		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS
<b>S.U.R.</b>	<b>S.U.R.</b>	<b>Ninguno</b>
ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TIPO	
<b>AR – S.U.R.</b>	<b>0.64477</b>	
GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
<b>Indirecta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Capacidad de desarrollo mediante una Actuación Integrada técnicamente autónoma</b></li> <li>- <b>No habrá una diferencia de Aprovechamiento entre unidades de más del 20%</b></li> <li>- <b>Los Programas de Actuación Integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.</b></li> </ul>	
<b>CONDICIONES</b>		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
<b>No existe secuencia de desarrollo al definirse una única Unidad de Ejecución. No se condiciona temporalmente el desarrollo de este sector de suelo urbanizable.</b>		
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en el casco urbano.</b></li> <li>• <b>Ejecución del encauzamiento del barranco. Es necesaria la autorización del órgano de cuenca.</b></li> <li>• <b>Caso que la depuradora de Pinet esté ejecutada y tenga capacidad suficiente, se conectará a la red de saneamiento que conecte a la depuradora.</b></li> <li>• <b>En el caso que la depuradora no esté ejecutada, se deberá ejecutar la propia depuradora.</b></li> <li>• <b>Ejecución de red separativa de saneamiento.</b></li> <li>• <b>El 30% del total de las viviendas estarán sujetas a régimen de protección pública. Dichas viviendas se materializarán en las manzanas señaladas en el plano anterior.</b></li> </ul>		

**SECTOR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL 1 "SUI-1"**

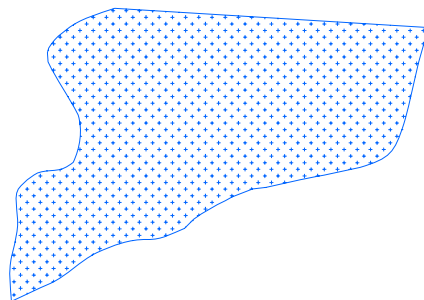
<b>FICHA DE PLANEAMIENTO</b>		
<b>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>		
CLASE DE SUELO	SECTOR	
<b>Suelo Urbanizable</b>	<b>(SUI - 1) ZONA INDUSTRIAL</b>	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	CÓDIGO.	
<b>INDUSTRIAL EN MANZANA</b>		
<b>PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD</b>		
SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD BRUTA
<b>8.812 m<sup>2</sup></b>	<b>0.5176 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>4.561,31 m<sup>2</sup> de techo</b>
<b>USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</b>		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
<b>Industrial (IND)</b>	<b>Los definidos en la Ficha de Zona.</b>	<b>Los no señalados como compatibles y dominante.</b>
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
<b>Edificación en manzana.</b>		



<b>FICHA DE GESTION</b>		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR	ELEMENTOS ESTRUCTURALES EXTERNOS
<b>SUI - 1</b>	<b>SUI - 1</b>	<b>Ninguno</b>
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO TIPO
<b>AR - SUI-1</b>		<b>0.517</b>
GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN
<b>Indirecta</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Capacidad de desarrollo mediante una Actuación Integrada técnicamente autónoma</b></li> <li>- <b>No habrá una diferencia de Aprovechamiento entre unidad de más del 20%</b></li> <li>- <b>Los Programas de Actuación Integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.</b></li> </ul>
<b>CONDICIONES</b>		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
<b>No existe secuencia de desarrollo al definirse una única Unidad de Ejecución. No se condiciona temporalmente el desarrollo de este sector de suelo urbanizable.</b>		
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en el casco urbano.</b></li> <li>• <b>Ejecución del encauzamiento del barranco. Es necesaria la autorización del órgano de cuenca.</b></li> <li>• <b>Caso que la depuradora de Pinet esté ejecutada y tenga capacidad suficiente, se conectará a la red de saneamiento que conecte a la depuradora.</b></li> <li>• <b>En el caso que la depuradora no esté ejecutada, se deberá ejecutar la propia depuradora.</b></li> <li>• <b>Ejecución de red separativa de saneamiento.</b></li> </ul>		

**SECTOR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL 2 "SUI-2"**

<b>FICHA DE PLANEAMIENTO</b>		
<b>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>		
CLASE DE SUELO	SECTOR	
<b>Suelo Urbanizable</b>	<b>(SUI - 2) ZONA INDUSTRIAL</b>	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	CÓDIGO.	
<b>INDUSTRIAL AISLADA</b>	<b>INA</b>	
<b>PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD</b>		
SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD BRUTA
<b>22.671 m<sup>2</sup></b>	<b>0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>13.602,60 m<sup>2</sup> de techo</b>
<b>USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</b>		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
<b>Industrial (IND)</b>	<b>Los especificados en la Ficha de Zona.</b>	<b>Los no señalados como compatibles y dominante.</b>
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
<b>Edificación Aislada en Parcela</b>		



<b>FICHA DE GESTION</b>		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR	ELEMENTOS ESTRUCTURALES EXTERNOS
<b>SUI-2</b>	<b>SUI – 2</b>	<b>Ninguno</b>
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO TIPO
<b>AR – SUI-2</b>		<b>0,6</b>
GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN
<b>Indirecta</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Capacidad de desarrollo mediante una Actuación Integrada técnicamente autónoma</b></li> <li>- <b>No habrá una diferencia de Aprovechamiento entre unidad de más del 20%</b></li> <li>- <b>Los Programas de Actuación Integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.</b></li> </ul>
<b>CONDICIONES</b>		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
<p><b>No existe secuencia de desarrollo al definirse una única Unidad de Ejecución.</b></p> <p><b>Como se trata de un ámbito alejado del casco urbano de Pinet, rodeado de S.N.U., las condiciones de desarrollo serán las establecidas en las condiciones de integración y conexión.</b></p>		
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Acondicionar el camino de acceso al término previsto, ejecutar la conexión con la CV-608 de acuerdo con el titular de la carretera.</b></li> <li>• <b>Ejecución de la depuradora en el sector para vertido de aguas no contaminantes al barranco.</b></li> <li>• <b>Ejecución de red separativa de saneamiento.</b></li> </ul>		



Plan General de Pinet

Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.

1.- Criterios que justifiquen la adecuación de las determinaciones del plan a las políticas territoriales.

En ausencia de planes territoriales o urbanísticos que concreten la política territorial de la Generalitat los criterios que justifican la adecuación del Plan a las políticas sectoriales son:

- Identificar las zonas de reserva viaria y afecciones sobre el territorio derivados de la legislación de carreteras, limitando los usos y aprovechamientos en dichas zonas según la legislación.

- Incorporar al Plan las afecciones urbanísticas sobre el territorio contenidas en la legislación de aguas y obras hidráulicas.

- Catalogar los "Bienes de Relevancia Local" de acuerdo al art. 15 de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.

2.- Objetivos Fundamentales del Plan General.

2.1.- Problemas de planeamiento vigente.

Los principales problemas del planeamiento vigente tienen su origen en el documento del planeamiento actual de Pinet. Se trata de un "Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano". Esta figura de planeamiento parecía adecuada cuando se redactó pero en estos momentos ha imposibilitado que se produzcan inversiones y un desarrollo del suelo no urbanizable orientado a las instalaciones de actividades específicas, al ser todo el suelo no urbanizable, protegido.

2.2.- Objetivos de la ordenación urbanística.

En relación con el epígrafe anterior el objeto prioritario de la nueva ordenación es permitir, urbanísticamente, que puedan desarrollarse en Pinet nuevas actividades y usos.

En concreto se pretende ordenar los usos en el término de Pinet, permitiendo aquellos usos y actividades que puedan aportar riqueza y crecimiento a Pinet.

Adaptarse a la nueva normativa urbanística.

Proteger el suelo forestal y el monte público.

Admitir la posibilidad, en determinados suelos y condiciones, de un desarrollo urbanístico que responda a nuevas necesidades, residenciales o industriales.

3.- Finalidad perseguida en la clasificación del Suelo Urbanizable.

3.1.- Suelo Urbanizable Residencial.

Disponer de suelo ordenado pormenorizadamente de fácil programación para posibilitar un crecimiento residencial del pueblo con tipologías distintas a las ahora existentes.

3.2.- Suelo Urbanizable Industrial.

Disponer de suelo en el que se puedan instalar actividades industriales, y/o de pequeños talleres.

4.- Finalidad perseguida en la clasificación del Suelo No Urbanizable.

Proteger los entornos de los bienes de dominio público.

Proteger y preservar de usos que no sean el agrícola o forestal, las zonas de monte, ya sea público o privado.

Permitir en una zona concreta el uso extractivo-minero.

Concentrar la instalación de granjas evitando su proliferación incontrolada en cualquier parte del término.

Evitar la posibilidad de un crecimiento edificatorio, que no venga avalado a necesidades reales o a un interés comunitario, en el resto del suelo urbanizable en Pinet por cuestiones ambientales y culturales, de acuerdo al modelo territorial propuesto, permitiendo solamente el uso agrícola, forestal y de vivienda unifamiliar aislada en gran parte de él.

5.- Criterios a aplicar en las reclasificación de suelo.

Para admitir una reclasificación de suelo no urbanizable será necesario que la propuesta se acompañe de Programa de Actuación Integrada con suficientes garantías que aseguren el compromiso inversor en su urbanización. Solamente se admitirán estas reclasificaciones sobre el suelo no urbanizable de uso mixto.

Las reclasificaciones de uso industrial deberán retirarse del suelo no urbanizable de protección forestal 300 m.

No se admitirán reclasificaciones de cualquier uso al Norte del casco urbano de Pinet.

6.- Criterios a aplicar en las declaraciones de interés comunitario.

Solamente se admitirán Declaraciones de Interés Comunitario sobre el suelo no urbanizable de uso mixto. Y nunca en terrenos situados al Norte del casco urbano de Pinet.

Las Declaraciones de Interés Comunitario se admitirán para los usos que se especifican en las Normas Urbanísticas.

2008/11105

**Conselleria de Infraestructuras y Transporte**

*Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte sobre resolución de autorización administrativa para el desplazamiento de la red de gas natural sita en P.A.I. Patraix. Expediente CBREDE/2007/8/46.*

ANUNCIO

Resolución de 16 de abril de 2008, de la Dirección General de Energía, por la que se otorga a Gas Natural Distribución, S.D.G., S.A., autorización administrativa y se aprueba el proyecto de ejecución para la construcción de las instalaciones correspondientes a la red de gas natural en Alta Presión A (APA)<sup>(1)</sup>, consistente en el desplazamiento de la red existente, sita en P.A.I. Patraix, en el término municipal de Valencia. Expediente: CBREDE 2007/8/46.

Visto el expediente con referencia CBREDE 2007/8/46 incoado por el Servicio Territorial de Energía de Valencia, a instancia de Gas Natural Distribución S.D.G., S.A., con domicilio a efectos de notificaciones en Valencia (46004), Grabador Esteve, 14, relativo a la solicitud de 19 de febrero de 2007 sobre autorización administrativa y aprobación del proyecto de ejecución para la construcción de las instalaciones correspondientes a la red de gas natural en Alta Presión A (APA)<sup>(1)</sup>, consistente en el desplazamiento de la red existente, sita en el P.A.I. Patraix, en el término municipal de Valencia.

Se adjunta proyecto firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en fecha 26 de enero de 2007.

Resultando que fue realizada la información pública a que se hace referencia en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y en el Real Decreto 1434/2002 de 27 de diciembre por el que se regulan las actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de instalaciones de gas natural, mediante anuncios en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Valencia el día 14 de abril de 2007, en el "Diario Oficial de la Comunitat Valenciana" de 16 de mayo de 2007 y en los diarios de prensa "El Mundo" y "ABC" de los días 2 y 3 de mayo de 2007, respectivamente.

Según consta en el expediente remitido no han sido presentadas alegaciones a la petición efectuada.

Resultando que de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1434/2002, se remitió separata de la instalación proyectada al Ayuntamiento de Valencia, único afectado, conteniendo las características generales de la instalación, a los efectos de establecer el oportuno condicionado técnico, y simultáneamente fue solicitado informe sobre la adaptación del mismo al planeamiento urbanístico que resulte de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana.

En respuesta a la petición formulada, el mencionado Ayuntamiento informó contestando, en síntesis, que para la ejecución de las obras deberá cumplirse con lo dispuesto en la Ordenanza municipal correspondiente; que la ocupación del dominio público requerirá la preceptiva licencia; y que la red de distribución solicitada se contemplará en el proyecto del PAI, siendo objeto de estudio y, en su caso, aprobación, junto con dicho programa de actuación.

Del referido informe se dio traslado a la empresa peticionaria, que manifestó su conformidad con los condicionantes expresados en el mismo.

Resultando que igualmente y de acuerdo con el mencionado Real Decreto 1434/2002 se remitió separata de la instalación proyectada conteniendo las características generales de la instalación, al resto de las Administraciones Públicas, Organismos y, en su caso empresas de servicios públicos o de interés general afectados a efectos de prestar su conformidad u oposición al proyecto y establecer, en su caso, el condicionado técnico precedente.