

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda Servicio Territorial de Urbanismo

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de La Pobra de Vallbona.

ANUNCIO

Resolución de 12 de abril de 2006 del director general de Planificación y Ordenación Territorial, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 2 de julio de 2004 y se declara definitivamente aprobado el Plan General de La Pobra de Vallbona.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 2 de julio de 2004, relativo al Plan General de La Pobra de Vallbona, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Planificación y Ordenación Territorial de fecha 12 de abril de 2006, por la que se declara definitivamente aprobado dicho plan general se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de julio de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de La Pobra de Vallbona referido al plan general, y de conformidad con los siguientes, Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 24 de julio de 2002. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 218 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 21 de mayo de 2003.

Segundo.—El proyecto consta memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas de carácter estructural y de carácter pormenorizado, documento de directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (en adelante DEU), ordenanzas municipales de policía de la edificación, catálogo de bienes y espacios protegidos y estudio de impacto ambiental.

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

Los objetivos prioritarios del plan general son, en síntesis, los siguientes:

—Dotar al municipio del suelo urbanizable que satisfaga la demanda de residencia unifamiliar que presenta, reduciendo las densidades de ocupación en el suelo urbanizable que no cuente con ordenación pormenorizada, con arreglo a su uso global. A tal efecto distingue:

- Zonas de uso residencial extensivo o Ciudad Jardín, densidad 20 Viv./ha.
- Zonas de uso residencial de tipología extensión de casco, 20 Viv./ha, densidad 50 Viv./ha.
- Zonas de uso residencial de tipología de ensanche, 50 Viv./ha, densidad 75 Viv./ha.

—Modificar el modelo de crecimiento del casco urbano, desplazándolo de la zona norte (lindante con la autovía) a la zona sur.

—No proponer nuevas clasificaciones de suelo urbanizable de uso industrial, reduciendo incluso el existente, al proponer que el Sector II-4 pasa a ser de uso residencial.

—Acotar el crecimiento de las zonas urbanas ubicadas al norte del Cordel de Lliria, impidiendo su crecimiento, sin perjuicio de tratar de dotarlas de los servicios urbanísticos necesarios.

—Proteger los suelos no urbanizables con capacidad para el uso agrario situados al sur del casco urbano. Esta acción protectora, también se propone para las zonas donde existen pinares y matorrales como valores a preservar.

—Adscribir a los suelos urbanizables terrenos exteriores a los sectores integrantes de la red estructural o primaria, de manera que permitan su obtención con cargo a los citados suelos.

En coherencia con estos objetivos, el plan general consolida cinco ejes de crecimiento urbanístico en el municipio, mediante la nueva clasificación de suelo urbanizable o mantenimiento de las previsiones del Plan del 95, que son los siguientes:

1. Eje de la antigua travesía de la carretera CC-224, con el planteamiento de los sectores R-13, R-24 y R-17 de uso residencial de tipología extensión de casco, sector R-18 de uso residencial de tipología de ensanche y los sectores T-1 e I-3.

2. Eje camino de L'Argila-Camino de la Conarda, con el planteamiento de los sectores R-19, R-20, R-22, R-15 y R-16 de uso residencial extensivo o Ciudad Jardín.

3. Eje IBM Zona Este-Torre del Virrey, con el planteamiento de los sectores R-29 y R-25 de uso residencial extensivo o Ciudad Jardín.

4. Eje de la universidad, con el sector R-14 de uso residencial extensivo y el mantenimiento de los sectores D-2 y D-3 de uso dotacional privado, ya aprobados junto al sector D-1.

5. Eje de la carretera de Riba-roja de Túria, con los sectores R-26, R-27, R-28, Gallipont y Golf Pobra de uso residencial extensivo.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe con fecha 28 de octubre de 2003 de los organismos que se relacionan:

—División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

—División de Recursos Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas de Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

—Dirección General de Transportes de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

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

—Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana.

—Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura y Educación.

—Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación.

—Conselleria de Sanidad.

—Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

—Confederación Hidrográfica del Júcar.

Con fecha 7 de abril de 2004 se ha solicitado, además, informe a la entidad de saneamiento y a la Dirección General de Comercio de la Conselleria de Industria.

Hasta la fecha se ha emitido, entre otros, informe de carácter favorable emitido por la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación con fecha 4 de febrero de 2003.

Quinto.—La Pobra de Vallbona cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 31 de enero de 1995.

En desarrollo de dicho plan se ha procedido a la aprobación de las siguientes homologaciones:

—Homologación y Plan Parcial Sector I-5, aprobada definitivamente el 27 de noviembre de 1996.

—Homologación Sector I-9, aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 1996.

—Homologación Area I-2 y Plan Parcial Sector I-10, aprobada definitivamente el 17 de diciembre de 1997.

—Homologación modificativa sectores 2.1 y 2.2, aprobada definitivamente el 17 de diciembre de 1997.

—Homologación y Plan Parcial Area I-3, aprobada definitivamente el 17 de diciembre de 1998.

—Modificación número 6 del plan general, relativa al Sector D-1 Universidad, aprobada definitivamente el 31 de enero de 2003.

También consta la concesión de numerosas cédulas de urbanización y la inscripción de 14 programas en el Registro de Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, todos ellos, excepto uno (Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas «La Sima»), de iniciativa privada.

Sexto.—El 21 de diciembre de 2001, por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, se emite informe favorable respecto del Plan General de La Pobla de Vallbona, considerando superada la fase de concierto previo.

Séptimo.—La directora general de Planificación y Ordenación Territorial emitió informe respecto del proyecto con fecha 21 de abril de 2004, resolviendo no elevar al pleno de la Comisión Territorial de Urbanismo el Plan General de La Pobla de Vallbona, hasta tanto se emitiera la preceptiva declaración de impacto ambiental y concretando la necesidad de completar el expediente en esencia en los siguientes aspectos:

- Aportar una copia del expediente de tramitación municipal.
- Acreditar que el suelo urbano que se incluye en las unidades de ejecución la Vila Este y la Vila Oeste se ajusta a los criterios de clasificación de suelo urbano incluidos en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- Revisar en el suelo no urbanizable de densidad significada el régimen transitorio que parece preverse hasta la formación del plan especial.
- Incluir en el artículo 35 de las normas estructurales las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, evitando en pronunciamiento sobre aportaciones económicas sustitutorias.
- Justificar la obtención de la red primaria.
- Excluir del artículo 39 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural la posibilidad de ejecución mediante actuaciones aisladas en los ámbitos de suelo urbano extensivo, incluidos por el plan general en unidades de ejecución.
- Incorporar al proyecto los requerimientos derivados de los informes de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana y del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.
- Incorporar la corrección material derivada de la estimación de la alegación presentada por don Miguel Pérez Alonso y don Javier Pérez Alonso, en relación con la parcela ubicada entre las calles Joaquín Turina y Manuel de Falla de la Zona de Gallipont.

Octavo.—Con objeto de completar el proyecto en los términos relacionados el Ayuntamiento ha procedido a introducir una serie de modificaciones en el plan general, que han sido referendados por el pleno municipal en sesión de 16 de junio de 2004.

Las justificaciones y modificaciones introducidos en el proyecto son, en síntesis, las siguientes:

- En relación con las unidades de ejecución La Vila, se justifica que estas unidades estaban delimitadas en el planeamiento vigente y su ampliación responde a su ajuste al trazado de la variante de la CV-372 que se dispone a ejecutar la Excelentísima Diputación Provincial, coincidiendo mayoritariamente con las zonas de protección de la carretera, cumpliéndose en último caso los criterios del artículo 10.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- En el suelo no urbanizable de densidad significada se establece como régimen transitorio hasta la formulación del plan especial el correspondiente al suelo no urbanizable común.
- Se incorpora al artículo 35 de las NN.UU. de carácter estructural y a las fichas de los sectores la necesidad de resolver la conexión de la actuación con la red primaria de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas residuales definidas en el plan, obviando el pronunciamiento sobre aportaciones económicas sustitutorias.
- Se justifica la obtención de la práctica totalidad de la red primaria o estructural del plan, bien por su inclusión en algún ámbito de gestión de los que se definen en el proyecto o, bien, por ser ya de titularidad pública.
- Se elimina la posibilidad de ejecución mediante actuaciones aisladas de aquellos ámbitos de suelo urbano incluidos en unidades de ejecución.
- En atención al informe de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de 8 de enero de 2004 y el emitido por Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana con fecha 28 de noviembre de 2003 se introducen en el proyecto una serie de modificaciones de las que cabe destacar por su trascendencia:
 - Se prevé una reserva de suelo para un ramal de penetración al casco urbano de la actual línea ferroviaria y una reserva para la

nueva estación y aparcamientos de vehículos en el ámbito del sector R-13.

- Se incluye dentro de los sectores urbanizables colindantes con la línea de ferrocarril la zona de servidumbre y su tratamiento como zona de colchón verde para minimizar los posibles impactos.
- Se incorpora a la ordenación con mayor precisión el proyecto de supresión del paso a nivel en el punto kilométrico de la línea 1 de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana de La Pobla de Vallbona y se reserva tanto en este punto, como en el apeadero junto a la carretera de Riba-roja de Túria, reservas de suelo para aparcamiento.
- Se prevé un elemento de la red estructural viaria que conecte la RV-15 con el suelo urbanizable ubicado al sur de la línea ferroviaria, mediante un paso a distinto nivel. La ejecución y puesta en servicio de este elemento se adscribe al Sector Golf.
- Se incluye como condición de diseño de los viarios de la red estructural la previsión carril para bicicletas y peatones, así como carril-bus y áreas de parada.

—En atención al informe emitido por el Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia de 20 de abril de 2004, se procede a introducir determinadas modificaciones en la ordenación, que se refieren en esencia, a la corrección de errores en la denominación de las carreteras y en el establecimiento de las zonas de protección, se justifica que las exigencias sobre adscripción de elementos viarios a ámbitos de gestión requeridas ya estaban en el documento aprobado provisionalmente, aunque se incorporan a los sectores afectados, las exigencias relativas a la mejora del tramo de carretera entre rotondas de la CV-372, vallado de las dotaciones inmediatas, estudios de seguridad por la presencia de golf y otras exigencias.

—Además, mediante acuerdo del pleno de 26 de junio de 2004, el Ayuntamiento ha introducido de oficio una serie de modificaciones de menor trascendencia en el proyecto, relativas en líneas generales a correcciones en la memoria y las NN.UU., en los planos de ordenación y en la ficha de los sectores.

Noveno.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de junio de 2004, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

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.

No obstante lo anterior, será necesario aportar una copia del expediente administrativo de tramitación municipal.

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—La Dirección General de Gestión del Medio Natural ha dictado, con fecha 1 de julio de 2004, declaración de impacto ambiental en el sentido de estimar favorable a los efectos ambientales el proyecto, si bien establece una serie de condiciones para la aprobación definitiva del plan general, de los que cabe destacar los que se refieren, en síntesis, a los siguientes aspectos:

- Incorporar al proyecto 79,07 ha de suelo no urbanizable de protección masa forestal de interés en la partida Dels Racons.
- Incorporar las modificaciones introducidas en el procedimiento de evaluación de impacto en los planos OP/2-13,14 y 19 en orden a la continuidad del trazado de la vía pecuaria Cordel de Llíria a Bétera.
- Los proyectos de ordenación de los suelos urbanizables que afecten a vías pecuarias incluirán como condición previa de programación la obligatoriedad de respetar la anchura legal de estas vías, de acuerdo con la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Deberá acreditarse la no afcción del proyecto a bienes culturales y/o patrimoniales de acuerdo con la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, obteniendo el informe favorable en relación con el cumplimiento del artículo 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio.
- No podrá autorizarse el inicio de las obras correspondientes al campo de golf sin la existencia de concesión o autorización del

organismo de cuenca, de los recursos hídricos necesarios para el riego del mismo.

—El agua de riego del campo de golf deberá ser obtenida a partir de la depuradora de Camp de Túria o de sus posibles ampliaciones, debiendo ser objeto de un tratamiento terciario, de forma que se garantice una mayor calidad a las aguas que se utilicen para el riego del césped.

En relación con estos condicionantes, las modificaciones introducidas en el proyecto por acuerdo del pleno municipal de 16 de junio de 2004, incluyen la calificación de 79,07 ha de suelo no urbanizable de protección masa forestal de interés en la partida Dels Racons e incorpora las modificaciones introducidas en el procedimiento de evaluación de impacto en los planos OP/2-13,14 y 19, en orden a la continuidad del trazado de la vía pecuaria Cordel de Lliria a Bétera. Cuarto.—Respecto a la valoración global del plan, a la vista del modelo propuesto se aprecia que se propone un desarrollo y crecimiento del uso residencial avalado por la actividad urbanística que se ha producido en el municipio desde la aprobación del plan general de ordenación urbana de 1995. Este modelo se funda en crecimientos ubicados alrededor de los existentes y, en concreto, en los lugares donde mayor demanda se ha producido, siendo de destacar el cambio de orientación que se produce en la zona del casco donde las previsiones del planeamiento vigente no sólo no se han cumplido, sino que se han demostrado equivocadas, en particular a lo referido a la desaparición de la denominada Ronda Norte prevista en el plan anterior.

Respecto de los crecimientos entorno del casco urbano se aprecia un cambio estratégico respecto del planeamiento general, ya que se opta por evitar acercarse con la clasificación del suelo a la autovía para proponer los crecimientos en la zona comprendida entre el casco y la carretera VV-6016. Al mismo tiempo se aprecia sustitución de usos en la zona lindante con L'Elia y en la confluencia del centro comercial. También es de destacar la existencia de una zona, lindante con L'Elia y Riba-Roja de Túria, de crecimiento de uso residencial.

Especialmente significativo resulta que los crecimientos propuestos tienden a dirigirse hacia el término municipal de L'Elia, auspiciando una situación que propiciará en un futuro una unión de ambos cascos urbanos. También es significativo el abandono de nuevos crecimientos industriales, reduciéndose incluso la oferta de esta clase de suelo.

Dos importantes actuaciones urbanísticas se han producido durante la tramitación municipal del plan general: la aprobación de la modificación número 6, por el que se crearon los sectores del Area de Reparto Universidad y la incorporación al plan de los sectores Golf Pobra y Gallipont, fruto de la iniciativa privada a través del correspondiente programa.

En el primero de los casos se trata de la previsión de la implantación de un centro educativo privado (universidad), al «socaire» del cual se proponen actuaciones residenciales importantes, consecuencia del cambio de uso en un suelo ya clasificado en el planeamiento vigente.

Esta actuación, que fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 31 de enero de 2003, proponía una homologación modificativa de los terrenos incluidos en el Area II-I del suelo urbanizable no programado, prevista en el plan general de 1995, pasando de su calificación de suelo industrial a ser calificados como uso global dotacional de titularidad privada, con expreso reconocimiento de la compatibilidad con los usos pormenorizados docente, deportivo, cultural y administrativo, y, también, con los incluidos en el uso global residencial vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar agrupada y hospedaje, si bien estos tres últimos, con carácter complementario de los anteriores con objeto de facilitar la residencia y alojamiento de profesores y estudiantes.

La Comisión Territorial de Urbanismo consideró que el emplazamiento de la actuación junto a autovía de Ademuz, y dada su envergadura, podría generar problemas de tráfico y accesos. Por ello, la actuación incorporó la ejecución de determinados elementos viarios, como consecuencia de la incorporación de las soluciones técnicas derivadas del estudio de tráfico que se acompaña junto al documento. Igualmente y respondiendo a los requerimientos de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, en relación a la necesidad de contemplar la accesibilidad mediante transporte público, se acompañó un estudio sobre accesibilidad mediante transporte público, en el que se señalaban los siguientes

medios de transporte: metro, autobús interurbano y autobús urbano, realizándose un estudio de sus itinerarios, frecuencia y horarios.

En segundo lugar la incorporación del Sector Golf Pobra al plan, que fue aprobada provisionalmente por el pleno municipal en sesión de 31 de marzo de 2003, tiene una incidencia territorial de mucho mayor calado, tanto por la entidad superficial de la actuación (1.706.000 m² de superficie, junto a 159.000 m² de suelo dotacional público exterior que se adscribe a su gestión, proponiéndose un campo de golf de 18 hoyos, con una superficie aproximada de 570.000 m² y 3.106 nuevas viviendas), como por suponer una alternativa diferente al modelo territorial que ha configurado la ordenación del municipio hasta la fecha, en tanto que se extiende en su mayor parte sobre terrenos que habían sido clasificados como suelo no urbanizable protegido por razón de su interés agrícola.

En relación a esta cuestión la memoria del plan general incorpora las justificaciones incluidas en la homologación modificativa, concretando en relación a la idoneidad de la actuación por el tipo de suelo, que si bien los terrenos tienen una buena aptitud para el uso agrario intensivo se trata de suelos cuyo valor ambiental no es excepcional, sino común.

De igual forma el proyecto justifica la trascendencia de su implantación en el modelo de desarrollo social y económico del municipio, concluyendo en esencia que la programación del Sector Golf Pobra, supone, además de dotar al municipio de una oferta residencial y de equipamiento deportivo de primera calidad, la ejecución de tres grandes obras públicas en materia de carreteras, así como de algunos importantes suelos públicos y otras infraestructuras que permitirán el desarrollo urbanístico proyectado por el planeamiento anterior —en particular, en lo referente a las actuaciones complementarias de evacuación de aguas que incorpora—.

La implantación del Sector Golf Pobra modifica sustancialmente por tanto las relaciones urbanas del municipio, y por ello el Ayuntamiento ha condicionado su desarrollo a la ejecución previa o simultánea de las siguientes infraestructuras viarias:

—Nuevo acceso desde la CV-371 al apeadero situado en la partida de la Torre del Virrey, proyectado por la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (viario RV-19).

—Tramo este de la variante de la CV-371 a su paso por el extremo sur del casco urbano (RV-26)

—Mejora del acceso desde el casco urbano al apeadero situado junto al paso elevado de la carretera CV-372 de Riba-roja de Túria. Además, esta actuación propone una variante de la CV-372 en el tramo inmediato al mencionado paso elevado para mejorar la seguridad.

Quinto.—Respecto a las determinaciones de carácter estructural del plan cabe hacer las siguientes apreciaciones:

1. Clasificación del suelo:

En lo que respecta a la clasificación del suelo, comparando la propuesta con el planeamiento vigente, se aprecia lo siguiente:

Clasificación	PG 1995	Proyecto	Diferencia
Suelo urbano	680,59 ha	858,46 ha	+177,87 ha
S. urbanizable pormenorizado	339,13 ha	334,58 ha	-4,55 ha
S. Urble. no pormenorizado	251,59 ha	417,09 ha	+165,5 ha
Suelo no urbanizable	1.985,69 ha	1.646,87 ha	-338,82 ha

A la vista del cuadro anterior se aprecia un incremento significativo del suelo urbano, resultado de incrementar esta clasificación con aquellos terrenos clasificados por el planeamiento vigente como urbanizable que han sido objeto de programación y han concluido su urbanización.

También se aprecia un crecimiento del suelo urbanizable no pormenorizado, lo que unido a la propuesta de suelo urbanizable pormenorizado arroja una bolsa de suelo para futuros crecimientos verdaderamente importante (siete millones y medio de m²). Ya ha quedado apuntado en apartados anteriores que en el municipio existen una demanda real e importante que hace necesario prever suelos para satisfacerla.

En relación con el suelo urbanizable contenido en la fase de concierto hay que apuntar que el crecimiento operado se debe a la incorporación al proyecto de los terrenos de los sectores Gallipont y Golf Pobra, que alcanzan 170,62 has, y cuya programación ha sido aprobada

provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 31 de marzo de 2003.

Respecto del suelo con ordenación pormenorizada se incluyen aquellos sectores, normalmente definidos en el planeamiento vigente, que cuentan con planes parciales y programas en ejecución, en, al menos, alguna de las unidades de ejecución que delimitan.

En el suelo que no se ordena pormenorizadamente se incluyen sectores en el entorno del casco urbano, de uso residencial con tipología de extensión de casco o de ensanche y en el resto del territorio, se trata de sectores de uso residencial Ciudad Jardín.

Respecto del suelo no urbanizable se establecen diferentes categorías, distinguiendo entre común, protección por productividad agrícola, protección por existencia de masa forestal de interés, densidad significada, protección cultural y las derivadas de la protección de dominios supramunicipales.

En el suelo no urbanizable de densidad significada, que se delimita sobre terrenos parcialmente ocupados por edificación residencial surgida al margen del planeamiento, de tipología unifamiliar, se establece tanto la posibilidad de su ordenación a través del plan especial a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/97, de Modificación de la Ley 4/92, del Suelo No Urbanizable, como la posibilidad de reclasificar esos suelos a iniciativa de los propietarios afectados.

No obstante lo anterior la solución a través del plan especial es una solución más propia de áreas rurales que de ámbitos donde existen desarrollos urbanísticos. En cualquier caso el proyecto de la futura Ley Sobre Suelo No Urbanizable abandona este tipo de soluciones y plantea nuevas fórmulas para la regularización de núcleos derivados de implantaciones irregulares. Por todo ello la regularización de estas áreas deberá hacerse, bien, a través de reclasificaciones posteriores o, bien, a través de las soluciones que se planteen en legislaciones futuras.

2. Red primaria.

Se incluyen en esta red los distintos elementos relacionados en el artículo 17 de la LRAU, distinguiendo entre red primaria de espacios libres públicos, red estructural de equipamientos, red estructural viaria, red estructural de evacuación de aguas y red estructural de abastecimiento de aguas.

El proyecto califica como red primaria de espacios libres públicos una superficie de 668.477,85 ha, justificando que el estándar resultante, considerando el techo poblacional de plan de 96.488 Hab. (determinado a partir de considerar una ocupación de 2.90 Hab./Viv.), es de 6,93 m² de parque por habitante potencial, superior al requerido en el artículo 17 de la LRAU.

En lo relativo a la red estructural de dotaciones públicas, aunque únicamente la LRAU exige estándares en el suelo urbanizable, el proyecto cuantifica la dotación que propone en los suelos urbanos, concretando la previsión de 0,39 m² de suelo dotacional público por m² de techo –sin considerar el viario–, dotación que supera el mínimo establecido en el artículo 21 de la LRAU para el suelo urbanizable, garantizando así una cierta calidad a la ordenación del suelo urbano.

3. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

En el caso del suelo urbano el proyecto identifica el área de reparto con cada una de las 10 unidades de ejecución que se delimitan en el ámbito del suelo urbano extensivo y las 4 unidades del área urbana principal, concretándose que en las unidades de cada uno de estos ámbitos el aprovechamiento tipo mantiene un intervalo de diferencia máxima del 15 por 100.

En el resto del suelo urbano y en ausencia de previsión explícita en el plan, cabe entender que se opta por el área de reparto uniparcelaria a que se refiere el artículo 63.2 de la LRAU.

En el caso del suelo urbanizable homologado, programado o en curso de ejecución, del planeamiento vigente se mantienen las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo correspondientes, definidos en los documentos de homologación sectorial.

En el caso del suelo urbanizable que no esté homologado con anterioridad al plan general, ni se encuentre en ejecución, el proyecto delimita 5 áreas de reparto, que incluyen uno o varios sectores urbanizables junto con terrenos correspondientes a la red primaria o estructural, que se adscriben a su gestión en la proporción adecuada –incluso considerando la diferente repercusión de las cargas de urbanización derivadas de las diferentes condiciones de conexión

que se imponen a los sectores–, justificando el proyecto en último caso la similitud del valor urbanístico del suelo urbanizable a que se refiere el artículo 62 de la LRAU.

4. Núcleo histórico tradicional.

El proyecto delimita en el casco antiguo de la población la zona de ordenanza La Vila, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.2 de la LRAU, donde se establece una ordenación singular al objeto de preservar los valores tradicionales del área.

Sexto.—En lo relativo al suelo urbanizable que el plan general debe ordenar pormenorizadamente el proyecto concreta que incorpora la ordenación contenida en planes parciales definitivamente aprobados y que se encuentran en ejecución, lo que supone que 334,54 ha de suelo urbanizable se incorporen al plan con su ordenación pormenorizada, lo que unido a las 88,78 ha de suelo urbano sobre las que se delimitan unidades de ejecución que no están ocupadas por la edificación, supone que queden atendidas las demandas inmobiliarias del mercado, a la que se refiere el artículo 18 de la LRAU.

En relación a esta cuestión se aprecia que debiera incorporarse de algún modo la ordenación contenida en el planeamiento sectorial aprobado con anterioridad, al objeto de contar con un documento de ordenación global de todo el término municipal.

Séptimo.—Resulta destacable el grado de concreción del documento relativo a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, en particular en la definición de los objetivos prioritarios del plan general y a la secuencia lógica de su desarrollo.

En materia de modificaciones posteriores del planeamiento el proyecto acota la posibilidad de reclasificaciones posteriores, prohibiendo en esencia que éstas se realicen a costa del suelo de protección agrícola, admitiéndolas sólo en el suelo no urbanizable común y nunca por encima del Cordel de Lliria –a excepción del entorno del Área de Reparto Universidad–. El uso admisible será el residencial Ciudad Jardín y deben llevar aparejado la obtención de la reserva de parque público a razón de 5 m² por habitante, así como resolver el abastecimiento de agua.

Octavo.—El Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia ha emitido informe de carácter favorable con fecha 26 de junio de 2004.

Noveno.—La Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte ha emitido informe de carácter favorable, con fecha 1 de julio de 2004.

Décimo.—A la vista de las modificaciones y justificaciones incorporadas al proyecto mediante acuerdo del pleno municipal de 16 de junio de 2004, pueden entenderse subsanadas de forma general las deficiencias relacionadas en el informe de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial de 21 de abril de 2004.

No obstante lo anterior, en relación con el Área de Reparto Golf, cuyas determinaciones se definen en un expediente de homologación y plan parcial modificativo que el Ayuntamiento ha tramitado de forma simultánea con el plan general y que no cuenta con aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, se aprecia necesario que se proceda a evaluar específicamente el mencionado expediente, con carácter previo a su aprobación definitiva por este órgano autonómico.

Undécimo.—Respecto de la alegación presentada por don Miguel Pérez Alonso y don Javier Pérez Alonso, en relación con la parcela ubicada entre las calles Joaquín Turina y Manuel de Falla de la Zona de Gallipont, se introducen modificaciones de la ordenación en una zona, que no parece corresponderse con el área objeto de esta alegación.

Duodécimo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Planificación 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) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 2 de julio de 2004, adopta el siguiente acuerdo: supeditar la aprobación parcial del Plan General de La Poble de Vallbona,

a excepción del Area de Reparto Golf, a que se complete el expediente en los siguientes aspectos:

— Se aporte una copia del expediente de tramitación municipal y justificar la notificación de las modificaciones introducidas con posterioridad a la aprobación provisional a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar en sus derechos subjetivos.

— Se aporte un texto refundido del proyecto que incorpore, además de las condiciones derivadas de la declaración de impacto ambiental, la ordenación que resulte de la estimación de la alegación formulada por don Miguel Pérez Alonso y don Javier Pérez Alonso, en relación con la parcela ubicada entre las calles Joaquín Turina y Manuel de Falla de la Zona de Gallipont.

— Se emita informe favorable por la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, en relación con el cumplimiento del artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, debiendo el Ayuntamiento remitir a esa administración la documentación necesaria para posibilitar la emisión del mencionado informe.

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

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

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

Con fecha 11 de abril de 2006, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial, es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de La Poble de Vallbona y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 2 de julio de 2004.

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

El director general de Planificación y Ordenación Territorial considera aprobado definitivamente el Plan General de La Poble de Vallbona.

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

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998, establece literalmente:

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

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

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

Valencia, a 12 de abril de 2006.—El director general de Planificación y Ordenación Territorial, Pedro Grimalt Ivars.

Capítulo I

Ambito de aplicación, vigencia y alcance

Normas de aplicación directa

Artículo 1. Marco legal y modos de vigencia del planeamiento anterior.

1. Las normas urbanísticas que constituyen este documento son parte integrante del Plan General de La Poble de Vallbona, en adelante, Plan General o Plan.

2. El Plan revisa y modifica al instrumento de planeamiento denominado Plan General de Ordenación Urbana de La Poble de Vallbona, que fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 30 de enero de 1995, así como las sucesivas modificaciones de las que ha sido objeto este documento.

3. El Plan incorpora a sus determinaciones la zonificación contenida en los siguientes planes parciales y otros instrumentos de ordenación urbanística y, en su caso, modificaciones de los mismos, aprobados con anterioridad, a saber:

Plan Parcial Sector SAUR/3 1.ª fase (Ignacio Gadea).

Plan Parcial Sector SAUR/3 2.ª fase (Residencial Bemar).

Plan Parcial Sector SAUR/4 (Maravisa II).

Plan Parcial Sector SAUI/2 (IBM) (ámbito GSM).

Plan de Reforma Interior del Ambito SRC del Sector IBM (residencial/terciario).

Plan de Reforma Interior del ámbito SUR del Sector IBM (industrial). Modificación número 5 (Convenio Familia Miralles) del Plan Parcial del Sector IBM (Zona Terciaria).

Plan Parcial Sector SAUR/5 1.ª fase (La Montanyeta, o Montalegre IV).

Plan Parcial Sector SAUR/5 2.ª fase (Camp del Túria).

Plan Parcial Sector SAUR/9 (Ferrero).

Plan Parcial Sector I 1 (residencial).

Plan Parcial Sector II 1 (industrial).

Plan de Reforma Interior del Sector SAUI/3 1.ª fase «Roig Impresores-Humesa».

Plan de Reforma Interior del Sector SAUI/3 2.ª fase «Roig Impresores-Rústica Valenciana».

Plan Parcial Sector I 2 (antes Sector II 2).

Plan Parcial Sector R3 (antes Sector I 3).

Plan Parcial Sector R4 «San Martín» (antes Sector I 4).

Plan Parcial Sector R5 (antes Sector I 5).

Plan de Reforma Interior del Sector R9 Masía Jiménez (antes Sector I 9).

Plan Parcial Sector R 3 (antes Sector I 3).

Plan Parcial Sector R10 (antes Sector I 10).

Plan Parcial Sector R11 (antes Sector I 11)

Plan Parcial Sector R12 «Les Penyes» (antes Area I 3).

Plan Parcial Sector D 1 (Universidad Primera Fase).

Plan Parcial del Sector Golf Poble.

3. Excepto lo que se refiere a la habitabilidad y diseño de las viviendas, que se regula conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en la Comunidad Valenciana, en las zonas de ordenación con aprovechamiento lucrativo calificadas en los planes parciales e instrumentos de planeamiento reseñados en el apartado anterior, el régimen de usos pormenorizados y los parámetros relativos a la edificabilidad y a la forma y las dimensiones de las parcelas edificables son los que se determinan cada uno de los mismos.

En el Sector Golf Pobla, no obstante, como consecuencia de las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada en el trámite de aprobación definitiva del planeamiento y conforme al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de julio de 2004, se tienen las siguientes particularidades:

- a) No son de aplicación las determinaciones relativas a coeficientes correctores de la edificabilidad de los usos dominante y compatibles, que se contemplan en el plan parcial aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, con fecha 31 de marzo de 2003, y ello sin perjuicio de que puedan determinarse tales coeficientes mediante el procedimiento e instrumentos técnicos pertinentes.
- b) En la Zona de Ordenanza Viviendas en Bloque (RCB), el coeficiente de edificabilidad neta (artículo 9.3.b de NN.UU. del plan parcial), es 0,95512132 m²/m² y el número máximo de viviendas por unidad de superficie de parcela neta edificable (artículo 9.3.a de NN.UU. del plan parcial) es 0,00866955 Viv./m².

En las zonas de ordenanza de los sectores reseñados en el mismo apartado 2, destinadas a dotaciones públicas y viales, la regulación de la edificabilidad y el uso de los terrenos son los que se determinan en las normas de ordenación pormenorizada del Plan General.

4. El Plan General incorpora la ordenación estructural contenida en los proyectos de homologación a la LRAU del plan de enero de 1995 que se revisa, aprobados anteriormente, sin perjuicio de las correcciones puntuales que en cada caso se adviertan, y, singularmente, los siguientes:

- a) Modificación puntual y homologación a la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, del Plan General de Ordenación Urbana de La Población de Vallbona en el ámbito del Area III del suelo urbanizable no programado (sectores, D1, D2 y D3, Universidad Privada).
- b) Modificación y homologación a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística del Plan General de La Población de Vallbona, en el ámbito de los sectores Golf Población y Gallipont, del suelo urbanizable.

5. En todo lo no previsto en las normas urbanísticas se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

- a) Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, Ley 6/94).
- b) Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, del suelo no urbanizable (en adelante Ley 4/92).
- c) Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- d) Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.
- e) Ley 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante Ley del Suelo).
- f) Legislación sectorial en materia de aguas, montes, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural y actividades calificadas de aplicación en la Comunidad Valenciana.
- g) Ordenanzas municipales de policía de la edificación (en adelante Ordenanzas Municipales), al amparo de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/94.
- h) Otras ordenanzas municipales en materia de protección acústica, vertidos a la red de alcantarillado y obras de urbanización.
- i) En general cuantas otras disposiciones en las materias relacionadas con el contenido del plan resultaren de aplicación.

5. La remisión que se hace en este articulado a la ordenación pormenorizada anterior contenida en planes parciales o planes especiales ha de entenderse, sin perjuicio de la aplicación en todos los casos a partir de la aprobación del Plan General, de las ordenanzas municipales a las que se refiere el párrafo 4.i.

6. El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y modo de aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 2. Contenido.

Con independencia de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y otras ordenanzas sectoriales que se tramitan simultáneamente, el Plan General consta de los siguientes documentos, a saber:

- Memoria informativa, incluso y planos y esquemas indicativos del estado actual del territorio.
- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Memoria justificativa.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Planos de ordenación.
- Normas urbanísticas de ordenación estructural.
- Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

Artículo 3. Alcance de las determinaciones del Plan General.

1. El Plan General contiene la ordenación urbanística estructural del territorio municipal, y en el suelo urbano y el suelo urbanizable cuando así lo requiere el cumplimiento de sus objetivos, el desarrollo pormenorizado de la misma, de conformidad con el artículo 12.B de la Ley 6/94.

2. La ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano y del suelo urbanizable, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18.1, 21.1 y 33 de la Ley 6/94, se concreta mediante las siguientes determinaciones:

a) Calificación urbanística detallada de los terrenos, con distinción, entre, a saber:

- Viales públicos, detallando alineaciones y rasantes.
- Suelo público para parques y zonas verdes.
- Dotaciones, públicas y privadas.
- Infraestructuras urbanas.

— Suelos destinados a la edificación en los que ha de materializarse el aprovechamiento urbanístico lucrativo.

b) Asignación de usos pormenorizados a las parcelas, dominante, compatibles e incompatibles, y fijación de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

c) Delimitación de unidades de ejecución para el desarrollo de actuaciones integradas. En los terrenos cuya ordenación pormenorizada ha sido incorporada al Plan General, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.3, las unidades de ejecución son las contenidas en el planeamiento de procedencia.

3. El Plan General podrá contener en el suelo urbanizable que no ordena de manera pormenorizada, alineaciones y otras determinaciones propias del planeamiento de desarrollo, cuando así convenga a los objetivos que se pretenden. Tales determinaciones podrán no ser incorporadas a dicho planeamiento, pero deberá justificarse explícitamente la conveniencia y oportunidad de las soluciones alternativas que se propongan.

4. La ordenación estructural del territorio está contemplada en el Plan General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 6/94, mediante las siguientes determinaciones, a saber:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (artículo 17.1.A, de la Ley 6/94).
- b) Clasificación del suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable (artículo 17.1.B de la Ley 6/94).
- c) División del territorio en grandes zonas de usos globales diferenciados (artículo 17.1.C de la Ley 6/94), con distinción de una de ellas identificada con el núcleo histórico o tradicional del municipio, denominada Núcleo Antiguo (artículo 17.3 de la Ley 6/94).
- d) Ordenación del suelo clasificado como no urbanizable (artículo 17.1.D Ley 6/94), distinguiendo las zonas de características diferenciadas conforme a los criterios de la Ley 4/92 y el artículo 9.2 de la Ley del Suelo.

En esta clase de suelo la regulación pormenorizada de los usos y los parámetros de la edificación en todas las zonas de ordenanza que se delimiten en el mismo tiene la condición de ordenación estructural.

e) Delimitación de los diferentes sectores en el ámbito del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada para la formación de planes parciales (artículo 17.1.E de la Ley 6/94).

f) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal (artículo 17.1.F de la Ley 6/94).

g) Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo correspondiente a cada una de éstas (artículo 17.1.G de la Ley 6/94).

h) Indicación de las tipologías, coeficientes de máxima edificabilidad y densidades máximas para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada (artículo 17.1.H, de la Ley 6/94).

i) Identificación de las redes estructurales o primarias de dotaciones públicas (artículos 17.1.J y 17.2 de la Ley 6/94). Las redes que se distinguen son, a saber: el viario municipal estructural, las dotaciones y equipamiento comunitario de ámbito de servicio territorial con señalamiento de los grandes parques a que se refiere el artículo 17.2.A. de la Ley 6/94, las infraestructuras territoriales de transporte, incluso de energía (carreteras, líneas de alta tensión y otras), los sistemas territoriales de abastecimiento y evacuación de aguas y las vías pecuarias.

j) Incorporación de un catálogo de bienes y espacios protegidos (artículos 17.3 y 25 de la Ley 6/94). Anexo a estas normas urbanísticas.

k) Definición de las secuencias lógicas del desarrollo territorial con respecto a cada uno de los sectores del suelo urbanizable delimitados en relación al conjunto de la ordenación (artículo 17.4 de la Ley 6/94).

Artículo 4. Revisión y modificación.

1. Si las circunstancias lo exigen se podrá modificar o revisar cualquier determinación del Plan General, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley 6/94.

2. Los límites de las zonas, sectores y sistemas que señalan en los planos de ordenación podrán ser ajustados, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la formación del planeamiento de segundo nivel, estudios de detalle, o programas para el desarrollo de actuaciones integradas; pudiéndose con ello dar lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con respecto a las contenidas en el Plan General, de hasta el 5 por 100 en superficie y el 2 por 100 en magnitudes lineales. Dichas pequeñas alteraciones no se considerarán modificaciones del planeamiento.

Sin perjuicio de lo anterior toda alteración del contenido gráfico del Plan General que por necesidad de ajuste de límites determine variación de magnitudes superior al referido con respecto a las que se midan en los planos a escala 1:1.000, 1:2.000 o, en su caso, a escala 1:5.000 de los de ordenación, requerirá la previa modificación del mismo.

3. Considerados los objetivos del planeamiento y los criterios de ordenación adoptados, los indicadores de la conveniencia de revisar el Plan General son los que se determinan en el documento que forma parte del mismo denominado «Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.»

Artículo 5. Interpretación.

1. Las determinaciones del Plan General, y concretamente estas normas, se interpretarán en orden a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.

3. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios libres públicos o de interés público más amplios.

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

Artículo 6. Obligatoriedad.

Tanto los particulares como la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística que se contiene en la legislación urbanística de este Plan General y en las ordenanzas aprobadas como anexos al mismo.

Artículo 7. Normas de aplicación directa.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 6/94, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas, al paisaje y a los tipos constructivos tradicionales en la zona de acuerdo con los usos a que se destinen. Las construcciones emplazadas junto a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos.

2. No se permitirá que la situación o las dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía o desfiguren la visión del paisaje rural o urbano tradicionales.

Capítulo II. Régimen del suelo.

Sección primera

Disposiciones generales

Artículo 8. 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 9. Clasificación del suelo contenida en el plan general.

1. Al amparo de lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley del Suelo y 8 de la Ley 6/94, el Plan General clasifica el término municipal de La Pobla de Vallbona en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica 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. La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para ser urbanizados, por convenir al modelo territorial pretendido, y determina el sometimiento al régimen de actuaciones integradas mediante la correspondiente programación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos, 6.3 y 9.1 de la Ley 6/94.

4. 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; en orden todo ello a que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.4 de la Ley 6/94, resulte conveniente su incorporación al desarrollo urbanístico con objeto de configurar el modelo territorial.

En esta categoría se incluyen también los siguientes sectores, delimitados en planes municipales anteriores, desarrollados mediante planeamiento parcial y en los cuales puede considerarse la urbanización completamente ejecutada, a saber:

Sector SAUR/3 1.ª fase (Ignacio Gadea).

Sector SAUR/3 2.ª fase (Residencial Bemar).

Sector SAUR/4 (Maravisa II).

Sector SAUI/2 (IBM).

Sector SAUR/5 1.ª fase (La Montanyeta o Montealegre IV).

Sector SAUR/5 2.ª fase (Camp del Túria).

Sector SAUR/9 (Ferrero).

Sector R-1 (antes I 1).

Sector I 1 (antes II-1).

Sector I 2 (antes II-2).

5. El modo de ejecución del planeamiento en esta clase de suelo será mediante actuaciones aisladas. No obstante podrán, también, delimitarse unidades de ejecución para la más adecuada programación de las actuaciones de urbanización.

Artículo 10. Régimen urbanístico transitorio y clases del suelo urbanizable.

1. La clasificación de suelo urbanizable comprende los terrenos de condición rústica que habrán de urbanizarse en desarrollo de las previsiones del plan, así como aquellos otros objeto de planes de desarrollo previstos en el planeamiento superior anterior, en los que la ordenación urbanística está en curso de ejecución y ha de completarse mediante actuaciones integradas.

2. En tanto no se aprueben los programas para el desarrollo de actuaciones integradas que correspondan los terrenos que el Plan General clasifica como suelo urbanizable estarán sometidos a la regulación específica contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 4/92.

A tal efecto el régimen de usos y los parámetros de la edificación de los terrenos serán los que se determinan para la zona de ordenanza del suelo no urbanizable denominada Zona Común.

3. Los terrenos que el Plan General clasifica como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada son los siguientes:

Sector SAUI/3 1.ª fase «Roig Impresores-Humesa».

Sector SAUI/3 2.ª fase «Roig Impresores-Rústica Valenciana».

Sector R3 (antes Sector I 3).

Sector R4 San Martín (antes Sector I 4).

Sector R5 (antes Sector I 5).

Sector R9 Masía Jiménez (antes Sector I 9).

Sector R10 (antes Sector I 10).
 Sector R11 (antes Sector I 11).
 Sector R12 Les Penyes (antes Area I 3).
 Sector D 1 Universidad Primera Fase.
 Sector Golf Pobla

4. Los terrenos que el Plan General clasifica como suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada son los siguientes:

A. En el entorno del casco urbano o área urbana principal:

Sector R13 Extensión de Casco.
 Sector R18 Ensanche.
 Sector R24 Extensión de Casco.
 Sector R17 Extensión de Casco.
 Sector I 3 Industrial.
 Sector T1 Terciario.

B. En el resto del territorio:

Sector R14, Ciudad Jardín.
 Sector R15, Ciudad Jardín.
 Sector R16, Ciudad Jardín.
 Sector R19, Ciudad Jardín.
 Sector R20, Ciudad Jardín.
 Sector R21, Ciudad Jardín.
 Sector R22, Ciudad Jardín.
 Sector R23, Ciudad Jardín.
 Sector R25, Ciudad Jardín.
 Sector R26, Ciudad Jardín.
 Sector R27, Ciudad Jardín.
 Sector R28, Ciudad Jardín.
 Sector R29, Ciudad Jardín.
 Sector Gallipont, Ciudad Jardín.
 Sector D2 Universidad Segunda Fase, dotacional privado, Ciudad Jardín
 Sector D3 Universidad Tercera Fase, dotacional privado Ciudad Jardín.

5. Se clasifican, también, como suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, los siguientes terrenos:

a) Terrenos destinados por el Plan General a espacios libres y equipamientos públicos de la red estructural, no incluidos en los diferentes sectores, e integrados en las áreas de reparto que afectan a esta clase de suelo.

b) Terrenos que constituyen la red estructural viaria, exteriores a los sectores delimitados e integrados en las áreas de reparto que afectan a esta clase de suelo.

La ordenación pormenorizada de estos terrenos será determinada mediante plan especial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 12.E de la Ley 6/94, o en el ámbito de los programas en los que deban desarrollarse.

Artículo 11. Calificación urbanística de los terrenos. Zonificación.

1. En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 17.1.C de la Ley 6/94, mediante la calificación urbanística, el Plan divide el territorio en zonas de ordenación o de ordenanza, o, simplemente, zonas. Dicha zonificación distingue un núcleo histórico tradicional de acuerdo con lo que establece el mismo artículo 17 en su apartado 3.

2. Las zonas en las que el plan determina la implantación, predominante o exclusiva, de usos relacionados con la prestación de servicios públicos, sin perjuicio de la titularidad de los mismos, se denominan dotaciones.

Artículo 12. División en zonas de ordenanza del territorio municipal.

1. La división en zonas de ordenanza o zonas de ordenación pormenorizada del término municipal, en virtud de la calificación urbanística que dispone el plan, sin perjuicio de aquellas otras que puedan determinarse por los planes que lo desarrollen es la siguiente:

a) Zonas del suelo urbano, y urbanizable con ordenación pormenorizada, de uso dominante residencial.

A.1. En el área urbana principal, o casco urbano.

r.1. Zona Ensanche (antes I.1).
 r.2. Zona Les Ventas (antes I.2).
 r.3. Zona La Vila (antes I.3).
 r.ea. Zona Edificación Abierta.

A.2. En el resto del territorio con aprovechamiento objetivo.

r.9. Zona Suelo Urbano Extensivo (Sue) (antes I.9).

r.4. Zona Residencial de la Urbanización Monte Colorado (antes I.4).

r.5. Zona Residencial de la Urbanización Cuatro Vientos (antes I.5).

r.6. Zona Residencial de la Urbanización Maravisa (antes I.6).

r.7. Zona Residencial de la Urbanización El Cerrao (antes I.7).

r.8. Zona Residencial de la Urbanización Iale (antes I.8).

er/IBM. Zona Ensanche Residencial del Sector IBM.

r/GA. Zona Residencial del Sector SAUR/3 1.ª fase (Ignacio Gadea).

r/BE. Zona Residencial del Sector SAUR/3 2.ª fase (Residencial Bemar).

r/MAII. Zona Residencial del Sector SAUR/4 (Maravisa II).

r/MT. Zona Residencial del Sector SAUR/5 1.ª fase (La Montanyeta).

r/CT. Zona Residencial del Sector SAUR/5 2.ª fase (Camp del Túria).

r/FE. Zona Residencial del Sector SAUR 9 (Ferrero).

r/R1. Zona Residencial del Sector R1 (antes Sector I 1).

r/R3. Zona Residencial del Sector R3 (antes Sector I 3).

r/R4. Zona Residencial del Sector R4 (antes Sector I 4).

r/R5. Zona Residencial del Sector R5 (antes Sector I 5).

r/R9. Zona Residencial del Sector R9 (antes Sector I 9).

r/R10. Zona Residencial del Sector R10 (antes Sector I 10).

r/R11. Zona Residencial del Sector R11 (antes Sector I 11).

r/R12. Zona Residencial del Sector R12 (antes Area I 3, Les Penyes).

r1/D1. Zona Residencial 1 (unifamiliar adosada) del Sector D1.

r2/D1. Zona Residencial 2 (unifamiliar pareada) del Sector D1.

Rvg/GOLF. Zona viviendas unifamiliares agrupadas del Sector Golf Pobla.

Rva/GOLF. Zona Viviendas Unifamiliares Aisladas del Sector Golf Pobla.

Rvb/GOLF. Zona Viviendas en Bloque del Sector Golf Pobla.

b) Zonas del suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada de uso dominante industrial:

A.1. En el Area Urbana Principal o Casco Urbano.

i.1. Zona Industrial Extensiva (antes 2.1).

i.2. Zona Industrial Compacta (antes 2.2).

i.3. Zona de Tolerancia Industrial (antes 2.3).

A.2. En el resto del territorio con aprovechamiento objetivo.

i.1. Zona Industrial Extensiva (antes 2.1).

Gms/IBM. Zona Industrial Gms del Sector IBM.

Sur/IBM. Zona Industrial sur del Sector IBM.

i1/I1. Zona Industrial 1 del Sector I 1 (antes Sector II 1).

i2/I1. Zona Industrial 2 del Sector I 1 (antes Sector II 1).

i3/I1. Zona Industrial 3 del Sector I 1 (antes Sector II 1).

i/I2. Zona Industrial del Sector I 2 (antes Sector II 2).

i/SAUI3S1. Zona Industrial del Sector 1 del Area SAUI/3.

i/SAUI3S2. Zona Industrial del Sector 2 del Area SAUI/3.

c) Zonas del suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada de uso dominante terciario y servicios privados:

pc/IBM. Zona Parque Comercial del Sector IBM.

lr/IBM. Zona Lúdica y Recreativa del Sector IBM

sa/IBM. Zona de Servicios al Automóvil del Sector IBM.

h/IBM. Zona Hotel del Sector IBM.

ter/IBM. Zona Terciaria de la 6.ª Modificación del Plan Parcial del Sector IBM.

ter/GOLF. Zona Terciario General del Sector Golf Pobla.

tmm/GOLF. Zona Mas Nou del Sector Golf Pobla.

up/D1. Zona Dotacional/Universidad Privada del Sector D1.

as/R10. Zona Asistencial del Sector R10 (antes Sector I-10).

ec/R10. Zona Estacionamiento de Caravanas del Sector R10 (antes Sector I-10).

pss/I2. Zona Pozo de San Sebastián del Sector I2 (antes Sector II2).

golf/GOLF. Zona Campo de Golf del Sector Poblago.

d) Otras zonas de ordenación pormenorizada:

pa/IBM. Zona de Protección Arqueológica del Sector IBM.

elp/R10. Zona Espacio Libre Privado del Sector R10 (antes Sector I-10).

elp/I 1. Zona Espacio Libre Privado del Sector I-1 (antes Sector II 1).

e) Dotaciones públicas de las redes local y estructural en cualquier clase de suelo: Espacios libres y zonas verdes y equipamiento comunitario:

JL	Jardines.
QL	Zona de Ordenación Estructural Parques.
AL	Áreas de Juego.
EL CA	Zona Espacio Libre Vinculado a la Carretera.
ED	Zona Educativa Cultural.
RD	Zona Deportiva/Recreativa.
AD	Zona Asistencial.
I D	Zona Infraestructura Servicio Urbano.
RV	Zona de Ordenación Estructural Viario de Tránsito Urbano.
AV	Zona Aparcamiento.
	Zona RE Municipal de Caminos Rurales.

f) También en cualquier clase de suelo zonas determinadas por los bienes e infraestructuras de dominio público no municipal existentes en el municipio, como las carreteras de titularidad autonómica y provincial, las vías pecuarias, los cauces públicos y otras.

2. En suelo urbanizable en el que la ordenación es sólo estructural las zonas de ordenación se identifican, en general, con el ámbito de los sectores que el plan delimita, distinguiendo los usos globales a los que se destinan los terrenos a saber:

Sectores de uso dominante residencial	De tipología ensanche De tipología extensión de casco De tipología Ciudad Jardín
---------------------------------------	--

Sectores de uso dominante industrial

Sectores de uso dominante terciario

No obstante, para mejor definición de la estructura del territorio el mismo Plan puede determinar particiones zonales características de la ordenación pormenorizada de ámbito inferior al sector.

3. En suelo no urbanizable las zonas de ordenación estructural que el Plan General delimita son las siguientes

NU C	Zona común.
NU ds	Zona de densidad significada
NU Pag	Zona de protección por productividad agrícola del suelo
NU Pmf	Zona de protección por la existencia de masa forestal de interés
MU Pca	Zonas de protección de las carreteras (artículo 33 Ley 6/91).
NU Pcu	Zonas de protección cultural (artículo 1 Ley 4/92).
NU Pvp	Vías pecuarias
NU Pdph	Zona de dominio público hidráulico

Artículo 13. Identificación en el Plan General de las determinaciones propias de la zonificación de los terrenos.

1. Las zonas de ordenanza a las que se refiere el artículo 12 se identifican gráficamente en los diferentes planos de ordenación mediante tramas y claves específicas.

En los planos de ordenación pormenorizada, no obstante, la Zona Viario de Tránsito Urbano se identifica sin grafía específica por exclusión con respecto a las demás. En el suelo no urbanizable, para la identificación de la zona, red municipal de caminos rurales, se remite a la cartografía catastral.

2. La regulación de los modos de ordenación y de los parámetros tipológicos básicos de la edificación se remite al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

3. La regulación de los usos del suelo, las condiciones de la edificación, el concepto de núcleo de población, así como del resto de los elementos propios de la ordenación del suelo no urbanizable es objeto de capítulo específico en estas normas de ordenación estructural del Plan General.

4. Para cada sector de los delimitados en el suelo urbanizable; los usos globales, las tipologías de la edificación dominantes, los usos incompatibles, el número máximo de viviendas, y la cantidad máxima de edificación, expresada en m²t, están contenidos en las «fichas de planeamiento del suelo urbanizable», que se incorporan anexas a estas normas urbanísticas.

5. Los parámetros y otras condiciones de la ordenación pormenorizada de las diferentes zonas de ordenanza del suelo urbano y, en su caso, urbanizable, están contenidos en el documento denominado «Normas de Ordenación Pormenorizada», que forma parte de este Plan General.

Artículo 14. Red estructural de dotaciones públicas.

1. Las redes primarias o estructurales de dotaciones públicas que el Plan General distingue son las que se reseñan en la memoria justificativa y se identifican gráficamente en los planos de ordenación a escala, 1:5.000 y 1:2.000.

2. Los elementos de las redes primarias, viario municipal y espacios libres se entenderá que poseen la clasificación urbanística de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, excepto los que estén incluidos en terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbano.

Sección segunda

Determinaciones de ordenación estructural relativas a los usos del suelo

Artículo 15. Clases de usos del territorio.

Las clases de usos de los que es susceptible el territorio, atendiendo a su grado de definición por el plan general, son:

a) Usos globales: Respondiendo a lo requerido en el artículo 17.1.A de la Ley 6/94, que ilustran la función básica de las zonas de ordenación del municipio.

Los usos globales que el Plan General distingue, son los siguientes, a saber:

—Usos residenciales: Son los que comprenden las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Se manifiestan físicamente en las diferentes tipologías de vivienda.

En esta categoría, sin perjuicio de la distinción entre unitarios y múltiples que se determina en el artículo 75.2 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, y de otras clasificaciones propias de la ordenación pormenorizada, se distingue, a su vez, entre, a saber:

Ensanches: Cuando dan lugar a densidad de ocupación superior a 50 viviendas/hectárea y, en cualquier caso, no superior a 75 viviendas/hectárea.

Extensiones de casco: Cuando dan lugar a densidad de ocupación superior a 20 viviendas/hectárea y no superior inferior a 50 viviendas/hectárea

Ciudad Jardín, o residencial extensivo: Cuando dan lugar a densidades de ocupación no superiores a 20 viviendas/hectárea.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento de Planeamiento, la edificabilidad de los alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial no se considerará integrante del índice de edificabilidad residencial. A tal efecto se entienden por establecimientos de alojamiento turístico, conforme a lo que dispone, a su vez, el artículo 1 del Decreto 73/1989, del Consell, de la Generalitat Valenciana, a saber:

- Los alojamientos hoteleros.
- Los alojamientos de carácter no hotelero, como son los campings y apartamentos turísticos. Se entiende por apartamentos turísticos, conforme, también, a lo que dispone el Decreto 30/1993, del Gobierno Valenciano, los inmuebles, cualquiera que sea su configuración y características, cuyo uso se ceda mediante precio, una o más veces durante un año para habitación ocasional de personas no residentes habitualmente en la localidad, o que los ocupen con fines vacacionales o de ocio.

—Usos industriales: Se incluyen en esta categoría todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Se distingue entre, a saber:

Uso industrial en régimen de afección singular, o afección alta, cuando dan lugar a afecciones significativas sobre el medio, de manera que resulta conveniente, o se requiere su emplazamiento alejado de áreas residenciales. Corresponden a los grados 4 y 5, respectivamente, referidos en el artículo 18.

Uso industrial en régimen de afección limitada, con dos clases, según su compatibilidad con los residenciales:

En régimen de afección media, cuando dan lugar a afecciones significativas sobre el medio que sin embargo no requieren necesariamente emplazamiento alejado de áreas urbanas, siendo, en general, compatibles con los usos terciarios sin necesidad de la adopción de medidas correctoras. Corresponden al grado 3 de los referidos en el artículo 18.

Uso industrial en régimen de afección baja, cuando son compatibles, previas las medidas correctoras pertinentes, con el ejercicio del uso residencial. Corresponden a los grados 1 y 2 referidos en el artículo 18.

—Usos no urbanos: Relacionados con funciones de carácter rural o minero.

—Usos terciarios.

—Usos dotacionales y servicios privados.

b) Usos pormenorizados: Aquellos que no admiten mayor precisión sobre su contenido mediante la aplicación de cualquiera de las figuras de ordenación a las que se refiere el artículo 12 de la Ley 6/94, y son asignados por el Plan General con carácter dominante, compatible, incompatible o exclusivo a las diferentes zonas de ordenanza.

Artículo 16. Usos dominante, compatibles e incompatibles.

1. Denominamos uso dominante, o principal, al uso pormenorizado que por haber sido designado por el planeamiento para su ejercicio de modo más generalizado en una determinada zona de ordenanza, condiciona los parámetros de la ordenación física de ésta y determina el régimen de compatibilidades e incompatibilidades con respecto a todos los demás. Cuando el uso dominante excluye la posibilidad de implantación de cualquier otro se denomina uso exclusivo.

2. Las clases de usos pormenorizados atendiendo a su relación con el uso dominante son las siguientes:

a) Usos compatibles: o usos cuya implantación puede autorizarse en la zona de ordenanza en simultaneidad o en sustitución del uso dominante sin perder ninguna de las características que le son propias.

b) Usos incompatibles: o usos cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación.

Tienen la condición de usos incompatibles, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y moralidad.

3. El Plan General determina para cada zona de ordenanza el uso dominante y la relación de usos compatibles cuyo ejercicio está permitido en la misma.

Artículo 17. Clasificación de los usos pormenorizados atendiendo a su emplazamiento en la edificación.

1. Atendiendo al emplazamiento con respecto a la edificación en la que se implantan los usos pormenorizados habrán de encontrarse, con las excepciones que se señalen, en alguna de las situaciones que a continuación se relacionan:

a) Situación primera (1). En planta de sótano de edificios destinados a otros, o al mismo uso.

b) Situación segunda (2). En planta baja de edificios destinados a otros usos cuando tengan acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.

c) Situación tercera (3). En plantas de piso de edificios destinados a otros usos, o en plantas bajas o inferiores de estos edificios cuando el acceso al local en cuestión deba hacerse a través de espacios comunes.

d) Situación cuarta (4). En edificios específicos destinados al uso de que se trate.

2. No se permitirá el ejercicio de cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global residencial en situación primera, y, en general, la utilización de plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público, a excepción de los garajes y establecimientos públicos, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normativas sectoriales en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas y protección contra incendios.

Artículo 18. Usos detallados. Grado de intensidad del impacto de implantación.

1. Denominamos usos detallados a aquellos cuya precisa determinación es objeto de los proyectos técnicos que median la ejecución de las disposiciones del planeamiento.

2. A efectos de determinar la compatibilidad con el uso residencial y otras actividades, en función del impacto ambiental a que dan lugar, y de acuerdo con el anexo II a la Orden 54/90, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, los diferentes usos detallados de los que son susceptibles los terrenos se clasifican en grados de intensidad, de 1 a 5, según la siguiente relación:

Inocua	Grado de intensidad 0
Indice bajo	Grados de intensidad 1 y 2
Indice medio	Grado de intensidad 3
Indice alto	Grados de intensidad 4 y 5

3. Los grados de intensidad del impacto de implantación de las actividades a que se refiere el apartado anterior quedan definidos de la siguiente manera:

—Grado de intensidad 0: Corresponde a aquellas actividades de las que no se presume que puedan producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas y los bienes.

—Grado de intensidad 1: Corresponde a aquellas actividades que pueden perfectamente implantarse en el tejido urbano sin molestias apreciables para la comunidad circundante. No necesitan especiales medidas correctoras.

—Grado de intensidad 2: Corresponde a aquellas actividades que pueden implantarse en el tejido urbano sin causar molestias significativas para la comunidad circundante, si bien precisan para ello la adopción de algunas medidas correctoras.

—Grado de intensidad 3: Corresponde a aquellas actividades cuya implantación en el tejido urbano exige la adopción de medidas correctoras generalizadas, tales como el aislamiento acústico total del local, sistemas de absorción de olores, actividades del grupo B (Decreto 833/1975), de contaminación atmosférica, depuración de vertidos con tratamiento previo físico-químico o riesgo medio de incendio, etc. La adopción de las medidas correctoras adecuadas posibilita su ubicación en zona residencial.

—Grado de intensidad 4: Corresponde a aquellas actividades que, aunque se doten de medidas correctoras adecuadas contra las molestias, la insalubridad, la nocividad o el peligro, continúan manteniendo un nivel tan alto de impacto medioambiental que las imposibilita para su ubicación en zona residencial. Son, no obstante, admisibles, previa la adopción de medidas correctoras en polígonos de servicios o industriales y zonas urbanas donde no coexistan con viviendas y suficientemente alejadas de éstas.

—Grado de intensidad 5: Corresponde a aquellas actividades que debido a sus molestias por ruidos o vibraciones, emisión de olores o vertidos contaminantes, nocividad, insalubridad o posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes, riesgo de incendio y explosión u otras causas, sea inadmisibles su implantación en el tejido urbano residencial y aun en polígonos industriales con limitaciones y siempre con mantenimiento de medidas de seguridad y alejamiento de otras actividades.

4. Con arreglo a los conceptos anteriores en la ordenación pormenorizada el Plan General determina para cada unidad de zona una matriz de exclusión de usos detallados.

El ejercicio de los usos detallados conceptuados como actividades calificadas que se señalan con «x» en tal matriz se considera prohibido. No obstante se entenderán permitidas, mediadas las medidas correctoras que legalmente correspondan, aquellas instalaciones que, aun pudiendo considerarse propias de las actividades calificadas señaladas, estén vinculadas al ejercicio de los usos dominantes y compatibles.

Artículo 19. Usos públicos y privados.

Los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacional y relacionados con el transporte y las infraestructuras y los servicios públicos urbanos y territoriales y el uso pormenorizado estacionamiento, atendiendo a la naturaleza del ente que los ejerce, pueden ser:

a) De titularidad pública, o públicos: Cuando son ejercidos por la Administración.

b) De titularidad privada, o privados: Cuando son ejercidos por los particulares, directamente o mediante concesión administrativa, si ello resulta necesario.

Sección tercera

Aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Deberes y derechos de los propietarios del suelo

Artículo 20. Carencia de aprovechamiento urbanístico del suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable se regula por la legislación sectorial propia de la Comunidad Autónoma Valenciana.

2. El suelo no urbanizable, en general, carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en el mismo lo serán en relación al fomento y protección de los usos que le son propios y de los servicios e infraestructuras públicas que precisen su localización en el mismo.

Artículo 21. Aprovechamiento del suelo urbano y el suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que el Plan General determina.

2. El aprovechamiento subjetivo, o susceptible de apropiación por los propietarios del suelo, es igual al porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que el Plan General haya incluido a los terrenos que en cada momento determine la legislación urbanística.

3. La diferencia positiva entre el aprovechamiento real u objetivo de los terrenos según el planeamiento y el porcentaje del aprovechamiento tipo susceptible de apropiación se destinará a compensar a los propietarios de suelo incluidos en la misma área de reparto, o unidad de ejecución, que carecen de aprovechamiento o, bien, que, poseyéndolo, éste resulte menor al tipo.

4. El porcentaje de aprovechamiento que no corresponda a los propietarios de los terrenos incluidos en el Área de Reparto, según se deduce de los párrafos 2 y 3, será de cesión gratuita y obligatoria a la Administración, en concepto de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley del Suelo.

5. Los conceptos de aprovechamiento tipo, área de reparto, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento real son los que se fijan en el artículo 60 de la Ley 6/94.

Artículo 22. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

Los deberes de los propietarios del suelo urbano, según esté consolidado o no por la urbanización, son los que se determinan en los párrafos 1 y 2, respectivamente, del artículo 14 de la Ley del Suelo.

Artículo 23. Plazos de edificación de los solares.

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo, el Plan General establece plazos para la edificación de los solares en el suelo urbano.

2. El propietario de un solar deberá solicitar la preceptiva licencia para construir en el mismo con arreglo al Plan en el plazo máximo que se determina en el artículo 85 de la LRAU. Una vez otorgada la licencia se deberá iniciar, concluir y no interrumpir las obras dentro de los plazos en ella determinados.

Artículo 24. 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 18, respectivamente, de la Ley del Suelo.

Artículo 25. Programación.

Una vez aprobada la ordenación pormenorizada de los terrenos, la ejecución del planeamiento en el suelo urbanizable, así como en el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, sin perjuicio de lo que se determina con respecto a este segundo caso en el artículo 35.8, requerirá la programación de las actuaciones integradas pertinentes, con arreglo al contenido y previsiones de la Ley 6/94.

Artículo 26. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo. Coeficientes reductores.

1. El aprovechamiento tipo de cada una de las cinco (5) áreas de reparto delimitadas explícitamente en el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada por el Plan General, según el pormenor que se determina en la memoria justificativa, es el siguiente:

—Área de Reparto número 1. Ensanches y extensiones del casco urbano: 0,58 m²/m².

—Área de Reparto número 2. Ensanches y extensiones del casco urbano: 0,41 m²/m².

—Área de Reparto número 3. Terciario: 0,59 m²/m².

—Área de Reparto número 4. Industrial: 0,51 m²/m².

—Área de Reparto número 5. Residencial extensivo o Ciudad Jardín: 0,22 m²/m².

2. Los siguientes sectores del suelo urbanizable, cuyo ámbito territorial ha sido previamente objeto de homologación del Plan General de enero de 1995 a la LRAU y disponen de ordenación

pormenorizada, constituyen respectivas áreas de reparto diferenciadas, a saber:

Sector SAUI/3 1.ª fase «Roig Impresores-Humesa».

Sector SAUI/3 2.ª fase «Roig Impresores-Rústica Valenciana».

Sector R3 (antes Sector I 3).

Sector R4 «San Martín» (antes Sector I 4).

Sector R5 (antes Sector I 5).

Sector R9 Masia Jiménez (antes Sector I 9).

Sector R10 (antes Sector I 10).

Sector R11 (antes Sector I 11).

Sector R12 Les Penyes (antes Área I 3).

Sector I 2 Industrial (antes Sector II 2).

El aprovechamiento tipo de cada una de estas áreas de reparto es el aprovechamiento medio de los respectivos planes parciales o planes especiales anteriores al Plan General de enero de 1995 o el aprovechamiento tipo determinado en los proyectos de homologación de dicho plan a la Ley 6/94, definitivamente aprobados, que les afecten.

3. Los sectores D1 (Universidad Primera Fase), D2 y D3 del suelo urbanizable y los terrenos de la red estructural de dotaciones públicas relacionados a continuación constituyen una única área de reparto, cuyo aprovechamiento tipo es 0,36 m²/m²:

Parque estructural «4.1 36/B1 y B2»

Viaro estructural «4.5 5/A»

«4.5 5/B»

«4.5 5/C»

«4.5 5/E»

«4.5 5/F2»

«4.5 6»

«4.5 8»

«4.5 26»

«4.5 5/F1 y F3»

4. Los sectores Golf Pobra y Gallipont, del suelo urbanizable y los terrenos de la red estructural de dotaciones públicas relacionados a continuación, constituyen un área de reparto cuyo aprovechamiento tipo es 0,24 m²/m²:

EL CA (espacio libre vinculado a la carretera) «EL CV-372/375»

Parque estructural «QL-G2»

Equipamiento estructural «RD-G»

Viaro estructural «VAR CV-372»

«4.5-15/A y 4.5-15/B»

«RV-G6» (RV19) incluso, ROT C

«RV-34»

«ROT-A»

«ROT-B»

5. El aprovechamiento promedio de la ordenación urbanística en el ámbito del casco urbano es 1,41 m²/m².

6. En el suelo urbano, las unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento municipal anterior que en el momento de la exposición pública del Plan General estaban «en curso de ejecución», constituyen respectivas áreas de reparto.

El aprovechamiento tipo de cada una de estas áreas de reparto es el aprovechamiento medio que resulta de los proyectos de reparcelación definitivamente aprobados, o de las determinaciones del planeamiento anterior referidas al estricto ámbito de la unidad de ejecución de que se trate si éstos hubiesen sido innecesarios.

7. Las trece (13) unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano por esta revisión del Plan General constituyen otras tantas áreas de reparto diferenciadas. En documento anexo a estas normas de ordenación estructural constan respectivas fichas de gestión en las que se reseña el aprovechamiento tipo de cada una.

8. El aprovechamiento tipo de las áreas de reparto que se delimiten mediante planes de reforma interior, según se prevé en el artículo 30.2, no será inferior ni superior en un 15 por 100 al aprovechamiento promedio resultante de la ordenación urbanística en los terrenos de su entorno en los que se demuestren integradas por compartir características formales y tipológicas reconocibles, o atendiendo a evidencias físicas. Dicho parámetro deberá ser debidamente justificado mediante cálculos adecuados.

No obstante, cuando se trate de actuaciones extensas que den lugar a la urbanización simultánea y coordinada de grandes superficies y/o a la obtención de espacios libres y terrenos para equipamientos públicos en cuantía significativa, con plazos de ejecución no supe-

riores a 10 meses, atendiendo al interés público que comporta la diligente ejecución de las previsiones del Plan General, dicho porcentaje podrá ser superior, siempre que no resulte de una modificación del planeamiento que incremente la edificabilidad de los terrenos y se asegure que no restan en el entorno próximo de las actuaciones propuestas terrenos dotacionales públicos por obtener.

De igual manera si conviniese a la ejecución del planeamiento, con conformidad de todos los propietarios afectados, podrán delimitarse áreas de reparto de aprovechamiento tipo inferior a los que se determinan como mínimos en este apartado.

Capítulo III

Desarrollo y ejecución del Plan General

Sección primera

Desarrollo del planeamiento

Artículo 27. Disposiciones generales.

1. Con objeto de complementar las determinaciones del Plan General se elaborarán, según lo previsto en la legislación urbanística y en estas normas, los instrumentos de planeamiento a que se refiere el artículo siguiente.

2. Cuando no sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos a los que se hace referencia en el párrafo anterior las determinaciones del Plan serán susceptibles de aplicación inmediata y directa.

3. En suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente será obligatoria la redacción del instrumento correspondiente de planeamiento para desarrollar las determinaciones del Plan cuando así se haga constar en la documentación del mismo Plan.

4. En suelo urbanizable no ordenado el Plan se desarrollará mediante programas y planes parciales.

La aprobación definitiva de estos instrumentos es condición imprescindible para la realización de intervenciones en el territorio.

Artículo 28. Instrumentos de ordenación.

1. El desarrollo, o modificación, de las determinaciones del Plan General se llevará a cabo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, aun cuando su redacción no esté expresamente prevista en el propio plan, mediante los siguientes instrumentos técnicos, a saber:

- Planes parciales.
- Planes de reforma interior.
- Planes especiales.
- Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
- Estudios de detalle.
- Modificaciones puntuales del Plan.

2. Los planes y programas que desarrollen el Plan General determinarán la aplicación de las medidas correctoras previstas en el estudio de impacto ambiental incluido en la memoria justificativa.

Artículo 29. Planes parciales.

1. Se redactarán planes parciales con el fin de completar las determinaciones del Plan General en aquellos sectores del suelo urbanizable que no se hayan ordenado pormenorizadamente o para mejorar la ordenación ya contenida en aquél, definiendo alineaciones y rasantes y previendo reservas de suelo suplementarias a las redes estructurales o primarias, con arreglo al contenido de los artículos 21 y 22 de la Ley 6/94, y en los reglamentos que la desarrollen.

No obstante el plan parcial determinará la zonificación, usos detallados y parámetros de la edificación de conformidad con la sistemática y terminología de conceptos contenidos en estas normas urbanísticas y en las ordenanzas municipales de policía de la edificación.

2. Los planes parciales podrán abarcar uno o más sectores completos y tendrán una dimensión mínima de 6,50 ha, excepto si se trata de sectores delimitados con la finalidad de regularizar bordes urbanos, o colmatar vacíos y espacios residuales entre áreas urbanas ya clasificadas o lindantes con éstas, en cuyo caso su dimensión mínima podrá ser del orden de 3,50 ha.

3. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 22.1.D. de la Ley 6/94, se computarán para verificar el cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas que determina la legislación urbanística, los terrenos de la red primaria incluidos por el Plan General en el ámbito de los sectores, conforme a los siguientes criterios:

a) Viario estructural: Se computará el 100 por 100 de la superficie de las vías que discurran por el interior del sector siempre que éstas lo estructuren con otras partes de la ciudad y a su vez sean de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas por proporcionar, cuanto menos, en alguno de sus tramos acceso directo a las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

b) Red primaria de espacios libres y zonas verdes: Se computará el 100 por 100 de la superficie de las zonas verdes dispuestas directamente por el Plan General en los sectores del suelo urbanizable, siempre que éstas no se hayan considerado en el cómputo del estándar al que se refiere el artículo 17.2.A de la Ley 6/94. Conforme todo ello se expone en la memoria justificativa.

Con independencia de lo anterior computarán, también, en el recuento del suelo dotacional público, con la categoría de viario público, las zonas de servidumbre del ferrocarril, delimitadas de acuerdo con la legislación sectorial, que por estar incluidas en sectores de suelo urbanizable se califiquen con la clave «EL CA», conforme a lo dispuesto en el artículo 90.2.a de estas mismas normas urbanísticas.

4. El ancho mínimo de los viales que se tracen en el planeamiento parcial, sin perjuicio de las mayores exigencias que puedan expresarse en las fichas de planeamiento, o las determinaciones precisas que consten en los planos de ordenación, será el siguiente:

- Terrenos con uso dominante industrial, en cualquier categoría: 15 m.
- Terrenos con uso dominante terciario: 15 m.
- Terrenos con uso dominante residencial, ensanches y extensiones de casco: 12 m.
- Terrenos con uso dominante residencial, Ciudad Jardín: 10 m.

5. Los planes parciales asegurarán la preservación de los elementos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluidos en sus ámbitos de ordenación.

Artículo 30. Planes de reforma interior.

1. Se podrán redactar planes de reforma interior, aun cuando no estén previstos en el Plan General, para complementar la ordenación en áreas consolidadas con el fin de acometer operaciones de renovación urbana, moderar densidades y reequipar o modernizar barrios preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

2. La programación de actuaciones integradas en el suelo urbano no incluido en áreas de reparto, donde no se hubiesen delimitado unidades de ejecución, requerirá la delimitación de éstas mediante planes de reforma interior, de conformidad con lo requerido en el artículo 36.

Las unidades de ejecución que se delimiten tendrán la consideración de respectivas áreas de reparto. En el Casco Urbano, o área urbana principal, el aprovechamiento tipo de las mismas se determinará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26.8.

3. Los planes de reforma interior contendrán las mismas determinaciones y documentación que los planes parciales en proporción adecuada a sus fines.

Artículo 31. Planes especiales.

1. En cumplimiento del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana el Ayuntamiento redactará un plan especial con objeto de articular la implantación progresiva de sistemas de recogida selectiva de papel/cartón, vidrio y envases ligeros.

2. Aun cuando no estén previstos en el Plan General se podrán formular planes especiales en desarrollo, complemento o modificación del Plan General o de los planes parciales para el cumplimiento de cualquiera de los fines previstos en el artículo 12, párrafos E y F de la Ley 6/94.

3. Los planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuada a sus fines específicos.

Artículo 32. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

1. El Plan General incorpora a su contenido un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de los contemplados en el artículo 12.F de la Ley 6/94.

2. En relación con lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural de aplicación a la Comunidad Valenciana se tendrá lo siguiente:

- El catálogo ha de distinguir por su mayor significación e interés los bienes inmuebles de relevancia local del resto de los incluidos en el mismo.

b) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15.2 y 49 de la Ley 4/98, los bienes inmuebles de relevancia local se inscribirán en la sección segunda del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y se dará cuenta de ello al Registro de la Propiedad para su constancia en el mismo.

Artículo 33. Estudios de detalle.

1. En suelo urbano y el suelo urbanizable, ordenados pormenorizadamente, en general, podrán redactarse estudios de detalle con los fines establecidos en el artículo 26.2 de la Ley 6/94, siempre que no se incremente el aprovechamiento previsto por el planeamiento vigente ni se introduzcan tipologías de edificación requeridas por usos no compatibles en la zona de ordenanza con la que se califique a la manzana de que se trate.

Sin perjuicio de lo anterior el Plan General explícitamente regula la actuación urbanística mediante estudios de detalle en los siguientes supuestos:

a) En las zonas de ordenanza en las que el tipo de ordenación sea por alineación de calle para la implantación de tipologías de edificación de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

b) En las zonas ordenadas según el modo por «alineación de calle», a fin de retranquear la edificación con respecto a la alienación, según las siguientes modalidades, a saber:

—Retranqueo de plantas de piso con respecto a la alineación del vial, permaneciendo la planta baja sobre ésta.

—Retranqueo de la totalidad de las plantas de la edificación con respecto a la alineación del vial.

—Retranqueo con respecto a los planos de fachada del interior de la manzana.

2. Excepto en lo que resulte de lo dispuesto en los apartados a y b del párrafo anterior, los estudios de detalle comprenderán, al menos, una manzana completa. Podrán adaptar la forma de los espacios de cesión obligatoria previstos por este Plan General a la ordenación de las edificaciones que establezcan. Podrán, asimismo, crear los nuevos viales o suelos dotacionales, públicos o privados, que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

III. Sección segunda.

Ejecución del Plan General

Artículo 34. Disposiciones generales.

1. La ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos que se establecen en la legislación de aplicación en al Comunidad Valenciana y de otras administraciones públicas en el área de sus competencias.

2. La actividad urbanística de ejecución del plan se realizará mediante actuaciones aisladas o actuaciones integradas en el ámbito de unidades de ejecución, de gestión directa o indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6 y 8 de la Ley 6/94.

3. Los detalles técnicos de las tareas de ejecución del plan se substanciarán mediante proyectos de urbanización y proyectos de reparcelación, que podrá ser forzosa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 68.2 de la Ley 6/94.

Artículo 35. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

1. Los programas de actuaciones integradas que se desarrollen para ejecutar el planeamiento con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística abarcarán una o varias unidades de ejecución completas, o manzanas completas o unidades equivalentes, así como los terrenos exteriores a tales ámbitos para hacer posible su conexión con las redes estructurales viarias y de abastecimiento de agua y energía y evacuación de aguas, excepto en el supuesto de actuación limitada a manzanas completas o unidades equivalentes cuando el Ayuntamiento hubiese adquirido firmemente el compromiso de poner en servicio tales conexiones.

2. Si, al amparo de lo dispuesto en el artículo 45.2.A de la Ley 6/94, el Ayuntamiento de La Pobl de Vallbona dictase bases para la selección de urbanizador, los programas se ajustarán en todas sus determinaciones a las mismas.

3. Los programas articularán las cesiones reglamentarias de los terrenos dotacionales públicos de la red local y de aquellos otros pertenecientes a la red estructural que el Plan General adscriba a la gestión de cada sector o unidad de ejecución, así como la urbanización completa de los viales y zonas verdes públicos interiores a éstos y de los elementos exteriores de la red estructural viaria que el mismo plan general determine en cada caso.

4. De igual manera, sin perjuicio de las obligaciones contraídas en las adjudicaciones anteriores a la revisión del Plan General, los programas preverán la conexión con la redes estructurales de evacuación y abastecimiento de aguas que se determinan en los planos de ordenación, incluso contemplando la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles, hasta asegurar, en el primer caso, que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales «Camp de Túria», y todo ello con independencia del reparto del coste de las actuaciones exteriores que debidamente se articule por el Ayuntamiento mediante ordenanzas fiscales, cuotas de urbanización, u otros instrumentos que correspondan, y con arreglo a los estudios contenidos en el Plan General, o los que se determinen convenientes.

5. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se aplicarán las siguientes reglas:

a) La programación del suelo urbanizable quedará supeditada a: —La aceptación para su tratamiento por el órgano gestor de la estación depuradora de aguas residuales a la que habrá de dirigirse el vertido según los planes y proyectos de la administración superior competente a los que se refiere el Plan General del incremento de caudal generado en cada actuación integrada.

—La disponibilidad previa o simultánea de la red de colectores exteriores precisa para conducir el vertido a dicha estación.

No obstante, de no estar disponible alguna de tales infraestructuras previamente o simultáneamente a la programación, podrán programarse, también, actuaciones integradas si se garantiza el importe de las obras de conexión e integración en el sistema estructural, conforme a lo que se determina en el apartado 4, y se prevén y disponen las instalaciones de evacuación y depuración oportunas al servicio del ámbito de que se trate, de conformidad con la Ordenanza Municipal de Vertidos a la Red de Alcantarillado, de manera que se asegure una calidad final de las aguas equivalente o superior.

A tal efecto deberán preverse en la programación las reservas de suelo precisas.

b) La programación del suelo urbanizable de uso industrial garantizará la adecuada gestión de los distintos tipos de residuos y, en especial, en lo referente a las empresas productoras de residuos tóxicos y peligrosos.

c) En cualquier caso la programación de actuaciones integradas afianzará en la parte correspondiente al aprovechamiento urbanístico el coste estimado por el Ayuntamiento de las conducciones futuras de conexión con el sistema estructural de evacuación de aguas residuales.

6. La secuencia lógica y otras condiciones de incorporación de cada tramo de urbanización al resto del territorio, mediante la programación de actuaciones integradas son las que se determinan en las fichas de planeamiento y fichas de gestión anexas a las normas urbanísticas del Plan General, o las que se deducen de la aplicación racional del contenido de éstas, en el caso de que la unidad de ejecución de que se trate no se identifique con los ámbitos a los que se refieren tales documentos.

7. En el suelo urbanizable, como norma general, los programas comprenderán sectores completos.

No obstante, en esta misma clase de suelo podrán admitirse programas de ámbito territorial inferior al sector siempre que se aseguren, tanto la puesta en servicio de la totalidad de los elementos de la red estructural de dotaciones públicas que se adscriben a cada una, como la incorporación al dominio público de la totalidad del suelo destinado a equipamiento público cuya calificación se prescriba en las mismas fichas.

8. Conforme al acuerdo del Ayuntamiento pleno de La Pobl de Vallbona de 22 de enero de 2003, las unidades de ejecución identificadas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 13, delimitadas todas ellas en suelo urbano, en las zonas de tipología «suelo urbano extensivo» (SUE, clave r.9), serán programadas por el Ayuntamiento mediante el procedimiento de gestión directa en el plazo de vigencia de la revisión del Plan General, estimado en 10 años.

No obstante, con anterioridad a la actuación municipal la iniciativa privada podrá acometer la ejecución de obras de urbanización en el interior de dichas unidades mediante el procedimiento de gestión indirecta, siempre que éstas comprendan, como mínimo, una manzana completa o unidad equivalente.

A efectos de incorporación de cada tramo de urbanización al resto del territorio urbanizado, atendiendo al interés social que comporta la dotación de servicios urbanísticos a las áreas del suelo urbano extensivo incluidas en unidades de ejecución, sólo se exigirá de la gestión directa de la programación que se asegure la depuración, incluso individualizada previa al vertido de las aguas residuales, y se disponga de un itinerario de acceso rodado al ámbito del programa a lo largo del sistema viario diseñado en el Plan General, practicable, debidamente pavimentado, y de ancho no inferior a 6 m.

9. No serán objeto de programación las actuaciones de ampliación o reforma interior o de las edificaciones ya existentes, así como las de implantación de actividad.

Artículo 36. Delimitación de unidades de ejecución en el suelo urbano con posterioridad a la aprobación de la revisión del Plan General.

1. En el suelo urbano, en los terrenos no incluidos en áreas de reparto en los que el Plan General no haya delimitado unidades de ejecución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 33.1 de la Ley 6/94, para asegurar la mejor implantación de la urbanización o el reparto justo de las cargas del planeamiento, podrán delimitarse unidades de ejecución mediante la instrumentación prevista en el artículo 30.2.

2. Las unidades de ejecución que se delimiten conforme al apartado anterior se ajustarán a lo que determinan los apartados 6 y 8 del artículo 33 de la Ley 6/94 y deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Incluir, al menos, los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio a las parcelas susceptibles de edificación, según se detalla en el artículo 38, de manera que se asegure que éstas puedan adquirir la condición de solar.

b) Comprender, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo, el resto de los terrenos destinados por el planeamiento a espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local que se entiendan al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos resulten incluidos.

No obstante podrán delimitarse, también, unidades de ejecución discontinuas, que incluso podrán contener terrenos calificados como sistemas generales o pertenecientes a las redes estructurales de dotaciones públicas, de acuerdo con lo previsto en dicho precepto.

c) Ajustar su aprovechamiento medio a lo que dispone el artículo 26.8.

Artículo 37. Unidades de ejecución delimitadas por el Plan General. Modificación de estas unidades de ejecución.

1. En el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada el Plan General incorpora a sus determinaciones la delimitación de unidades de ejecución ya contenida en los respectivos planes parciales en curso de ejecución.

2. En el suelo urbano el Plan General delimita las unidades de ejecución, identificadas con respectivas áreas de reparto, a las que se refieren los apartados 6 y 7 del artículo 26.

3. Los programas para el desarrollo de actuaciones integradas podrán modificar las unidades de ejecución que el Plan General ha delimitado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33.6 de la Ley 6/94, con arreglo a las condiciones que se determinan en los apartados a y b del artículo 36.2. y asegurando que el aprovechamiento medio resultante no sea inferior ni superior en un 15 por 100 al aprovechamiento tipo del área de reparto en la que estén incluidas. No obstante, si conviniese a la ejecución del planeamiento, con conformidad de todos los propietarios afectados, podrán redelimitarse unidades de ejecución de aprovechamiento medio inferior al mínimo referido.

Asimismo, las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano a las que se refiere el artículo 35.8, se entenderán modificadas sin más requerimiento, conforme al mecanismo de actuación mediante gestión indirecta que se contempla en dicha misma disposición.

Artículo 38. Ambito vial de servicio.

1. Se denomina ámbito vial de servicio a la parcela, a los efectos previstos en estas normas, a la superficie encerrada por una línea de trazo paralelo a la de alineación de vial situada a una distancia «D» de ésta, según las reglas que en los párrafos siguientes se dictan, otras dos coincidentes con las bisectrices de los ángulos que forme la alineación de vial en los puntos sobre ésta de límite con las parcelas lindantes y la propia alineación de vial.

El ámbito vial de servicio se considerará integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras, áreas peatonales, aparcamientos, áreas de juego, jardines y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

2. La distancia «D» entre la alineación de vial y la línea de trazo paralelo a la misma, a la que se refiere el párrafo anterior, se determinará según las siguientes reglas:

a) En calles de ancho igual o superior a 9 m la distancia «D» será igual a 9 m.

b) En calles de ancho inferior a 9 m la distancia «D» será la medida entre las alineaciones opuestas que conforman la calle.

Artículo 39. Actuaciones aisladas.

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

Artículo 40. Requisitos de la ejecución del Plan mediante actuaciones aisladas. Urbanización de los terrenos. Transferencias de aprovechamiento.

La ejecución del plan mediante actuaciones aisladas requerirá el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 73 y 75.2 de la Ley 6/94, en los términos exigidos por el plan. A tal efecto se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se cederá al dominio público el ámbito vial de servicio.

b) Se asegurará la pavimentación del ámbito vial de servicio y el abastecimiento de aguas y energía eléctrica, sin perjuicio de que se complete la dotación del resto de los servicios urbanísticos, y, singularmente, de evacuación de aguas a red de alcantarillado pública cuando se disponga de ésta a menos de 100 m de la parcela.

c) Se liquidarán las cuotas de urbanización que correspondan, al amparo de lo dispuesto en el artículo 72.3 de la Ley 6/94.

Artículo 41. Proyectos de urbanización.

1. Toda obra pública de urbanización, ya sea consecuencia de actuaciones integradas o aisladas, requerirá la elaboración y tramitación de un proyecto de urbanización, de conformidad lo que dispone el artículo 34 de la Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana.

2. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación exigida por la legislación vigente en las diferentes materia que comprenda y en las ordenanzas municipales.

Artículo 42. Proyectos de reparcelación.

1. Las actuaciones de reparcelación se concretarán en un proyecto redactado por técnico competente, que contendrá la documentación jurídica, técnica y gráfica precisa para cumplir su objeto, conforme a lo regulado en el artículo 66 de la Ley 6/94.

2. Cuando se trate de reparcelación voluntaria la definición de las fincas iniciales que integran la reparcelación, así como de las fincas resultantes de la misma, será suficiente para la elevación del proyecto a escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando se trate de reparcelaciones voluntarias tramitadas mediante escritura pública aportada por los propietarios, en la citada escritura deberán figurar los planos de las fincas iniciales y resultantes suscritos por técnico competente.

4. Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación requerida por el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística, o legislación que lo sustituya, y las ordenanzas municipales.

Capítulo IV

Intervención en la edificación y en los usos y el mercado del suelo
Artículo 43. Actos sujetos a licencia municipal.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación 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 de ampliación, modificación o reforma de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

— Las obras y usos que hayan de realizarse o instalarse con el carácter provisional a que se refiere el artículo 50.

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

—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. No obstante, cuando se trate de proyectos de urbanización que desarrollen programas la aprobación de aquéllos se entenderá equivalente a la licencia.

—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, embalses de agua de cualquier capacidad, drenajes y desagües y cualesquiera otras análogas.

—Instalación de abastecimiento, producción, transformación o 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 que exista orden de ejecución.

—La tala y abatimiento de 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 campamentos de turismo 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 titular del dominio público.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo a 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.

4. Para obtener licencia de segregación de terrenos y parcelas, en general, deberá acreditarse lo siguiente:

a) Que todas las parcelas, resultantes de la segregación, o, en su caso, de la segregación y simultánea agregación a una tercera colindante serán de forma y dimensiones tales que se cumpla con los parámetros geométricos que definen en el planeamiento urbanístico la parcela mínima edificable, en la zona de ordenanza de que se trate, ya sea en suelo urbano, ya sea en suelo urbanizable o suelo no urbanizable.

b) Que todas las parcelas resultantes, según lo expresado en el párrafo anterior, tengan carácter independiente, es decir, que concurren las siguientes condiciones:

—Se dé frente a viario de titularidad pública.

—Se ajusten a las alineaciones determinadas en el planeamiento.

—Se acredite la cesión gratuita del ámbito vial de servicio.

Artículo 44. 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 45. 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 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 46. Plazos y caducidad.

1. 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) habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de los planes, programas u ordenanzas municipales.

2. Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo en que las mismas hayan de finalizarse, el cual se ajustará a lo regulado al respecto en las ordenanzas municipales. Dicho plazo se contará a partir de la iniciación efectiva de éstas.

3. Una vez concedida la licencia el plazo máximo para el inicio de las obras será el que se determine en las ordenanzas municipales de policía de la edificación, a contar desde la notificación al interesado. Transcurrido dicho plazo la licencia quedará sin efecto y caducará. Asimismo caducará la licencia cuando haya transcurrido el plazo de ejecución de obras sin que éstas se encuentren finalizadas. La caducidad de la licencia se declarará expresamente previa audiencia al interesado.

4. Dentro del plazo de seis meses para comenzar las obras sin que éstas se encuentren iniciadas podrá solicitarse prórroga del plazo de iniciación de las mismas. Dicha prórroga será concedida por el Ayuntamiento en caso de que no haya sido modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia.

5. Asimismo, dentro del plazo de ejecución de las obras podrá solicitarse prórroga del mismo que el Ayuntamiento concederá si no se ha modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia, salvo lo señalado en el párrafo siguiente.

Cuando las obras se hallen en avanzado estado de ejecución, y como mínimo terminada la estructura del edificio, el Ayuntamiento podrá autorizar la prórroga del plazo de ejecución por una sola vez aun cuando se hubiese modificado el régimen urbanístico de la zona, salvo que el edificio quede fuera de ordenación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 47.1.

6. Transcurrido el plazo fijado sin que hayan comenzado las obras o finalizado el plazo de ejecución de las mismas sin que éstas se encuentren acabadas podrá solicitarse renovación del plazo de iniciación o del plazo de ejecución, que será concedido, en su caso, con las limitaciones establecidas en los puntos 4 y 5 para la prórroga. La renovación de la licencia devengará las correspondientes tasas.

Artículo 47. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.6 de la Ley 6/94, en la edificación erigida con anterioridad al Plan General, sin perjuicio de la que resulte conforme con el mismo, se distinguirá entre en situación de «fuera de ordenación» y «no compatible plenamente con el planeamiento».

2. Es edificación en situación de fuera de ordenación aquella que deviene manifiestamente incompatible con las determinaciones del Plan por impedir su ejecución o responder a la materialización de criterios de ordenación sensiblemente diferentes a los de éste.

Se entenderá en situación de fuera de ordenación la edificación anterior al Plan General afectada por alguna de las siguientes condiciones:

a) La que se destina a cualquier uso no público y está calificada por el Plan General como dotaciones públicas de cualquier clase, debiendo ser demolida para su ejecución.

b) La de dos (2) o más plantas sobre la rasante con respecto al número máximo asignado por el Plan General.

c) La de tipología propia de modos de ordenación diferentes al determinado por el Plan General en cada parcela, bien por alineación de calle, bien por edificación aislada.

d) La no alineada con la alineación del vial cuando ésta sea preceptiva.

3. El resto de la edificación no ajustada al Plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de «no compatible plenamente» con el planeamiento, excepto cuando el Ayuntamiento la declare «fuera de ordenación» por ser causa de perjuicio grave de terceros o dificulte gravemente la ejecución del mismo plan.

4. Se considerarán, también, con la condición de no compatible plenamente las parcelas, con o sin edificación, entre otras dos conformes con el plan, o con edificación consolidada y no declarada en estado de ruina, siempre que estén debidamente alineadas con el viario.

Artículo 48. Obras en la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan.

1. En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que todas estas tuvieran por objeto la superación de dicha calificación, pero sí las de mera conservación. No obstante, si no fuese necesaria la demolición para la ejecución del planeamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación con las mismas condiciones establecidas para las obras provisionales en el artículo 50.

2. En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación con arreglo a lo estipulado en el párrafo 2 del artículo 42 se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora, así como cambios de uso.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el Plan General para la zona y su uso esté permitido en ella.

3. Se permitirá el uso y aprovechamiento de las parcelas no compatibles plenamente, acreditando el cumplimiento de la normativa en materia de habitabilidad y diseño de las viviendas de la Comunidad Valenciana.

Artículo 49. Límites de los conceptos de las diferentes clases de obras de consolidación, modernización y reparación.

A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

- Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas de aquél.

- Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar significativamente a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de

abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

Artículo 50. 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 artículo 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 51. 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 obras precisas para conservar o 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 obra 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.

Artículo 52. Edificaciones en estado ruinoso.

1. 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 estructurales del edificio o construcción o para restaurar en él las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

Artículo 53. Infracciones urbanísticas.

1. Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatibles con el planeamiento vigente en la zona de su emplazamiento serán demolidas sin derecho a indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente de infracción urbanística, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

2. Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatibles con el planeamiento pueden ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses, a contar desde el requerimiento municipal.

Artículo 54. Patrimonio municipal del suelo.

El Ayuntamiento, en previsión de la ampliación de su patrimonio de suelo, o en función de su interés paisajístico e histórico, podrá delimitar áreas con efectos expropiatorios en cualquier tipo de suelo mediante la redacción de un Plan Especial que justifique la actuación en función del interés paisajístico, histórico, medioambiental o arqueológico, para la promoción de viviendas de protección oficial o para la regulación del mercado inmobiliario.

Capítulo V

Ordenación del suelo no urbanizable

Sección primera

Generalidades

Artículo 55. Zonificación del suelo no urbanizable.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8.3 de la Ley 6/94, y 1.3 de la Ley 4/92, el Plan General distingue en el suelo no urbanizable las siguientes categorías o zonas de ordenación:

a) Suelo no urbanizable común.
b) Suelo no urbanizable de protección. En esta categoría, a su vez, el Plan General distingue las zonas de ordenación específica que se refieren en el artículo 12.3.

2. En el suelo no urbanizable, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 6/94, el Plan General califica, también, algunas dotaciones que ya existían en esta clase de suelo, o por sus características conviene que se emplacen en el mismo.

Artículo 56. Remisión a la legislación sectorial. Núcleo urbano.

1. Las facultades y derechos de los propietarios del suelo no urbanizable, así como los usos y aprovechamiento de los que son susceptibles los terrenos están sometidos al régimen que se determina en el título II de la Ley 4/92.

2. En orden a aplicar lo dispuesto en el artículo 8.1.a. de la Ley 4/92, se entenderá que la construcción de una vivienda contribuye a la formación de núcleo urbano cuando se tenga lo siguiente:

- Vayan a encontrarse cuanto menos otras cuatro (4) edificaciones de superficie respectiva superior a 30 m² en el interior de un círculo de 150 m de radio a trazar con centro en la edificación que se pretenda implantar.
- La nueva edificación abunde en la consolidación de estructuras urbanas, formando calles o plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana.
- La nueva edificación se emplace en áreas en las que se constaten rasgos de parcelación de tipología urbanística.
- La nueva edificación se localice a menos de 150 m de distancia de otro núcleo de población o parcelación urbanística ya existente, clasificados por el Plan como suelo urbano o urbanizable.

Sección segunda

Suelo no urbanizable común

Artículo 57. Ambito de la normativa.

1. Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos del término municipal que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley del Suelo, aun no siendo depositarios de valores excepcionales de carácter, agrícola, forestal, ganadero o natural, han sido preservados de la capacidad de ser urbanizados por haberse determinado, atendiendo a razones de oportunidad, el interés público de conservación superior al de urbanización, de acuerdo con los objetivos del Plan General.

2. En esta clase de suelo, no obstante, el Plan limita el ejercicio de algunos usos que, aun siendo propios del medio rural, se consideran peligrosos o susceptibles de producir molestias a la población.

Artículo 58. Régimen general de usos pormenorizados, compatibles e incompatibles:

1. Usos pormenorizados compatibles:

a) Sin previa declaración de interés comunitario: Vivienda unifamiliar aislada, agrícola, ganadero en régimen extensivo y forestal, incluso los usos detallados, almacén al servicio de tales usos pormenorizados, y caseta de aperos, cinagético, explotación de canteras, extracción de áridos, actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas y suministro de carburante e infraestructuras y servicios públicos territoriales de titularidad pública.

b) Previa declaración de interés comunitario: Taller, industria, pequeño almacén, almacén, minería, hospedaje, espectáculos establecimientos públicos y actividades recreativas, restauración, pequeño comercio, comercio medio, turístico, aparcamiento, deportivo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo, cementerio, religioso e infraestructuras y servicios públicos territoriales de titularidad privada.

2. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 59. Limitaciones al ejercicio de usos detallados.

1. En orden a preservar el territorio de usos ajenos a su condición rústica, con arreglo, en su caso, a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley 4/92, serán de aplicación las siguientes limitaciones para el ejercicio de los usos detallados que se proyecten, a saber:

a) Relativas al desarrollo de los usos pormenorizados, ganadero, y explotación de canteras y extracción de áridos: Sólo se admitirá el ejercicio de tales usos emplazados a distancia superior a 2 km con respecto a los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, cualquiera que sea la calificación urbanística de estos últimos.

b) Relativas al desarrollo del uso pormenorizado taller: Sólo se admitirán los usos con arreglo a las condiciones a las que se refiere el apartado «c» siguiente o, bien, cuando tratándose de actividad de reparación de vehículos se cumplan el régimen sectorial de protección de las carreteras y, en cualquier caso, los requisitos a los que se refieren las letras «B» y «C» del citado apartado.

c) Relativas al desarrollo del uso pormenorizado, industria: Sólo se permitirán en terrenos que disten más de 5 km del suelo con calificación urbanística apta para albergar la actividad propuesta, debiendo satisfacerse, además, los siguientes requisitos:

Deberá tratarse de actividades que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

Actividad de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise destinar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancía al aire libre.

Actividad calificada que, por exigencia de la normativa que la regule, deba ubicarse alejada de zona residencial o urbana.

Actividad de transformación y comercialización de productos del sector primario que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima.

Deberá quedar libre de la actividad a ejercer, sin perjuicio de la afección a ésta, de la totalidad de la parcela, el 50 por 100, cuanto menos de la superficie de la misma.

d) Relativas al desarrollo de los usos pormenorizados pequeño almacén y almacén: Se admitirá en todos los casos el desarrollo de tales usos en forma de usos detallados vinculados a los usos pormenorizados agrícola, ganadero y forestal. En los demás casos se estará a lo dispuesto en el apartado «c» anterior.

e) Relativas al desarrollo del uso pormenorizado hospedaje:

—Sólo se admitirán establecimientos hoteleros cuando se acredite la inexistencia en un radio de 2 km alrededor del emplazamiento previsto, de suelo clasificado como urbano o urbanizable programado, con calificación idónea para este uso.

—Deberá tratarse de actividades que reúnan las siguientes condiciones:

Actividades tales que resulte conveniente la situación aislada por razón de características del servicio de disfrute del medio natural o monumental y del paisaje que pretendan prestar.

Que resulte oportuna su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, conforme a la correspondiente legislación sectorial.

f) Relativas al desarrollo de los usos pormenorizados espectáculos establecimientos públicos y actividades recreativas y deportivo: Sólo se admitirán los usos que por razones técnicas, o por las molestias derivadas de su ejercicio, que determinen su incompatibilidad con el uso residencial dominante en suelo urbano requieran su ubicación aislada.

g) Relativas al desarrollo de los usos pormenorizados, restauración y aparcamiento: Sólo se admitirán los usos que se dispongan en áreas de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras y cumpliendo el régimen sectorial de protección de éstas.

No obstante se admitirá el uso detallado, hostelería y restauración en condiciones equivalentes a las reseñadas en el segundo guión del apartado «e» y cuando se implanten en edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

h) Relativas al desarrollo de los usos pormenorizados pequeño comercio y comercio medio: Sólo se admitirán los usos que, además de cumplir los requerimientos a los que se refiere el apartado «e» anterior, se detallan como «tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca».

i) Relativas al desarrollo del uso pormenorizado turismo: Sólo se admitirán los campamentos de turismo o instalaciones similares que cumplan la regulación sectorial específica y no propicien por sus características y emplazamiento la formación de núcleos urbanos.

j) Relativas al desarrollo de los usos pormenorizados administrativo, sanitario, asistencial, cultural y cementerio: Sólo se admitirán las actividades que, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, requieran emplazamiento aislado por imposibilidad o inconveniencia manifiesta de ser ubicadas en suelo urbano o urbanizable con calificación urbanística idónea, o por estar ligadas necesariamente al lugar en el que se localizan, como, por ejemplo, por la presencia de restos arqueológicos.

k) Relativas al desarrollo del uso pormenorizado vertido de residuos: Sólo se admitirán en terrenos que disten más de 2 km de los que se clasifican como suelo urbano, cualquiera que sea la calificación urbanística de estos últimos.

l) Relativas al desarrollo del uso pormenorizado infraestructuras y servicios públicos territoriales, de titularidad privada: Sólo se admitirán las obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

2. El ejercicio de cualquiera de los usos a los que se refieren los apartados «b, c, d, e, f, g, h, i, j, k y l» requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones relativas al uso de la parcela en que se den:

a) Deberá afectarse con carácter real la total superficie de la parcela neta al aprovechamiento urbanístico que se conceda para la realización de la actividad.

b) Deberá mantenerse el uso agrícola en la parte de la parcela que reste libre de edificación o, en su caso, plantarse arbolado, cuanto menos, en el 50 por 100 de la superficie de dicha parte.

Artículo 60. Matriz de exclusión de actividades calificadas.

Sin perjuicio de las limitaciones al ejercicio de usos detallados a las que se refiere el artículo anterior y al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 se prohíbe el ejercicio de los usos detallados conceptuados como actividad calificada, que se señalan con «x» en la siguiente matriz:

Actividad	Índice de afección sobre el medio		
	I. bajo	I. medio	I. alto
Molesta			x
Nociva		x	x
Insalubre		x	x
Peligrosa		x	x

Artículo 61. Condiciones generales de la edificación para el ejercicio de los usos pormenorizados compatibles, excepto los usos pormenorizados vivienda unifamiliar aislada, administrativo y suministro de carburante y el uso detallado caseta de aperos.

1. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable:

- Parcela mínima: 15.000 m².
- Frente de parcela: No se determina.
- Angulo medianero: No se determina.
- Círculo inscrito: No se determina.

2. Parámetros de la edificación.

- Modo de ordenación: Edificación aislada en parcela.
- Edificaciones auxiliares: Se admite la disposición de edificación auxiliar.

No obstante la edificación habrá de disponerse en la parcela de modo que no se forme núcleo urbano con arreglo a lo que se establece en el artículo 56.2.

- Coefficiente de edificabilidad neto: 0,10 m²/m².
- Coefficiente de ocupación: 10 por 100.
- Número máximo de plantas: Dos (2).
- Altura total: 9 m.
- Retranqueos mínimos: El retranqueo de la edificación, con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será, cuanto menos, de 25 m.

Artículo 62. Condiciones generales de la edificación para el ejercicio del uso del uso pormenorizado compatible vivienda unifamiliar aislada.

1. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable:

- Parcela mínima: 10.000 m², o la que se determine en la legislación en materia de suelo no urbanizable.
- Frente de parcela: No se determina.
- Angulo medianero: No se determina.
- Círculo inscrito: No se determina.

2. Parámetros de la edificación.

- Modo de ordenación: Edificación aislada en parcela.
- Edificaciones auxiliares: Se admite la disposición de edificación auxiliar.

No obstante la edificación habrá de disponerse en la parcela de modo que no se forme núcleo urbano con arreglo a lo que se establece en el artículo 56.2.

- Coefficiente de edificabilidad neto: 0,02 m²/m².
- Coefficiente de ocupación: 2 por 100.
- Número máximo de plantas: Dos (2).
- Altura total: 9 m.
- Retranqueos mínimos: El retranqueo de la edificación, con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será, cuanto menos, de 15 m.

Artículo 63. Condiciones generales de la edificación para el ejercicio de los usos pormenorizados suministro de carburante y administrativo.

Las condiciones de la edificación para el ejercicio de los usos pormenorizados administrativo y suministro de carburante serán las necesarias para su adecuado desarrollo, sin más limitaciones que la referidas en los apartados «e» y «f» del párrafo 2. del artículo 62.

Artículo 64. Condiciones particulares para la edificación de casetas de aperos.

Al servicio de los usos pormenorizados agrícola, forestal y cinegético, podrán disponerse casetas de aperos para guarda de útiles y materiales necesarios al ejercicio de aquéllos. Las condiciones particulares para la edificación de tales construcciones son las siguientes:

- Modo de ordenación: Edificación aislada en parcela.
- Parcela mínima: 2.000 m².
- Retranqueos mínimos: Con respecto a cualquiera de los lindes de la edificación, cuanto menos: 3 m, sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales y cauces públicos.

Artículo 65. Otras normas para el ejercicio de los usos y la composición de la edificación.

1. La edificación que se construya con arreglo a lo dispuesto en esta sección deberá ser la mínima necesaria para satisfacer los programas propios de los usos a implantar. En cualquier caso la posición y acabado de los edificios desatinados al servicio de los usos pormenorizados agrícola, vivienda unifamiliar aislada, ganadero, forestal y cinegético será acorde con su carácter aislado y rural y con el ambiente en que se ubiquen.

2. En todo lo no previsto en esta sección será de aplicación lo que se determina en los artículos 7 a 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

Sección tercera

Zona de densidad significada

Clave (NU ds)

Artículo 66. Ambito de la normativa.

1. Terrenos de características no urbanas, aunque parcialmente ocupados por edificación residencial surgida clandestinamente al margen del planeamiento, de tipología unifamiliar y ocupación generalmente estacional, excluidos por el Plan del proceso de urbanización al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.e de la Ley 4/92, por su emplazamiento aislado con respecto a los grandes ejes de desarrollo a partir de los cuales se pretende construir racionalmente el modelo territorial del municipio.

2. La incorporación de estos terrenos a la estructura urbana diseñada por el Plan se entiendo de coste muy superior al razonablemente admisible o, bien, requiere la ocupación y/o urbanización, no deseables, de amplios espacios intermedios, en la actualidad de condición rústica.

Artículo 67. Régimen general de usos pormenorizados, compatibles e incompatibles.

1. Usos compatibles: Vivienda unifamiliar aislada, agrícola, forestal, incluso el uso detallado caseta de aperos al servicio de dichos usos pormenorizados, hostelería y restauración, pequeño comercio, aparcamiento, deportivo, sanitario, asistencial, cultural, religioso e infraestructuras y servicios públicos territoriales de titularidad pública y privada. En tanto no se disponga del correspondiente planeamiento especial el ejercicio de los usos compatibles, excepto vivienda unifamiliar aislada y caseta de aperos, requerirá la previa declaración de interés comunitario conforme a lo dispuesto en la Ley 4/92.

2. Usos incompatibles: Todos los demás y, en cualquier caso, los que constituyan actividad calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 68. Formación del planeamiento especial al que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/97, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural. Régimen transitorio de la edificación. Programación urbanística.

1. La ordenación urbanística pormenorizada de los terrenos se llevará a cabo mediante plan especial de acuerdo con la Ley 2/97, de la Generalitat Valenciana. En tanto no se apruebe dicho planeamiento se aplicará con carácter transitorio el régimen general que en estas normas se establece para la zona de ordenanza, suelo no urbanizable común.

2. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, por iniciativa de los propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie de cada ámbito o unidad de zona de las que se delimitan en el plano de clasificación del suelo a escala 1:5.000 podrán promoverse planes de reforma interior con objeto de calificar urbanísticamente los terrenos como suelo urbanizable y programar las actuaciones integradas precisas para ser urbanizados.

Sección cuarta

Zona de protección por productividad agrícola del suelo

(Clave NU Pag)

Artículo 69. Ambito de la normativa.

Terrenos preservados de la urbanización y especialmente protegidos, en virtud de la capacidad para ser explotados con carácter intensivo, una vez valorada su capacidad físico química para el cultivo en relación al resto del municipio.

Artículo 70. Régimen general de usos pormenorizados, compatibles e incompatibles.

1. Usos compatibles:

a) Sin previa declaración de interés comunitario: Agrícola, forestal, cinegético e infraestructuras y servicios públicos territoriales de titularidad pública.

b) Previa declaración de interés comunitario: Cultural, administrativo e infraestructuras y servicios públicos territoriales de titularidad privada.

2. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 71. Limitaciones al ejercicio de usos detallados.

1. En orden a preservar el territorio de usos ajenos a los compatibles con el que determina su especial protección, con arreglo, en su caso, a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley 4/92, serán de aplicación las siguientes limitaciones para el ejercicio de los usos detallados que se proyecten, a saber:

a) Relativas al desarrollo de los usos pormenorizados cultural y administrativo: Sólo se admitirán las actividades que, además de cumplir con la normativa sectorial que respectivamente las regule, requieran emplazamiento ligado al lugar en el que se localicen por imposibilidad o inconveniencia de ser ubicadas en otros alternativos, como, por ejemplo, por la necesidad de vigilancia de determinados parajes, o por la presencia de restos arqueológicos.

b) Relativas al desarrollo del uso pormenorizado infraestructuras y servicios públicos territoriales de titularidad privada: Sólo se admitirán las obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

2. Matriz de exclusión actividades calificadas: Sin perjuicio de lo que se determina en el párrafo 1 anterior de este artículo, no se

permite el ejercicio de actividad alguna que se califique de molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 72. Condiciones particulares de la edificación y otras normas para el ejercicio de los usos compatibles.

1. Sólo se permite la edificación de casetas de aperos en parcelas de superficie superior a 5.000 m². En cualquier caso la posición y acabado de la edificación que se implante será acorde con su carácter aislado y rural.

2. En todo lo no previsto en esta sección será de aplicación lo que se determina en los artículos 7 a 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable. Sección quinta.

Zona de protección por la existencia de masa forestal

(Clave NU Pmf)

Artículo 73. Ambito de la normativa.

Terrenos protegidos en virtud de la presencia de los mismos de mayor densidad de arbolado no relacionado con explotación agrícola.

Artículo 74. Régimen general de usos pormenorizados, compatibles e incompatibles.

1. Usos compatibles:

a) Sin previa declaración de interés comunitario: Forestal, cinegético e infraestructuras y servicios públicos territoriales de titularidad pública.

b) Previa declaración de interés comunitario: Cultural, administrativo e infraestructuras y servicios públicos territoriales de titularidad privada.

2. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 75. Limitaciones al ejercicio de usos detallados.

1. En orden a preservar el territorio de usos ajenos a los compatibles con el que determina su especial protección, con arreglo, en su caso, a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable, serán de aplicación las siguientes limitaciones para el ejercicio de los usos detallados que se proyecten, a saber:

a) Relativas al desarrollo de los usos pormenorizados cultural y administrativo: Sólo se admitirán las actividades que, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, requieran emplazamiento ligado al lugar en el que se localicen por imposibilidad o inconveniencia de ser ubicadas en otros alternativos, como, por ejemplo, por la necesidad de vigilancia de determinados parajes, o por la presencia de restos arqueológicos.

b) Relativas al desarrollo del uso pormenorizado infraestructuras y servicios públicos territoriales, de titularidad privada: Sólo se admitirán las obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

2. Matriz de exclusión actividades calificadas: Sin perjuicio de lo que se determina en el párrafo 1 anterior de este artículo, no se permite el ejercicio de actividad alguna que se califique de molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 76. Condiciones particulares de la edificación y otras normas para el ejercicio de los usos compatibles.

1. Sólo se permite la edificación de casetas de aperos. A tal efecto la parcela mínima edificable será de 20.000 m². En cualquier caso la posición y acabado de la edificación que se implante será acorde con su carácter aislado y rural y con el ambiente en el que se implanta.

2. En todo lo no previsto en esta sección será de aplicación lo que se determina en los artículos 7 a 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

Sección sexta

Zonas de protección

De las carreteras (artículo 33 Ley 6/91)

(Clave NU Pca)

Artículo 77. Ambito de la normativa.

1. Terrenos del suelo no urbanizable situados a ambos márgenes de las carreteras de titularidad autonómica y provincial identificados explícitamente con esta calificación urbanística con el fin de garantizar la seguridad vial, impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, y todo ello en cum-

plimiento de lo dispuesto en el apartado 4.5.4 (Diseño de la red viaria) del Segundo Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana (en adelante II Plan de Carreteras) en relación al contenido del artículo 33 de la Ley 6/1991, de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, (en adelante Ley 6/91).

2. En tanto no se modifique por la planificación sectorial en materia de viario, las zonas de protección de las carreteras son las delimitadas en los planos de ordenación de conformidad con lo que se determina en las disposiciones citadas.

Artículo 78. Régimen general de usos pormenorizados, compatibles e incompatibles.

1. Usos compatibles:

a) Sin previa declaración de interés comunitario: Agrícola, forestal, cinegético, zonas verdes y espacios libres, públicos o privados, de las que ha de calificar el planeamiento de desarrollo, actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas e infraestructuras y servicios públicos territoriales de titularidad pública.

b) Previa declaración de interés comunitario: Servicios públicos territoriales de titularidad privada.

2. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 79. Régimen de policía de aplicación en la Zona de Protección de las Carreteras.

En la Zona de Protección de las Carreteras será de aplicación el régimen de limitaciones a los usos y la edificación de los terrenos contenido en el artículo 33.4 de la Ley 6/91, a saber:

a) No podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 89, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular de la vía. No se admite en esta zona nueva construcción de edificación alguna.

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

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

Sección séptima

Zonas de protección

Cultural (artículo 1 Ley 4/92)

(Clave NU Pcu)

Artículo 80. Ambito de la normativa.

1. Terrenos en los que se prescriben medidas singulares de protección con objeto de preservar de los procesos de urbanización los restos arqueológicos de los que son depositarios, procurando su conservación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.c de la Ley 4/92.

2. Los terrenos que el Plan General incluye en esta zona de ordenanza son los que se entienden afectados por la presencia de cualquiera de los restos a los que se refiere el artículo 58 de la Ley 4/1998, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante, Ley 4/98), una vez llevados a cabo los estudios de campo precisos, en los sitios que constan en el inventario de yacimientos arqueológicos, paleontológicos y de bienes etnológicos elaborado por la Conselleria de Cultura y Educación.

Artículo 81. Régimen general de usos pormenorizados, compatibles e incompatibles. Parámetros de la edificación.

1. En los terrenos objeto de esta calificación no se admiten otros usos que los relacionados con la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico.

2. De igual manera no se permite ningún tipo de edificación, salvo que ésta se requiera para la mejor conservación del patrimonio cultural afectado.

3. En todo lo no previsto en estas normas urbanísticas se estará a lo dispuesto en el título III de la Ley 4/98.

Capítulo VI

Ordenación de las infraestructuras y bienes de dominio público no municipal

Sección primera

Carreteras

Artículo 82. Ambito de la normativa.

1. Se regula en esta sección mediante remisión a la legislación sectorial respectiva, a saber: Ley 6/91, de ámbito autonómico y otras determinaciones, el régimen urbanístico de los terrenos ocupados por las redes de carreteras que afectan al término municipal.

2. Asimismo se relaciona y describe en los artículos siguientes el régimen de policía de usos y edificación que afecta, en virtud de dicha legislación, a los terrenos lindantes con la explanación de las calzadas, arcenes, cunetas, elementos de protección y elementos funcionales que constituyen las carreteras.

Artículo 83. Calificación urbanística de las carreteras.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26.1 de la Ley 6/91 y 17.2.B de la Ley 6/94, los terrenos destinados a carreteras de titularidad supramunicipal, se califican en el Plan como pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.

Artículo 84. Zonas de dominio público de las carreteras. Régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos.

1. Conforme a la legislación de carreteras de la Comunidad Valenciana, son de dominio público los terrenos que se determinan en el artículo 32 de la Ley 6/91, a saber: «la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como parra previsión de ampliaciones; delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación»:

—Ocho (8) metros en autopistas.

—Cinco (5) metros en autovías y vías rápidas.

—Tres (3) metros en las restantes carreteras.

2. En la zona de dominio público de las carreteras reguladas por la Ley 6/91, conforme a lo dispuesto en su artículo, 33.4. no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la administración titular de la vía cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

3. En los planos de ordenación no se distingue la Zona de Dominio Público.

Artículo 85. Régimen de policía al que están sometidos los terrenos próximos a las carreteras.

1. Se distinguen en los terrenos inmediatos y próximos a las carreteras las siguientes zonas de policía, a saber:

a) Zona de Protección (artículos 33. y 34. de la Ley 6/91): A calificar explícitamente por el planeamiento en el suelo no urbanizable como «Zona de Protección de las Carreteras» (Clave NU ca), de conformidad con lo dispuesto en el II Plan de Carreteras. La ordenación pormenorizada de dicha zona, que se identifica explícitamente en los planos de ordenación, está contenida en la sección sexta del capítulo V.

El límite exterior de la Zona de Protección constituye la «línea límite de edificación», entre la cual y la carretera se prohíbe la implantación de nueva edificación.

La Zona de Protección se delimita en los planos de ordenación de acuerdo con las disposiciones citadas.

b) Zona de Reserva (artículo 35 de la Ley 6/91): Constituida por los terrenos que, virtualmente, hayan de ocupar las calzadas, arcenes, y elementos de protección medioambiental, así como los que se identificarán con la Zona de Protección a la que se refiere el apartado «a», determinados todos ellos en proyectos de nuevas carreteras o de ampliación de las ya existentes que pudieran aprobarse con posterioridad a la entrada en vigor del Plan.

En las zonas de reserva que se delimiten se prohíben todas las obras que puedan encarecer la expropiación de los terrenos que las constituyan, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

Artículo 86. Limitaciones al contenido del planeamiento de desarrollo.

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 y 38 de la Ley 6/91 las administraciones titulares de las vías públicas podrán limitar los cruces y accesos a las mismas y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que éstos y aquéllos puedan disponerse. No se permitirán accesos directos a las carreteras desde las parcelas colindantes, salvo excepciones que reglamentariamente se determinen. En cualquier caso no se permitirán accesos directos a las autovías, autopistas y vías rápidas desde las parcelas colindantes.

2. Los planes parciales, de reforma interior, especiales, estudios de detalle y, en general, el planeamiento de desarrollo del Plan General deberán ajustarse a las limitaciones a las que este párrafo se refiere.

Sección segunda

Ferrocarril

Artículo 87. Ambito de la normativa.

1. Se regula en esta sección, mediante remisión a la legislación sectorial respectiva, Ley 16/87, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y Real Decreto 1.211/90, por el que se aprueba el reglamento de la Ley, (en adelante, Ley 16/87 y Real Decreto 1.211/90 respectivamente) y otras determinaciones, el régimen urbanístico de los terrenos ocupados por el ferrocarril de Bétera a Valencia perteneciente a la Red de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana.

2. Asimismo se relaciona y describe en los artículos siguientes el régimen de policía de usos y edificación que afecta, en virtud de dicha legislación, a los terrenos lindantes con la plataforma que contiene a la infraestructura ferroviaria.

Artículo 88. Calificación urbanística del ferrocarril.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2.B de la Ley 6/94, los terrenos ocupados por el ferrocarril de Valencia a Llíria se califican en el Plan como pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.

Artículo 89. Zonas de dominio público ferroviario. Régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos (artículos 280 y 282 de Real Decreto 1.211/1990).

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación que contiene a las vías y los elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto la correcta explotación del servicio ferroviario y una franja de terreno de 8 metros de anchura a cada lado de la misma en el suelo clasificado por el Plan como urbanizable y no urbanizable, y de 5 metros en el suelo urbano, medida desde la arista exterior de la misma explanación, en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 283 de Real Decreto 1.211/90, en la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o, bien, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la empresa titular de la línea.

Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras o instalaciones de interés privado.

3. En los planos de ordenación a escala 1:5.000 de la serie denominada «Redes estructurales de dotaciones públicas» se distingue esquemáticamente la Zona de Dominio Público de la denominada de Servidumbre, que determina la «línea de edificación», a la que se refieren los artículos siguientes.

Artículo 90. Régimen de policía al que están sometidos los terrenos inmediatos a los ferrocarriles.

1. De conformidad con la legislación sectorial de aplicación se distinguen en los terrenos inmediatos y próximos a las carreteras las siguientes zonas de policía, a saber:

a) Zona de servidumbre (artículos 281.1 y 282 del Real Decreto 1.211/90): Constituida por sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas de la explanación situadas a una distancia de 20 metros en el suelo urbanizable y no urbanizable, y de 8 metros en el suelo urbano, medidas en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea, desde las aristas exteriores de la explanación.

El límite exterior de la Zona de Servidumbre constituye la «línea límite de edificación», entre la cual y la explanación que contiene a la infraestructura ferroviaria se prohíbe la implantación de nueva edificación.

Con respecto a la Zona de Servidumbre Ferroviaria se tienen las siguientes particularidades:

a1. La zona que en el seno del suelo no urbanizable se identifica con la leyenda: «Ambito de posible afección por infraestructura ferroviaria» en los planos de ordenación a escala 1:2.000 tendrá la consideración de Zona de Servidumbre Ferroviaria, a efectos de las limitaciones al uso y la edificación de los terrenos que se determinan en el apartado «a.4».

a2. En los planos de ordenación a escala 1:2.000 las zonas de servidumbre ferroviaria que, o, bien, han sido incluidas en algún sector del suelo urbanizable, por ser lindantes con la vía, o, bien, constituyendo espacios residuales sin posibilidad de aprovechamiento rústico, han sido adscritas a la gestión de dicha clase de suelo, e incorporadas a áreas de reparto se identifican gráficamente con la trama correspondiente a la clave «EL CA», siendo de aplicación a las mismas las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos que se regulan en el artículo 81.b de las normas de ordenación por-menorizada.

En estas zonas, que deben ser objeto de obras de urbanización con motivo de la programación urbanística, con objeto de minimizar los impactos paisajísticos y sonoros, se establecerá un ámbito ajardinado, a modo de «colchón verde», de, al menos, cuatro (4) metros de ancho, en el que se dispondrán los elementos vegetales y pantallas acústicas necesarias con objeto de atenuar los citados impactos.

a3. La calificación urbanística del resto de zonas de servidumbre del ferrocarril no incluidas en el suelo urbanizable o en áreas de reparto es «suelo no urbanizable de protección por productividad agrícola del suelo» (NU PA).

Con independencia de ello, y aunque no se trata de una zona de ordenanza urbanística, con objeto de facilitar la gestión de licencias de edificación y actividad, dichos terrenos en el ámbito del suelo no urbanizable, se delimitan también, gráficamente, en los planos de ordenación a escala 1:2.000.

a4. Sin perjuicio de lo que se determina en los párrafos anteriores, conforme a lo dispuesto en los artículos 284 y 285 del Real Decreto 1.211/1990, en el interior de la zona de servidumbre, en general no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

Para la realización de obras distintas a las previstas en el párrafo anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, en la zona de servidumbre se requerirá autorización previa de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril.

La empresa titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril, y, en particular, para cualquiera de las finalidades siguientes:

Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a obras de construcción, reparación o conservación de la línea férrea, de sus elementos funcionales e instalaciones.

Depositar temporalmente objetos o materiales que por cualquier causa se encuentren en la línea férrea y constituyan obstáculos o peligro para la circulación.

Estacionar temporalmente el material móvil que no resulte apto para circular, por avería o por cualquier otra razón.

Encauzar aguas que discurran por la línea férrea.

Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

Establecer el paso de conducciones de agua, eléctricas o de otro tipo, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

Abrir temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea férrea que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea de sus elementos funcionales e instalaciones.

Acceder, incluso abriendo caminos, a puntos concretos de la línea férrea en caso de incidencia o accidente.

b) Zona de afección (artículos 281.2 y 282 del Real Decreto 1.211/1990): Constituida por sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros en suelo clasificado como urbanizable y no urbanizable, y de 25 metros en suelo urbano, medidas en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 286 y 287 de Real Decreto 1.211/1990, para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso y destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias se requerirá la previa autorización de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que debe ser realizada la actividad de que se trate.

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

2. Las distancias previstas para definir tanto las zonas de servidumbre como las de afección pueden ser modificadas para casos concretos por la Generalitat Valenciana, siempre que se acredite la necesidad de la modificación y no se ocasionen perjuicios a la seguridad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

3. Sin perjuicio de las limitaciones al uso de los terrenos y la edificación específicas de cada una de las zonas de policía a las que se refieren los apartados anteriores, con carácter general para cualquiera de las dos consideradas, se tendrá lo siguiente:

a) Queda prohibida la plantación de arbolado en la zona de dominio público, pudiendo autorizarse en la zona de servidumbre y de afección, siempre que no perjudiquen la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales ni originen inseguridad vial en los pasos a nivel.

b) La tala de arbolado en las zonas de servidumbre y de afección deberá autorizarse y sólo se denegará cuando perjudique al ferrocarril por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes, o por otras razones fundadas que así los justifiquen.

c) No se autorizará líneas eléctricas de alta tensión en las zonas de servidumbre. Las de baja tensión, telefónicas y telegráficas podrán autorizarse dentro de esta zona, siempre que la distancia del poste a la arista del terraplén o desmonte, no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces aéreos.

d) En los cruces aéreos con líneas eléctricas el gálibo será suficiente para garantizar entre la línea férrea, electrificada o no, y la línea eléctrica con la que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

e) Las conducciones subterráneas no se autorizarán por zonas de dominio público o servidumbre, salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.

f) La empresa titular de la línea o, en su caso, la Administración podrán imponer al autorizar alguna obra o actividad en las zonas de dominio público, servidumbre o afección, las medidas de protección necesarias, incluso la obligación de construir crecimientos y tipo de éstos.

g) La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y de terraplenes en la zona de afección deberá ser autorizada por la empresa titular de la línea, la cual, con carácter excepcional, podrá autorizar este tipo de obras en la zona de servidumbre, siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de acarrear perjuicios al ferrocarril.

Artículo 91. Otras condiciones urbanísticas a observar en los terrenos inmediatos al ferrocarril (artículos 288, 290 y 291 del Real Decreto 1.211/1990).

1. La construcción de nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos tales como hospitales, deportivos, docentes, culturales y otros equipamientos equivalentes implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la línea férrea, siendo los costes de la construcción o supresión a cuenta del promotor de la urbanización o establecimiento.

2. Las nuevas líneas de ferrocarriles interurbanos que sean establecidas, deberán hallarse cerradas por ambos lados de la vía en el cruce de zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable.

3. La clasificación de suelo no urbanizable por el que discurra el ferrocarril, como suelo urbano o urbanizable, llevará implícita la obligación por parte de los propietarios del suelo de realizar y construir y conservar adecuadamente el correspondiente cierre cuando se realicen las actuaciones urbanísticas de desarrollo y ejecución consecuentes con dicha clasificación, o antes, si, por razones de seguridad, lo impone la Conselleria competente, a propuesta, o previo informe del Ayuntamiento.

4. Los planes parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable, inmediatos a las vías férreas, llevarán a cabo la correspondiente regulación del uso y aprovechamiento de los terrenos respetando las limitaciones impuestas por la legislación sectorial ferroviaria.

En dichos planes deberá preverse la dedicación a usos ferroviarios de los terrenos necesarios para la supresión de los pasos a nivel preexistentes y su sustitución por pasos a distinto nivel.

Artículo 92. Condiciones especiales de usos y edificabilidad de las estaciones de ferrocarril.

1. Sin perjuicio de la calificación urbanística de los terrenos, conforme al artículo 88, en las estaciones de ferrocarril se permitirá el ejercicio de usos pormenorizados tales como almacén, hospedaje, espectáculos establecimientos públicos y actividades recreativas, pequeño comercio, oficinas, u otros, con objeto propiciar la creación de centros cívicos e incentivar el intercambio de modos de transporte y, en general, el uso del transporte público.

2. En orden a la aplicación de lo dispuesto en este artículo las estaciones de ferrocarril dispondrán de un índice de edificabilidad bruto de parcela de 0,25 m²/m², en el que no se computará la edificación ferroviaria preexistente.

Las construcciones que se dispongan al amparo de esta disposición armonizarán con dicha edificación preexistente si ésta responde a los modos tradicionales de la arquitectura ferroviaria. El número de plantas no será superior a dos (II).

Sección tercera

Zona de especial protección

Vías pecuarias

(Clave NU Vp)

Artículo 93. Ambito de la normativa.

1. Se regula en esta sección mediante remisión a la legislación sectorial de aplicación, Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Ley 11/1994, de la Generalitat Valenciana, de espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana (en adelante, Ley 3/95 y Ley 11/94, respectivamente), y otras determinaciones, el régimen urbanístico de los terrenos que constituyen vías pecuarias, por los que ha venido discutiendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

2. En los planos de ordenación se identifican las vías pecuarias según la clasificación y a partir del trazado determinados por la Conselleria de Cultura Pesca y Alimentación.

3. En el suelo no urbanizable las vías pecuarias tienen la condición específica de «especial protección».

Artículo 94. Condición de dominio público de las vías pecuarias. Calificación urbanística de los terrenos.

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las comunidades autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2.B de la Ley 6/94 los terrenos que se identifican con las vías pecuarias se califican como pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.

Artículo 95. Particularidades de usos a los que pueden destinarse las vías pecuarias.

El régimen de usos de las vías pecuarias será el que se determina en los artículos 16 y 17 de la Ley 3/95. De conformidad con ello habrán de considerarse las siguientes especificidades, a saber:

- a) Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- b) Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
- c) Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.

A tal efecto, de igual manera, podrán calificarse como espacios libres públicos en el planeamiento de desarrollo los tramos de la sección de las vías pecuarias adecuados para el ejercicio de tales usos.

En dichos terrenos podrán establecerse instalaciones desmontables que sean necesarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, en el caso en que se autoricen ocupaciones temporales que no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

Sección cuarta

Zona de especial protección

Dominio público hidráulico

(Clave NUP dph)

Artículo 96. Ambito de la normativa.

1. Se regula en esta sección mediante remisión a la legislación sectorial de aplicación, Ley 29/1985, de Aguas, Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y otras determinaciones, el régimen urbanístico de los cauces públicos del término municipal.

El cauce del barranco de El Carraixet tiene la condición específica de «especial protección» en el ámbito de la clasificación general de suelo no urbanizable.

2. Asimismo se relaciona y describe en los artículos siguientes el régimen de policía de usos y edificación que afecta, en virtud de dicha legislación, a los terrenos inmediatos a los cauces.

Artículo 97. Zonas de dominio público hidráulico. Régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos (artículos, 2 y 4 de la Ley 29/85).

1. En lo que interesa a este documento de planeamiento son zonas de dominio público hidráulico estatal los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

El Plan califica las zonas de dominio público a las que este apartado se refiere como «cauces públicos» e identifica en los planos de ordenación los más significativos de éstos.

En los planos de ordenación se distingue también, esquemáticamente, la Zona de Dominio Público de la Zona de Policía de las Márgenes de los Cauces, establecida por la misma legislación sectorial, que determina, según el Plan, la «línea límite de edificación exterior» en los terrenos inmediatos a los cauces, según todo ello se refiere en los artículos siguientes.

2. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurren las aguas pluviales en tanto atravesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

3. No se permite la construcción de ninguna clase de edificación en los cauces públicos, excepto la que lleve a cabo el organismo de cuenca correspondiente, o la Administración competente en la materia, en ejercicio de su competencia.

4. El desarrollo de trabajos y el ejercicio de usos por los particulares y la Administración Municipal en los cauces públicos requerirá la previa autorización del organismo de cuenca titular.

5. El dominio privado de los cauces a los que se refiere el artículo 108.2 no autoriza a desarrollar labores ni implantar edificaciones que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del

interés público, o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de las avenidas puedan ocasionar daño a personas o cosas.

Artículo 98. Régimen de policía al que están sometidos los terrenos inmediatos a los cauces públicos. Líneas límite de la edificación.

1. De conformidad con la legislación sectorial de aplicación se distinguen en los terrenos inmediatos y próximos a los cauces públicos las siguientes zonas de policía, a saber:

a) Zona de Servidumbre de las Márgenes de los Cauces (artículos 6 Ley 29/85 y 6 y 8 de Real Decreto 849/86): Las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de Real Decreto 849/86, las zonas de servidumbre de las márgenes de los cauces públicos tendrán los siguientes fines:

—Paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce.

—Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.

—Paso para el salvamento de personas o bienes.

Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso, pero no podrán edificar sobre ellas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

b) Zona de Policía de las Márgenes de los Cauces (artículos 6 y 7 de la Ley 29/85, y 6 y 8 de Real Decreto 849/86): Las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley 29/85 y 7 y 9 de Real Decreto 849/86, en la Zona de Policía, con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

—Las alteraciones substanciales del relieve natural del terreno.

—Las extracciones de áridos.

—Las construcciones de todo tipo tengan carácter definitivo o provisional.

—Cualquier otro uso o actividad que suponga obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la Zona de Policía de Cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, salvo los casos especiales regulados legalmente. Esta autorización es independiente de cualquier obra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

Podrán realizarse, en caso de urgencia, trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las construyan.

La realización de tales trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del organismo de cuenca en el plazo de un mes, al afecto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, y atendiendo a razones de interés urbanístico, en los terrenos inmediatos a los cauces públicos se considerarán las siguientes líneas límites de edificación, a saber:

a) Línea límite de la edificación, interior: trazada a 20 m del cauce.

b) Línea límite de la edificación, exterior, identificada con la línea que delimita la Zona de Policía de las márgenes de los cauces a la que se refiere el párrafo «b» del número 1.

Entre el cauce y dicha línea sólo se permite la construcción de casetas de aperos de labranza, según se define dicho tipo de edificación en esta normativa. No obstante, en el suelo urbanizable se permitirá el trazado de viales y la disposición de zonas verdes o de espacios privados no edificables.

La Pobla de Vallbona, septiembre de 2004.—El arquitecto, José Vicente Aragón Domingo

ANEXO

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS
SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE
SIN ORDENACION PORMENORIZADA

- d) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de este que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria.
 - e) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la red estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de este que no estén disponibles.
- La ordenación pormenorizada de los terrenos se ajustará a las siguientes condiciones:
- a) La reserva de suelo dotacional público de la red local destinada a equipamiento comprenderá dos zonas, a calificar como "Zona Educativo Cultural" (ED), capaces para alojar cada una un centro de educación primaria del tipo, "6 +12". Superficie mínima, $8.500 \text{ m}^2 + 8.500 \text{ m}^2 = 17.000 \text{ m}^2$.
 - b) Las zonas verdes de la red local se dispondrán en el emplazamiento predeterminado por la ordenación estructural.
 - c) La estructura del trazado urbano se articulará teniendo en consideración el bulevar que se contempla en la ordenación estructural en prolongación de la calle, Vicente Blasco Ibáñez.
 - d) Se diseñará en el sector un corredor libre de edificación, con independencia de la reserva que resulte de aplicar los estándares contenidos del reglamento de planeamiento, a calificar como espacio libre público, según el esquema que se determina en los planos "OP-2-21" y "OP-2-24" del Plan General con motivo de una posible penetración al Casco Urbano, en subterráneo, o a cota inferior cuanto menos 3,50 m a la de la rasante del viario, de la actual línea ferroviaria de Llíria a Valencia.

El diseño de este canal, así como del espacio preciso para una posible estación se apoyará en algún elemento de la red viaria, con tipología bulevar, que deberá quedar libre de servicios subterráneos.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 1 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-18		
SUPERFICIES		
SECTOR		106.078,97 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 12	14.779,02 m ²
	EL CA - 2	20.326,33 m ²
	ID - 7	6.901,86 m ²
	ID - 9	7.507,16 m ²
	RD - 62	6.365,09 m ²
U S O S		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL ENSANCHE	
USOS INCOMPATIBLES	Industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,58 m ² th/m ²
OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	103.918,94 m ² t
	Homogeneizada	93.401,31 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL	98.722,99 m ² t	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	900 viviendas Cuanto menos, 225 de protección pública. En cualquier caso, el excedente de aprovechamiento que ha de recibir la administración se destinará en su totalidad a viviendas de protección pública	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN	CUATRO (IV) PLANTAS + ATICOS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR:	15,00 m	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector requiere la programación, previa o simultánea, de la Unidad de Ejecución N.º 10 delimitada en suelo urbano, o bien la programación para la ejecución previa o simultánea de la secuencia de elementos de la Red Estructural Viaria siguientes: "RV-13/A" y "RV-13/B". - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada 		
CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO		
<ul style="list-style-type: none"> - La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y puesta en servicio de los elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV - 12" y "EL CA - 2". 		

- b) La gestión del suelo de los siguientes elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas. Equipamiento: "ID - 7", "ID - 9", y "RD - 62".
 - c) La conexión, o adecuada articulación, con el viario ya existente en el Casco Urbano consolidado, (Camí de La Casa Blanca, Camí de L'Argila, y calles, Levante, Trinquet y Serrano).
 - d) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éste que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria".
 - e) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de este que no estén disponibles.
- La reserva de suelo dotacional público de la red local destinada a equipamiento comprenderá respectivas zonas, a calificar como "Zona Educativo Cultural" (ED), capaces para alojar el siguiente equipamiento docente.
- a) Un centro de educación primaria del tipo, "6 +12". Superficie mínima, 8.500 m².
 - b) Un centro de enseñanza secundaria obligatoria del tipo, "20 + 6 + 4". Superficie mínima, 14.000 m².

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 1 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-24		
SUPERFICIES		
SECTOR		292.496,98 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 15	17.093,29 m ²
	ED - 45	14.767,21 m ²
	QL - 12	19.111,35 m ²
USOS		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL EXTENSIÓN DE CASCO	
USOS INCOMPATIBLES	Industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,58 m ² th/m ²
OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	204.538,40 m ² t
	Homogeneizada	198.077,92 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL	94.311,48 m ² t	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1.445 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	TRES (III) PLANTAS + ATICOS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	12,00 m	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector requiere la programación para la ejecución, previa o simultánea, del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, viario, "RV-14". - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada 		
CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO		
<ul style="list-style-type: none"> - La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, viario, "RV - 15". El diseño pormenorizado de la rotonda dispuesta en el encuentro con la carretera CV-375 estará contenido en el Proyecto de Urbanización, y se ajustará a la normativa de carreteras y a los condicionantes que imponga el Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia. Igualmente, por situarse esta rotonda detrás de una curva cerrada, junto con el diseño de la misma, se realizarán las mejoras de trazado de la curva que garanticen la seguridad vial. <p>Asimismo, en relación a la carretera, y dado que el sector incluye parcialmente a la Zona de Protección de la misma a lo largo de su límite por el sur, los proyectos de urbanización incorporarán un estudio de contaminación acústica y lumínica que deberá ser aprobado por el Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.</p> 		

- b) La conexión, o adecuada articulación, con el viario ya existente en el Casco Urbano consolidado, (calles La Senyera, Camí del Mas de Tous, Rodríguez de La Fuente, Dos Aguas, Cortes Valencianas, Lázaro y Blasco, etc.).
 - c) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éste que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria".
 - d) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de este que no estén disponibles.
- En la ordenación pormenorizada se tendrán en consideración las siguientes condiciones:
- a) La reserva de suelo dotacional público de la red local destinada a equipamiento comprenderá una zona, a calificar como "Zona Educativo Cultural" (ED), capaz para alojar dos centros de educación primaria del tipo, "6 +12". Superficie mínima, $8.500 \text{ m}^2 + 8.500 \text{ m}^2 = 17.000 \text{ m}^2$.
 - b) La estructura del trazado urbano se articulará teniendo en consideración el bulevar que se contempla en la ordenación estructural en prolongación de la calle Vicente Blasco Ibáñez.
 - c) Los terrenos que en el Plan General se identifican con la clave "EL CA" a lo largo de la carretera CV-375, se calificarán como "Espacio Libre Vinculado a la Carretera", siendo de aplicación a los mismos el régimen urbanístico que se determina en los artículos 81 a 83 de las Normas de Ordenación Pormenorizada de la Revisión del Plan General.

En ningún caso se admitirá la disposición de accesos directos al sector desde la carretera CV-375.

Asimismo, en relación a la carretera, y dado que el sector es lindante por el sur con la zona de protección de la misma, los programas para el desarrollo de actuaciones integradas que se refieran al sector incluirán un estudio de contaminación acústica y lumínica que deberá ser aprobado por el Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 2		
(Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-17		
SUPERFICIES		
SECTOR		203.515,47 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 9	13.321,97 m ²
	RV - 10	6.928,78 m ²
	RV - 11	16.531,83 m ²
U S O S		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,41 m ² th/m ²
OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	98.705,00 m ² t
	Homogeneizada	98.705,00 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL	93.769,75 m ² t	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	700 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	CUATRO (IV) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	12,00 m	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector requiere que se asegure la accesibilidad directa desde la antigua Travesía de la Carretera de Ademuz a través del viario estructural diseñado en el ámbito de los sectores SAUR/3 1.^a y 2.^a fases. - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada. 		
CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO		
<ul style="list-style-type: none"> - La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones: <ol style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y puesta en servicio de la secuencia de elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV - 9", "RV -10", y "RV -11". b) La conexión con el viario ya existente, en la Urbanización "Monte Colorado", y en el resto de las áreas clasificadas como suelo urbano lindantes. c) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de este que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria". 		

- d) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éste que no estén disponibles.
- La reserva de suelo dotacional público de la red local destinada a equipamiento comprenderá las siguientes zonas:
- a) Una zona, a calificar como "Zona Educativo Cultural" (ED) capaz para alojar un centro de Educación Primaria del tipo, "6 +12". Superficie mínima, 8.500 m².
- b) Una zona, a calificar como "Zona Educativo Cultural" (ED) capaz para alojar un centro de Educación Secundaria del tipo, "20 +6+3". Superficie mínima, 14.000 m². Preferentemente esta zona se situará colindante con la que se refiere en el apartado "a".
- c) Una zona, a calificar como "Zona Asistencial" (TD) capaz para implantar un grupo de 50 unidades, del equipamiento público denominado, "viviendas tuteladas" (residencias, avanzadas, o de vanguardia, o de tipología singular, de tercera edad), ambos al amparo de los programas sectoriales de la Generalitat Valenciana. La superficie mínima de esta zona será, 5.000 m², y se emplazará en el extremo SE del sector, lindando con la zona verde denominada, "JL-27".
- El emplazamiento y geometría de las zonas verdes de la red local que se identifica en los planos de ordenación con la clave, "JL-27", en la parte que recae al Camino del Cementerio, aunque responde a la conveniencia de separar físicamente las zonas residenciales de las zonas industriales, es indicativo, y podrá ser modificado por el planeamiento parcial de desarrollo, por causa debidamente justificada.
- La edificación "en altura" (tres o más plantas) se dispondrá alejada de las zonas de baja densidad que lindan con el sector por el oeste, (Monte Colorado, SAUR 5).

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 3 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR T-1		
SUPERFICIES		
SECTOR		91.406,44 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTIÓN	RV - 14	6.983,90 m ²
	RV - 18/A	3.025,45 m ²
	EL CA - 6	12.290,79 m ²
U S O S		
USO DOMINANTE	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES	Residencial, industrial, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,59 m ² th/m ²
OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	67.085,95 m ² t
	Homogeneizada	67.085,95 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL		
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	15,00 m.	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector requiere la programación, previa o simultánea, o disponibilidad, de los elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV - 18/A" y "RV - 18/B". - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única actuación integrada 		
CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO		
<ul style="list-style-type: none"> - La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y urbanización de los elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV - 14" y "EL CA - 6". b) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de este que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria". c) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de este que no estén disponibles. - La ordenación urbanística pormenorizada valorará la condición de elemento incluido en el Catálogo de Bienes y Edificios Protegidos que forma parte del Plan General, del conjunto edificado del Mas de Tous, razonando las determinaciones relativas a la conservación o no de las partes de este conjunto de interés histórico o arquitectónico, pudiendo determinarse, en su caso, la supresión de las partes impropias, o sin valor patrimonial. 		

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 4 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR I-3		
SUPERFICIES		
SECTOR		69.924,59 m2
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	EL CA - 1	8.243,31 m2
U S O S		
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL, EN REGIMEN DE AFECCION LIMITADA, MEDIA	
USOS INCOMPATIBLES	Residencial, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,51 m ² th/m ²
OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	40.206,64 m2t
	Homogeneizada	40.206,64 m2th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL		
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	15,00 m	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector requiere la programación, previa o simultánea, de la Unidad de Ejecución núm. 10 delimitada en el suelo urbano, y del sector R-18, o bien la programación para la ejecución, previa o simultánea, de la secuencia de elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV-13/B", "RV-13/A" y "RV-12". - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada. 		
CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO		
<ul style="list-style-type: none"> - La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "EL CA - 1". b) La conexión, o adecuada articulación, con el viario ya existente en el Casco Urbano consolidado. c) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éste que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria". d) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éste que no estén disponibles. - La ordenación urbanística pormenorizada procurará la integración de las edificaciones de uso industrial ya existentes en el ámbito del sector, evitando, sin perjuicio de excepciones justificadas, que devengan en situación de fuera de ordenación. 		

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-14		
SUPERFICIES		
SECTOR		113.525,79 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 4.5 - 5 / G	2.201,80 m ²
U S O S		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,22 m ² th/m ²
OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	26.105,68 m ² t
	Homogeneizada	25.622,29 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL	24.801,35 m ² t	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	190 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	10,00 m	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector requiere la conexión con los siguientes elementos de la ordenación estructural: <ul style="list-style-type: none"> a) Viario, "RV - 4.5 - 26". - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única actuación Integrada 		
CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO		
<ul style="list-style-type: none"> - La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV - 4.5 - 5 / G". b) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria". c) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles 		

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5
(Documento con eficacia normativa)

SECTOR R-15

SUPERFICIES

SECTOR		107.485,09 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 2	8.866,11 m ²
	15.087 m ² de QL - 6	15.087,28 m ²

U S O S

USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	

APROVECHAMIENTO TIPO

0,22 m²th/m²

OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	30.242,27 m ² t
	Homogeneizada	29.100,71 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL		28.730,16 m ² t
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	220 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	10,00 m	

SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL

- La programación de este sector requiere la urbanización previa o simultánea del Sector R-9 "Masía Jiménez" (antes sector I-9) y la disponibilidad de los siguientes elementos de la ordenación estructural:
 - a) Secuencia viaria integrada por los elementos, "RV-.3", "RV-.4" y "RV-.5" con el ancho y características impuestas a la programación del sector R-9.
- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada.

CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO

- La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones:
 - a) La gestión de suelo y puesta en servicio de los siguientes elementos de la Red Estructural de dotaciones públicas:
 - Viario, "RV-2" .
 - 15.087,28 m² del Espacio Libre de la Red Estructural, "QL - 6".
 - b) La conexión con el viario ya existente en la Urbanización "El Cerrao", y en las áreas clasificadas como suelo urbano lindantes de la partida del "Pla de La Cova", incluso las zonas pertenecientes al término municipal de Paterna.
 - c) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria".
 - d) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles.
- La ordenación urbanística pormenorizada procurará la integración de las edificaciones de uso residencial ya existentes en el ámbito del sector, evitando, sin perjuicio de excepciones justificadas, que devengan en situación de fuera de ordenación.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5
(Documento con eficacia normativa)

SECTOR R-16

SUPERFICIES

SECTOR		310.110,87m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV 6	6.684,43 m ²
	RV 7 /A y B	6.118,31 m ²
	RV-8	7.130,97 m ²
	RV 33	2.574,92 m ²
	11.160 m2 de QL - 6	11.159,54 m ²
	QL 5 / B, C y E	26.467,35 m ²

U S O S

USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, Industriales, No Urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia como, cementerio, vertedero u otros.	

APROVECHAMIENTO TIPO

0,22 m²th/m²

OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	84.995,42 m ² t
	Homogeneizada	81.973,10 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL		80.745,65 m ² t
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	620 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	10,00 m.	

SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL

- La programación de este sector requiere la urbanización previa ó simultánea del Sector R-9 "Masía Jiménez" (antes sector I-9) y la disponibilidad del Colector del Mas de Giménez.
- La ejecución del Planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada

CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO

- La Acción de programación será única y comprenderá, las siguientes actuaciones:
 - a) La gestión de suelo y puesta en servicio de la secuencia de elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, viario, "RV-6", "RV-7/A", "RV-7/B", y "RV-8".
 - b) La gestión de suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, viario, "RV- 33".
 - c) La gestión de una superficie de 11.159,54 m² del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas- Espacio Libre, "QL - 6".
 - d) La gestión de una superficie de 26.467,35 m² del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas- Espacio Libre, "QL - 5/B,C y E".
 - e) La conexión con el viario ya existente en las áreas clasificadas como suelo urbano lindantes de la partida del "Pla de La Cova".
 - f) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la Estación Depuradora de Aguas residuales "Camp de Túria".
 - g) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles
- La reserva de suelo dotacional público de la red local destinada a equipamiento comprenderá una zona, a calificar como "Zona Educativo Cultural" (ED).capaz para alojar un centro de Educación Primaria del tipo, "9 +18". Superficie mínima, 12.000 m².

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5
(Documento con eficacia normativa)

SECTOR R-19

SUPERFICIES

SECTOR		194.861,65 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 27	17.133,33 m ²

U S O S

USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	

APROVECHAMIENTO TIPO	0,22 m ² th/m ²
-----------------------------	---------------------------------------

OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	52.241,54 m ² t
	Homogeneizada	46.936,06 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL		49.629,46 m ² t
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	380 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	10,00 m	

SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL

- La programación de este sector podrá ser autónoma siempre que se aseguren la urbanización previa o simultánea de la secuencia de elementos de la Red Estructural Viaria, RV-27, RV-28, RV-29 y RV-30 precisa para proporcionar acceso desde la Autovía de Ademuz, y la ejecución de la secuencia de elementos de la Red Estructural de Evacuación de Aguas, Camí de L'Argila Est, Camí de L'Argila Oest, precisa para verter en la red ya existente en el Polígono Industrial I -2 .
- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada.

CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO

- La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones:
 - a) La gestión del suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV-27".
 - b) La conexión con alguno de los siguientes colectores de la Red Estructural, Camí de L'Argila Est, o Camí de L'Argila Oest.
 - c) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria".
 - d) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles.
- La ordenación pormenorizada procurará la integración de las edificaciones de uso residencial ya existentes en el ámbito del sector, evitando, sin perjuicio de excepciones justificadas, que devengan en situación de fuera de ordenación.
- En la ordenación pormenorizada, asimismo, el emplazamiento de las rotondas previstas a lo largo el viario RV-27 podrá ajustarse en el ámbito de su entorno inmediato con objeto de mejorar la adaptación de la infraestructura a la topografía del terreno, sin modificar la delimitación del sector. Los espacios que así pudieran resultar entre el límite del sector y el nuevo emplazamiento de las rotondas se calificarán como zonas verdes.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-20		
SUPERFICIES		
SECTOR		257.354,28 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 28	7.375,92 m ²
	RV - 30	8.534,82 m ²
USOS		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,22 m ² th/m ²
OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	65.291,12 m ² t
	Homogeneizada	60.501,35 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL	62.026,56 m ² t	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	475 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	10,00 m	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector podrá ser autónoma siempre que se aseguren la urbanización previa o simultánea de la secuencia de elementos de la Red Estructural Viaria, RV-27, RV-28, RV-29 y RV-30 precisa para proporcionar acceso desde la Autovía de Ademuz, y la ejecución de la secuencia de elementos de la Red Estructural de Evacuación de Aguas, Camí de L'Argila Est, Camí de L'Argila Oest, precisa para verter en la red ya existente en el Polígono Industrial I -2. - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada. 		
CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO		
<ul style="list-style-type: none"> - La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y puesta en servicio de la secuencia de elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV-28" y "RV-30". b) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la Estación Depuradora de Aguas residuales "Camp de Túria". c) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles. 		

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5
(Documento con eficacia normativa)

SECTOR R-22

SUPERFICIES

SECTOR		179.945,11 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 29	9.439,95 m ²
	1.090,62 m ² de "ED - 48"	1.090,62 m ²

U S O S

USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	

APROVECHAMIENTO TIPO

0,22 m²th/m²

OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	44.986,28 m ² t
	Homogeneizada	42.171,65 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL		42.736,97 m ² t
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		330 viviendas
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION		DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR		10,00 m

SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL

- La programación de este sector podrá ser autónoma siempre que se aseguren la urbanización previa o simultánea de la secuencia de elementos de la Red Estructural Viaria, RV-27, RV-28, RV-29 y RV-30 precisa para proporcionar acceso desde la Autovía de Ademuz, y el enlace de la red local de alcantarillado con el Colector ya existente en el Camí de La Conarda.
- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada.

CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO

- La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones:
 - a) La gestión del suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV - 29".
 - b) La gestión de una superficie de 1.090,62 m² del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas "ED-48".
 - c) La conexión o articulación adecuada, con el viario ya existente, o proyectado, en el sector R-11, en el Sector S2 del Area SAUI/3, y en las áreas inmediatas clasificadas como suelo urbano, La Mallaeta.
 - d) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la Estación Depuradora de Aguas residuales "Camp de Túria".
 - e) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles
- La reserva de suelo dotacional público de la red local destinada a equipamiento comprenderá una zona, a calificar como "Zona Educativo Cultural" (ED), capaz para alojar un centro de educación primaria del tipo, "9 +18". Superficie mínima, 12.000 m².

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5

(Documento con eficacia normativa)

SECTOR R-25**SUPERFICIES**

SECTOR		186.208,01 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 20	5.128,25 m ²
	14.578,62 m ² de ED – 48	14.578,62 m ²

U S O S

USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	

APROVECHAMIENTO TIPO0,22 m²th/m²**OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA**

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	46.552,00 m ² t
	Homogeneizada	45.589,91 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL	44.224,40 m ² t	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	340 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	10,00 m	

SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL

- La programación de este sector requiere la disponibilidad del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, RV-19, cuya ejecución está programada por la Dirección General de Transportes de la Generalitat Valenciana.
- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada.

CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO

- La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones:
 - a) La gestión del suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV-20".
 - b) La gestión de una superficie de 14.578,62 m² del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas-Equipamiento, "ED-48".
 - c) La conexión, o adecuada articulación con el viario ya existente, o proyectado, en las áreas inmediatas clasificadas como suelo urbano, Sector Cuatro Vientos, y Sector IALE.
 - d) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria".
 - e) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles
- Las zonas verdes de la Red Local se dispondrán en el emplazamiento predeterminado por la Ordenación Estructural.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5
(Documento con eficacia normativa)

SECTOR R-27

SUPERFICIES

SECTOR		180.476,38 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 21	6.053,82 m ²
	RV - 23	13.077,55 m ²
	3.098,50 m ² de ED - 48	3.098,50 m ²
	19.668,48 m ² de ED - 100	19.668,48 m ²

U S O S

USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	

APROVECHAMIENTO TIPO

0,22 m²th/m²

OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	54.142,91 m ² t
	Homogeneizada	49.234,15 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL		51.435,76 m ² t
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		385 viviendas
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION		DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR		10,00 m

SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL

- La programación de este sector requiere la disponibilidad previa o simultánea de cualquiera de los dos accesos directos a la carretera de Riba-roja (ROTA, o bien, Rotonda RV-23 -- RV-24/A), completos, conforme la Revisión del Plan General.
- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada.

CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO

- La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones:
 - a) La gestión del suelo y puesta en servicio de los elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV-21", "RV-23", incluso la rotonda de conexión con la carretera de Riba-roja de Túria (CV-372).
 - b) El acondicionamiento del tramo de la carretera CV-372 comprendido entre la segunda rotonda (RV-23 - RV-24/A) y el linde del término municipal por el sur. Dicho acondicionamiento implicará en los terrenos calificados como EL CA, la ampliación de la calzada según la sección programada por el Área de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, en el tramo variante desde el puente del FF.CC. hasta "ROT. A". El coste de tal actuación se repartirá proporcionalmente a la edificabilidad entre los sectores R-27 y R-28.

Para la ejecución de todo lo anteriormente expuesto se deberá realizar un proyecto de construcción conforme a la normativa y legislación vigente en materia de carreteras y siguiendo las directrices del Área de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, redactado por técnico competente y visado por colegio profesional, con el fin de obtener el preceptivo permiso de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

Asimismo, en relación a la carretera, y dado que el sector incluye, por el oeste, a la Zona de Protección de la misma, los proyectos de urbanización incorporarán un estudio de contaminación acústica y lumínica que deberá ser aprobado por el Área de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

En ningún caso se admitirá la disposición de accesos directos al sector desde la carretera CV-372.

- c) La gestión de una superficie de 3.098,50 m² del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas- Equipamiento, "ED - 48".
 - d) La gestión de una superficie de 19.668,48 m² del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas- Equipamiento, "ED -100".
 - e) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria".
 - e) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles.
 - f) La conexión, o adecuada articulación con el viario ya existente, o proyectado, en las áreas inmediatas clasificadas como suelo urbano, Sector Camp del Túria y otras áreas.
- En la ordenación pormenorizada, los terrenos que en el Plan General se identifican con la clave "EL CA" a lo largo de la carretera CV-372 son de destino público y se calificarán como "Espacio Libre Vinculado a la Carretera", siendo de aplicación a los mismos el régimen urbanístico que se determina en los artículos 81 a 83 de las Normas de Ordenación Pormenorizada de la Revisión del Plan General.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-28		
SUPERFICIES		
SECTOR		135.288,29 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 24	7.748,86 m ²
	5.748,33 m ² de ED 100	5.748,33 m ²
	ED - 33	16.066,07 m ²
U S O S		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,22 m ² th/m ²
OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	37.204,28 m ² t
	Homogeneizada	36.498,50 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL	35.344,07 m ² t	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	270 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	10,00 m	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector requiere la disponibilidad previa o simultánea de cualquiera de los dos accesos directos a la Carretera de Riba-roja (ROT-A, o bien, Rotonda RV-23 RV-24/A), completos, conforme la Revisión del Plan General. - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada. 		
CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO		
<ul style="list-style-type: none"> - La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV-24", incluso la rotonda de conexión con la carretera de Riba-roja de Túria (CV-372). b) El acondicionamiento del tramo de la carretera CV-372 comprendido entre la segunda rotonda (RV-23 - RV-24/A) y el linde del término municipal por el sur. Dicho acondicionamiento implicará en los terrenos calificados como EL CA, la ampliación de la calzada según la sección programada por el Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, en el tramo variante desde el puente del FF.CC. hasta "ROT. A". El coste de tal actuación se repartirá proporcionalmente a la edificabilidad entre los sectores R-27 y R-28. 		

Para la ejecución de todo lo anteriormente expuesto se deberá realizar un proyecto de construcción conforme a la normativa y legislación vigente en materia de carreteras y siguiendo las directrices del Área de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, redactado por técnico competente y visado por colegio profesional, con el fin de obtener el preceptivo permiso de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

Asimismo, en relación a la carretera, y dado que el sector incluye, por el oeste, a la Zona de Protección de la misma, los proyectos de urbanización incorporarán un estudio de contaminación acústica y lumínica que deberá ser aprobado por el Área de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

En ningún caso se admitirá la disposición de accesos directos al sector desde la carretera CV-372.

- c) La gestión de una superficie de 5.748,33 m² del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas- Equipamiento, "ED - 100".
 - d) La gestión del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas- Equipamiento, "ED-33", de 16.066,07 m² de superficie.
 - e) La conexión, o adecuada articulación con el viario ya existente, o proyectado, en las áreas inmediatas clasificadas como suelo urbano.
 - f) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la estación depuradora de aguas residuales "Camp de Túria".
 - g) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles.
- En la ordenación pormenorizada, los terrenos que en el Plan General se identifican con la clave "EL CA" a lo largo de la carretera CV-372 son de destino público y se calificarán como "Espacio Libre Vinculado a la Carretera", siendo de aplicación a los mismos el régimen urbanístico que se determina en los artículos 81 a 83 de las Normas de Ordenación Pormenorizada de la Revisión del Plan General.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO N.º 5 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-29		
SUPERFICIES		
SECTOR		252.040,63 m ²
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	EL CA - 8	8.934,86 m ²
USOS		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,22 m ² th/m ²
OTROS PARAMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA TOTAL	Objetiva, o real	57.780,43 m ² t
	Homogeneizada	57.780,43 m ² th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MAXIMA DEL USO RESIDENCIAL	54.891,41 m ² t	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	420 viviendas	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MINIMO DEL VIARIO INTERIOR	10,00 m	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada.		
CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO		
- La acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones:		
<ul style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, exterior al sector "EL /CA-8", a lo largo del FF CC. de Llíria a Valencia. b) La conexión, o adecuada articulación con el viario ya existente, o proyectado, en las áreas inmediatas clasificadas como suelo urbanizable en el término municipal de L'Elia. c) El vallado del límite sur del sector con el ferrocarril de acuerdo con el modelo que determine la administración competente. A tal efecto se solicitarán los permisos de dicha administración conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de ferrocarriles. d) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la Estación Depuradora de Aguas residuales "Camp de Túria". e) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General, incluso la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles 		

- En la ordenación pormenorizada se tendrá en consideración las siguientes condiciones:

- a) Las zonas verdes de la Red Local se dispondrán en el emplazamiento predeterminado por la Ordenación Estructural.
- b) Los terrenos constituyentes de la zona de servidumbre del ferrocarril, identificada en los Planos de Ordenación del Plan General en el interior del sector según el tramado gráfico correspondiente a la clave "EL CA", son de destino público. En éstos, con objeto de minimizar los impactos paisajísticos y sonoros, se establecerá una zona ajardinada, a modo de "colchón verde", de, al menos, cuatro (4) metros de anchura, en la que se dispondrán los elementos vegetales y pantallas acústicas necesarias con objeto de atenuar los citados impactos.

En los mismos terrenos, es de aplicación el régimen urbanístico que se determina en los artículos 90.1 a2 de las Normas de Ordenación Estructural, y 81 a 83 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, ambas del Plan General.

- c) Los terrenos que en el Plan General se identifican con la clave "EL CA" a lo largo de la carretera CV-375, son de destino público y se calificarán como "Espacio Libre Vinculado a la Carretera", siendo de aplicación a los mismos el régimen urbanístico que se determina en los artículos 81 a 83 de las Normas de Ordenación Pormenorizada de la Revisión del Plan General.

En ningún caso se admitirá la disposición de accesos directos al sector desde la carretera CV-375.

Asimismo, en relación a la carretera, y dado que el sector incluye por el norte a la Zona de Protección de la misma, los proyectos de urbanización incorporarán un estudio de contaminación acústica y lumínica que deberá ser aprobado por el Área de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR GOLF POBLA (Documento con eficacia normativa, síntesis de la ordenación estructural)			
SUPERFICIES (m²)			
AREA DE REPARTO "GOLF" (SECTORES GOLF POBLA Y GALLIPONT Y RED ESTRUCTURAL EXTERIOR)	1.994.510,65		
SECTOR "GOLF POBLA"	1.737.778,65		
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES DE DOTACIONES PUBLICAS ADSCRITOS A LA GESTION DEL SECTOR Y EXTERIORES A ESTE	EL CV-375-372	15.668,34	
	QL G2	52.099,49	
	57.993,91 de RD G	57.993,91	
	VAR CV-372	6.459,61	
	4.5-15/A 4.5-15/B (o RV-25, o var. CV-375)	26.709,99	
	RV G6, inclusive ROT- C	15.074,50	
	ROT - A	4.370,09	
	ROT - B	1.326,57	
	RV-34	12.346,58	
TOTAL	192.049,08		
U S O S			
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD		
USO COMPLEMENTARIO NECESARIO	DEPORTIVO, CAMPO DE GOLF 18 HOYOS		
USOS INCOMPATIBLES	Industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.		
PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO TIPO	0,238556 m²th/m²		
EDIFICABILIDAD MAXIMA	TIPOLOGIAS		
		N.º Máx. de viviendas	EDIFICABILIDAD OBJETIVA (m ² t)
	UNIF. AGRUPADA	1.419	193.964,79
	UNIF. AISLADA	416	106.055,36
	VIVIENDAS BLOQUE	1.283	141.301,45
	TERCIARIO		4.151,06
	MAS NOU		3.550,00
	DEPORTIVO GOLF		13.478,65
TOTAL	3.118	462.501,31	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	TRES (III) PLANTAS + APROV. BAJO CUBIERTA		
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL			
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector no depende de la programación previa o simultánea de la de cualquier otro. - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única actuación integrada. 			

CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO
URBANIZADO, O A URBANIZAR EN EL FUTURO

- La acción de programación será única y comprenderá, en cualquier caso, las siguientes actuaciones:
 - a) La gestión del suelo y urbanización del sector GOLF POBLA.
 - b) La puesta en servicio en el ámbito de este sector de un campo de golf de 18 hoyos, ocupando una superficie mínima de 569.000 m².
 - c) La gestión del suelo, urbanización y puesta en servicio de los siguientes elementos exteriores al sector de la Red Estructural Viaria:
 - “RV-G6”, o Eje IBM - Cuatro Vientos, con paso sobre el ferrocarril, según el proyecto aprobado por la Dirección General de Transportes.
 - “RV-34”, o eje del Camí de la Foia, hasta la conexión con el viario “RV-15”, incluso paso sobre el ferrocarril según el esquema contenido en el Plano “OP-2-29” de la serie de “Ordenación” del Plan General, y supresión del paso a nivel existente.
 - “VAR CV-372” o variante de la carretera de Riba-roja.
 - d) La canalización o entubamiento, y en su caso gestión del suelo necesario, de la cabecera del barranco de Mandor, hasta enlazar con el cauce, en el término municipal de L'Eliana.
 - e) El enterramiento y/o desvío de la acequia del Roll de Ginet, en el tramo que discurre por su interior.
 - f) La gestión del suelo de los elementos exteriores al sector de la Red Estructural de Espacios Libres Públicos denominados, “QL-G2”, “EL CV-375-372”, y de 57.993,91 m² de “RD-G”.
 - g) Con objeto de asegurar la participación públicas en las plusvalías generadas:
 - La ejecución (gestión de suelo urbanización y puesta en servicio) del tramo este de la variante de la carretera de L'Eliana a Benaguasil, proyectada por la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia (“4.5-15/B” en la terminología del Plan General). Las dos rotondas, dispuestas en el inicio y final, respectivamente de dicho tramo, se ejecutarán completas.
 - La mejora y acondicionamiento (gestión de suelo urbanización y puesta en servicio) del tramo de la carretera CV-372 comprendido entre la rotonda de encuentro con la variante de la CV-375, a la que se refiere el párrafo anterior, y la rotonda dispuesta por el Plan General al sur de ésta (identificada en el mismo Plan General con la clave, “ROT A”) para acceso al propio sector.
 - Dicho acondicionamiento implicará la ampliación de la calzada según la sección programada por el Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, tramo variante desde el puente del FF.CC. hasta “ROT. A”.
 - Para la ejecución de todo lo anteriormente expuesto se deberá realizar un proyecto de construcción conforme a la normativa y legislación vigente en materia de carreteras y siguiendo las directrices del Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial, redactado por técnico competente y visado por colegio profesional, con el fin de obtener el preceptivo permiso de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.
 - Dicho proyecto se referirá también a todas las afecciones que pueda tener la carretera por el desarrollo del sector, incluso las relacionadas con la contaminación acús-

tica y lumínica a que puedan dar lugar las actividades proyectadas en sus bordes, así como la afección sobre la seguridad del tráfico por el ejercicio del juego de golf.

Todas las medidas correctoras que se deduzcan de dicho estudio serán por cuenta y a cargo de la programación del sector.

La ejecución de un paseo peatonal en la zona calificada como "Espacio Libre Vinculado a la Carretera" a lo largo del tramo de la carretera de Riba-roja. Entre el Casco Urbano de La Pobla de Vallbona y la estación de ferrocarril.

OTRAS ACTUACIONES Y CONDICIONES:

- La programación del sector requiere, con independencia de la urbanización y apertura de los elementos exteriores de la Red Estructural Viaria que se determina en los apartados anteriores, la conexión del viario local con la carretera de Riba-roja, mediante la ejecución de la rotonda identificada con la clave ROT-A.

De igual modo, la programación del sector requiere la ejecución de las rotondas de conexión con el sistema viario estructural diseñado en la Revisión del Plan General expuesta al público identificadas con las claves, ROT-B, y ROT-C.

La ejecución de estas rotondas ROT-A y ROT-B, será sin perjuicio de la repercusión de su coste, conforme al aprovechamiento respectivo, en el sector "Gallipont" del suelo urbanizable.

- La programación del sector requiere el vallado de su límite norte con el ferrocarril, de acuerdo con el modelo que determine la administración sectorial competente y la supresión de cuantos pasos a nivel pudiesen existir en el tramo que da frente al mismo. A tal efecto se solicitarán los permisos de dicha administración conforme a lo determinado en la legislación en materia de ferrocarriles.

CRITERIOS E INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA

- a) En ningún caso se admitirá la disposición de accesos directos al sector desde la carretera CV-372.
- b) Los terrenos que en el Plan General se identifican con la clave "EL CA" a lo largo de la carretera CV-372, son de destino público y se calificarán como "Espacio Libre Vinculado a la Carretera", siendo de aplicación a los mismos el régimen urbanístico que se determina en los artículos 81 a 83 de las Normas de Ordenación Pormenorizada de la Revisión del Plan General.
- c) El sistema de zonas verdes de la red local incluirá, respetando forma y dimensiones, las de emplazamiento predeterminado que constan en la documentación gráfica de este Proyecto de Homologación del Plan General.
- d) Los terrenos constituyentes de la zona de servidumbre del ferrocarril, identificada en los Planos de Ordenación del Plan General en el interior del sector según el tramado gráfico correspondiente a la clave "EL CA", son de destino público. En éstos, con objeto de minimizar los impactos paisajísticos y sonoros, se establecerá una zona ajardinada, a modo de "colchón verde", de, al menos, cuatro metros de anchura, en la que se dispondrán los elementos vegetales y pantallas acústicas necesarias con objeto de atenuar los citados impactos.

En los mismos terrenos es de aplicación el régimen urbanístico que se determina en los artículos, 90.1.a2 de las Normas de Ordenación Estructural, y 81 a 83 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, ambas del Plan General.

- e) Como consecuencia de la incorporación al Plan General de La Pobla de Vallbona del Plan Parcial del Sector, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, y de las condiciones impuestas por la Comisión Territorial de Urbanismo para la aprobación definitiva del primero, en la zona de ordenanza correspondiente a la tipología, "Viviendas en Bloque", se aplicarán los siguientes parámetros de ordenación de la edificación, a saber:
- Número máximo de viviendas por unidad de superficie de parcela neta edificable: 0,00866955 viv/m².
 - Coeficiente de edificabilidad neta: 0,95512132 m²/m².
- f) Según la circular de 8 de julio de 1999 del subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial sobre *Criterios para el Cómputo de los Estándares Dotacionales en Sectores con una Actividad Recreativa o Deportiva de Trascendencia*, los estándares dotacionales del sector serán los que resulten de la aplicación del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, excluyendo de este cómputo la superficie de suelo y edificación afecta al uso deportivo "Campo de Golf".
- g) El ancho mínimo de viales públicos en el interior del sector será, 10,00 m.
- h) El planeamiento parcial valorará el interés arquitectónico del edificio denominado "Mas Nou" y articulará medidas de protección de los elementos arquitectónicos de interés del mismo.
- i) El planeamiento parcial calificará terrenos de uso docente público en la cuantía adecuada para atender la demanda derivada de una población máxima de, 8.291 habitantes y cifrada, en total, en el 19 por 100 de la misma.
- j) Se repartirán entre los sectores y zonas urbanas beneficiarias los costes de ejecución de los elementos de las redes estructurales que deban dotarse para programar el sector "Golf", cuyo ámbito de servicio, no obstante, no se limite sólo a éste sino que se extienda también a otros.

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR GALLIPONT (Documento con eficacia normativa, síntesis de la Ordenación Estructural)		
SUPERFICIES		
		SUPERFICIES (m ²)
AREA DE REPARTO	"GOLF"	1.994.510,65
SECTOR	"GALLIPONT"	59.348,02
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES DE DOTACIONES PUBLICAS ADSCRITOS A LA GESTION DEL SECTOR Y EXTERIORES A ESTE	5.334,90 m ² de RD G	5.334,90 m ²
	TOTAL	5.334,90 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,238556	
U S O S		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia, como cementerio, vertedero u otros.	
PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO		
EDIFICABILIDAD MAXIMA	TIPOLOGÍAS	EDIFICABILIDAD OBJETIVA (m ² t)
	UNIF. AGRUPADA	A DETERMINAR EN EL PLAN PARCIAL
	UNIF. AISLADA	
	TERCIARIO	
	TOTAL	15.430,48
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	107	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	DOS (II) PLANTAS + APROV. BAJO CUBIERTA	
SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector requiere la programación previa o simultánea del sector GOLF POBLA. - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada. 		

**CONDICIONES DE INCORPORACION DE CADA TRAMO DE URBANIZACION AL ENTORNO
URBANIZADO, o A URBANIZAR EN EL FUTURO**

- La acción de programación será única y comprenderá, en cualquier caso, las siguientes actuaciones:
 - a) La gestión del suelo de 5.334,90 m² de superficie del elemento exterior de la red estructural de dotaciones públicas, "RD-G" .
- La programación del sector requiere la disponibilidad previa o simultánea de todas las infraestructuras de accesibilidad viaria y evacuación de aguas residuales exteriores al mismo, tanto las comprendidas en el sector Golf Pobla como las exteriores a éste que se adscriben a su GESTION en la Ficha de Planeamiento correspondiente y que resultan precisas para la adecuada integración de este nuevo tramo de urbanización en el resto del territorio.
- La programación del sector requiere, con independencia de la urbanización y apertura de los elementos exteriores de la Red Estructural Viaria que se determina en los apartados anteriores, la conexión del viario local de la urbanización Cuatro Vientos.
- Se repartirán entre los sectores y zonas urbanas beneficiarias los costes de ejecución de los elementos de las redes estructurales que deban dotarse para programar el sector "Golf Pobla", cuyo ámbito de servicio, no obstante, no se limite sólo a éste sino que se extienda también a otros.

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION PORMENORIZADA FICHA DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR

SECTOR	D2
SUPERFICIE	11,14 Ha.

PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Terciario / docente
MODO DE ORDENACION	EDIFICACION Aislada en Parcela
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Tres (3)
USOS Y APROVECHAMIENTO	
MAXIMA EDIFICABILIDAD	28.000 m ² t uso docente 24.000 m ² t otros, Residencial
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	170 VIVIENDAS
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	Area de Reparto "Universidad" Ap. Tipo: 0,36 m ² t/m ²
TIPOLOGIAS PERMITIDAS DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA	Unifamiliar, Vua o Vug
USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES	Vb, In, Gi, Pa, Al, cualquiera de los No Urbanos, Gc, Tu, Cm, Dpr, Fe, y Inft,
CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACION DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO	
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION DEL SECTOR	RED ESTRUCTURAL VIARIA: La programación de este sector requiere su articulación con el resto del territorio mediante la puesta en servicio de los siguientes elementos de la Red Estructural: 4.5-26, 4.5-5/B, 4.5-5/C, 4.5-5/E, 4.5-5/F1, 4.5-5/F2, 4.5-5/F3 y 4.5-5/G
	REDES DE EVACUACION DE AGUAS La programación de este sector requiere la ejecución de la siguiente secuencia de colectores, hasta enlazar con la red estructural ya existente: 4.8-9 (Tramo Sur), 4.8-5/C, y 4.8-5/B
OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACION	
<ul style="list-style-type: none"> - El ancho mínimo de los viales será 15,00 m en las áreas de uso Docente, y 10 m en las áreas de uso Residencial. - En las zonas residenciales deberá establecerse una reserva para facilitar la residencia y alojamiento del personal docente y estudiantes. 	

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION PORMENORIZADA FICHA DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR

SECTOR	D3
SUPERFICIE	11,95 HA.

PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Terciario / docente
MODO DE ORDENACION	EDIFICACION Aislada en Parcela
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Tres (3)
USOS Y APROVECHAMIENTO	
MAXIMA EDIFICABILIDAD	28.000 m ² t uso docente 24.000 m ² t otros, Residencial
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	170 VIVIENDAS
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	Area de Reparto "Universidad" Ap. Tipo: 0,36 m²t/m²
TIPOLOGIAS PERMITIDAS DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA	Unifamiliar, Vua o Vug
USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES	Vb, In, Gi, Pa, Al, cualquiera de los No Urbanos, Gc, Tu, Cm, Dpr, Fe, y Inft,
CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACION DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO	
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION DEL SECTOR	RED ESTRUCTURAL VIARIA: La programación de este sector requiere su articulación con el resto del territorio mediante la puesta en servicio de los siguientes elementos de la Red Estructural: 4.5-26, 4.5-5/G, 4.5-5/F1, 4.5-5/F2, y 4.5-5/F3
	REDES DE EVACUACION DE AGUAS La programación de este sector requiere la ejecución de la siguiente secuencia de colectores, hasta enlazar con la red estructural ya existente: 4.8-9 (Tramo Sur), 4.8-5/C, y 4.8-5/B
OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACION	
<ul style="list-style-type: none"> - El ancho mínimo de los viales será 15,00 m en las áreas de uso docente, y 10 m en las áreas de uso residencial. - En las zonas residenciales deberá establecerse una reserva para facilitar la residencia y alojamiento del personal docente y estudiantes. 	

ANEXO

**IDENTIFICACION Y FICHAS DE GESTION DE
LAS UNIDADES DE EJECUCION
DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO**

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
 (Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 1 "LA MANGUILLA"

SUPERFICIE	26.823,60 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 1
APROVECHAMIENTO TIPO	0,18 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	5.007,67m ²

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales. Se dotarán las cantidades que resulten de lo dispuesto en el artículo 35.4.b de las Normas de Ordenación Estructural

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
(Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 2 "ELS RACONS 2"

SUPERFICIE	41.725,29 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 2
APROVECHAMIENTO TIPO	0,20 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	8.487,40m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	<p>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES</p> <p>Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales.</p> <p>Se dotarán las cantidades que resulten de lo dispuesto en el artículo 35.4.b de las Normas de Ordenación Estructural</p>

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
 (Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 3 "CANYADA MAQUIVA"

SUPERFICIE	284.461,42m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 3
APROVECHAMIENTO TIPO	0,18 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	50.241,19 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales. Se dotarán las cantidades que resulten de lo dispuesto en el artículo 35.4.b de las Normas de Ordenación Estructural

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
(Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 4 "EL BARRANC NORD"

SUPERFICIE	30.406,78 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 4
APROVECHAMIENTO TIPO	0,19 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	7.111,71m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	<p>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES</p> <p>Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales.</p> <p>Se dotarán las cantidades que resulten de lo dispuesto en el artículo 35.4.b de las Normas de Ordenación Estructural</p>

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
 (Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 5 "EL BARRANC SUD"

SUPERFICIE	22.480,59 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 5
APROVECHAMIENTO TIPO	0,17 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	3.728,44m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales. Se dotarán las cantidades que resulten de lo dispuesto en el artículo 35.4.b de las Normas de Ordenación Estructural

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
(Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 6 "EL CERRAO"

SUPERFICIE	184.831,37 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 6
APROVECHAMIENTO TIPO	0,18 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	32.457,74 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	<p>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES</p> <p>Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales.</p> <p>Se dotarán las cantidades que resulten de lo dispuesto en el artículo 35.4.b de las Normas de Ordenación Estructural</p>

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
 (Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 7 "EL POUET"

SUPERFICIE	30.951,03 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 7
APROVECHAMIENTO TIPO	0,20 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	6.375,59 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION OR	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales. Se dotarán las cantidades que resulten de lo dispuesto en el artículo 35.4.b de las Normas de Ordenación Estructural

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
(Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 8-A "LA VILA OESTE"

SUPERFICIE	32.290,14 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 8-A
APROVECHAMIENTO TIPO	1,69 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	56.393,22 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales.

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
 (Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 8-B "LA VILA ESTE"

SUPERFICIE	38.393,01 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 8-B
APROVECHAMIENTO TIPO	1,67 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	64.247,70 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas trsiduales.

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
(Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 9 "RONDA, NORD/A"

SUPERFICIE	18.529,12 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 9
APROVECHAMIENTO TIPO	1,66 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	30.755,15 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	<p>RED ESTRUCTURAL VIARIA:</p> <p>La programación de esta Unidad de Ejecución requiere la disponibilidad o programación previa o simultánea de los siguientes elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RV - 13/A - RV - 13/B
	<p>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES</p> <p>Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales.</p>

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien, ésta, en cualquier caso, deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con la estación depuradora de aguas "Camp de Túria I", mediante la disponibilidad previa o simultánea de los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para ello.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
 (Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 10 "RONDA, NORD/B"

SUPERFICIE	23.845,19 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 10
APROVECHAMIENTO TIPO	1,65 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	39.273,87 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales.

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

La programación de esta Unidad de Ejecución se determina prioritaria, debiendo llevarse a cabo previamente o simultáneamente a la de cualquier otra unidad en el ámbito del área urbana principal, ya sea en el suelo urbano ya sea en el suelo urbanizable que se ordene pormenorizadamente, siendo su finalidad específica la puesta en servicio de elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV-13/B".

Si la inciativa privada no promueve la programación urbanística en el plazo de tres meses, a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, el Ayuntamiento podrá determinar la gestión directa para la ejecución del planeamiento.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
(Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 11 "I" O "GALLIPONT 1"

SUPERFICIE	68.001,95 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 11
APROVECHAMIENTO TIPO	0,16 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	11.052,47 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales.

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien ésta deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con el resto de la red ya existente en el entorno.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
 (Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 12 "H", O "GALLIPONT 2"

SUPERFICIE	59.839,47 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 12
APROVECHAMIENTO TIPO	0,20 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	11.926,26 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales.

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien ésta deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con el resto de la red ya existente en el entorno.

FICHAS DE GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO
(Documento con eficacia normativa)

UNIDAD DE EJECUCION N.º 13 "MAS NOU"

SUPERFICIE	17.360,88 m ²
AREA DE REPARTO:	U.E. N.º 13
APROVECHAMIENTO TIPO	0,18 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	3.143,74 m ² t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA

ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION	RED ESTRUCTURAL VIARIA:
	<p>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES</p> <p>Se dotarán los elementos de la Red Estructural de evacuación precisos para conectar el sector con la estación depuradora de aguas residuales.</p> <p>Se dotarán las cantidades que resulten de lo dispuesto en el artículo 35.4.b de las Normas de Ordenación Estructural</p>

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

No se condiciona la oportunidad de la programación urbanística, si bien ésta deberá asegurar la conexión de la red interior de alcantarillado con el resto de la red ya existente en el entorno.