

**Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente**

*Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, sobre aprobación definitiva del Plan General de Sedaví.*

## ANUNCIO

RESOLUCIÓN del Director General de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2011 por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 4 de abril de 2011, y se declara definitivamente aprobado el Plan General de Sedaví.

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento referido al Plan General de ese municipio, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos de derecho:

## ANTECEDENTES

## UNO.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 4 de abril de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

“En relación con el expediente de Plan General del municipio de Sedaví, remitido por el Ayuntamiento, se resaltan los siguientes:

## ANTECEDENTES

## PRIMERO. TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El Proyecto, que tuvo entrada en el Registro de la Dirección Territorial en fecha 24/06/05, se sometió a información pública mediante el procedimiento previsto en el art. 38.2 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante la LRAU (anuncios en el Diario Levante de 17/07/04 y en el D.O.G.V. nº 4.797 de 14/07/04).

Durante el trámite de información pública se presentaron 24 alegaciones y 1 fuera del plazo, que fueron contestados conforme al informe técnico municipal que forma parte del acuerdo de aprobación provisional del Plan.

El Pleno de la Corporación, mediante acuerdo de 21/06/05, aprobó provisionalmente el Plan acordando la remisión del expediente completo a esta Conselleria, interesando su aprobación definitiva. Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de julio 2007 solicitó la paralización de la tramitación del expediente a la Conselleria, a los efectos de efectuar por parte de la actual Corporación determinadas modificaciones, sometiéndolo nuevamente a información pública (en el D.O.G.V. nº 5839 de 01/09/08 por periodo de 2 meses publicado y anuncios en el Diario Levante el 6/08/08 con 12 alegaciones). El Ayuntamiento Pleno en sesión de 3 de marzo de 2009 acordó la aprobación de las modificaciones puntuales introducidas. Con posterioridad, se sometió a información pública el Texto Refundido del Plan General de Sedaví (anuncios en el Diario Levante de 18/11/2010 y en el D.O.G.V. nº 6.399 de 17/11/10, formulándose cuatro alegaciones que constan resueltas en los términos resueltos en el expediente) acordándose en sesión plenaria de 28 de diciembre de 2010 la aprobación provisional del Texto Refundido.

## SEGUNDO. DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto consta de los siguientes documentos:

- Parte sin eficacia normativa: Memoria Informativa; Planos de Información y Memoria Justificativa.

- Parte con eficacia normativa: Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana; Normas Urbanísticas; Fichas de planeamiento y de gestión y Planos de ordenación; Catálogo de inmuebles y espacios protegidos.

Se acompaña de los siguientes documentos: Estudio de Impacto Ambiental; Estudio de Paisaje, Estudio Acústico; Evaluación Socioeconómica, Estudio de Tráfico; Estudio de Movilidad; Estudio de necesidades de vivienda protegida, Informe disponibilidad y suficiencia recursos hídricos y Estudio Hidrogeológico.

## TERCERO. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROYECTO.

El objeto es la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Sedaví aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de noviembre de 1988. El Plan General define la estrategia de utilización del territorio municipal y su ordenación urbanística estructural; prevé la expansión urbana para un horizonte mínimo de 10 años y la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras públicas previsibles a más largo plazo; adaptando el planeamiento a la legislación que les aplicable (LRAU 6/94; LOTPP 4/04, LSNU 4/92). Del contenido del Plan, cabe destacar los siguientes aspectos:

## A. Aspectos Territoriales

Sedaví es un municipio de 9.960 habitantes de reducida dimensión (183,6 has) situado en el área metropolitana de Valencia lindando con los términos municipales de Valencia, Alfafar y Lugar Nuevo de la Corona.

La estructura urbana ha ocupado el lado oeste de la autovía CN-340 desarrollándose el núcleo urbano de población en su periferia con usos industriales junto a las infraestructuras de comunicación. La zona industrial con usos terciarios se ha convertido en el centro neurálgico de la actividad económica del municipio dejando obsoleta una zona de almacenes y servicios ubicada junto al ferrocarril. Existe un núcleo aislado residencial al este de la autovía junto al núcleo urbano Castellar-Oliveral.

El desarrollo urbano y de las infraestructuras de las últimas décadas ha dado lugar a la conurbación de los núcleos urbanos por el sur (Sedaví-Alfafar) y a la fragmentación de las zonas de huerta tradicional periurbana.

Las infraestructuras que lo atraviesan (de norte a sur: CN-332, la autovía CN-340, carretera diputación CV-401 y la línea del ferrocarril Valencia-La Encina) constituyen elementos estructuradores que han supuesto una barrera al crecimiento urbano junto al suelo protegido al este del municipio que forma parte del Parque Natural de la Albufera, determinando un modelo territorial concentrado con un elevado grado de densidad y con una escasez de espacios libres públicos. Además discurren por el término municipal diferentes líneas eléctricas aéreas, red de acequias y tres vías pecuarias.

El sector económico más importante es el sector industrial que en los últimos años ha ido quedando obsoleto y se ha derivado hacia el sector servicios, donde la agricultura tradicional de regadío responde actualmente a una población minoritaria de edad avanzada.

El Plan vigente está ejecutado en su práctica totalidad. Actualmente la única posibilidad de crecimiento se restringe a las zonas de suelo intersticial entre las actuales infraestructuras. Por una parte, al noroeste colindante con el término municipal de Valencia (Horno de Alcedo) y junto al Barrio de la Torre y vereda del Azagador de la Torre y la línea de ferrocarril Valencia-La Encina y; por otra al espacio intersticial existente entre la autovía y el cordel camino viejo de Ruzafa donde han surgido diferentes instalaciones de carácter urbano. Resultado de un esfuerzo económico importante para el Ayuntamiento se ha adquirido el suelo urbano destinado a dotacional público mediante el sistema de expropiación.

El término municipal de Sedaví está incluido en los siguientes espacios protegidos:

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

- Zona Húmeda Catalogada número 7 “Parque Natural de la Albufera de Valencia”.

- Lugar de interés Comunitario (LIC) La Albufera.

- Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) La Albufera.

## B. Nuevo Modelo Territorial

El modelo territorial propuesto plantea cubrir la demanda de suelo residencial a medio y largo plazo con la bolsa de suelo vacante al noroeste del municipio, hasta alcanzar el límite del término municipal de Valencia y la línea férrea (Sector SUR-1). El perímetro norte incorpora la solución

viaria consensuada con el Ayuntamiento de Valencia para el eje que representa el límite entre ambos municipios (Horno de Alcedo) que es donde se materializa la reserva obligatoria de parque público (PQL) constituyendo en la ordenación pormenorizada del sector un papel decisivo las infraestructuras de comunicación con el centro hospitalario La Fe.

La franja de terreno en el lado opuesto de la línea férrea el sector SUR-2 se ordena y gestiona conjuntamente con el sector Residencial “La Torre Sur” del municipio de Valencia, definiendo las determinaciones estructurales y concretándolas mediante la ficha de planeamiento y gestión contenidas en la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia para dicho sector, por remisión expresa en la ficha del sector del Plan General de Sedaví. Todo ello, de conformidad con el acuerdo plenario del ayuntamiento de Valencia de 24.09.2010 y el acuerdo plenario del ayuntamiento de Sedaví de 13.05.2010, donde la tramitación de la ordenación pormenorizada y gestión corresponderá al Ayuntamiento de Valencia.

Paralelamente a la opción de crecimiento de la ciudad se apuesta en su área de influencia por una operación de regeneración urbana en aquellos entornos degradados donde los usos industriales actuales han quedado obsoletos o existe una incompatibilidad de usos, operación que se difiere al planeamiento de desarrollo comprendido dentro del Plan de Reforma Interior (PRI-1 y PRI-2) recalificándolo de industrial a residencial y en la zona junto a la autovía CN-340 se pasa de industrial a industrial mixto-terciario. Por lo demás, el núcleo urbano y la zona de ensanche consolidado durante los últimos años no sufre ninguna alteración, manteniendo la línea divisoria entre la zona residencial y el resto de usos.

Se descarta plantear un mayor crecimiento urbano en la franja este del término, al otro lado de la autovía, para evitar la presión urbanística sobre el Parque Natural de la Albufera y la Huerta tradicional respondiendo a la planificación regional. Razón por la cual se clasifica como no urbanizable la práctica totalidad de los terrenos a excepción de aquellos suelos ya transformados por actividades de naturaleza urbana y que precisan de ser integrados dentro de la trama urbana con límites definidos por elementos físicos preexistentes delimitando dos zonas. Por un lado, una franja de suelo urbanizable (SUT-1) para uso terciario-comercial donde se sitúa actualmente una estación de servicio y área de estacionamiento con el consiguiente desarrollo de la actividad económica y, por otro lado, el núcleo consolidado junto a Castellar-Oliveral que se clasifica como urbano.

La calificación industrial se restringe a la zona consolidada al norte. Se busca una posición de centralidad y equidistancia de los suelos dotacionales que favorezca su accesibilidad. Se refuerza los usos terciarios que representa el motor de la economía local.

No se prevé ni espacio para vertedero de residuos orgánicos ni para estación depuradora de aguas residuales, ya que estos servicios son asumidos por la empresa EMSARSA y el EMTRE (empresa metropolitana de tratamiento de residuos).

C. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

El Plan contempla las siguientes Directrices Definitorias (DEUTS):

1. Adecuar el crecimiento espacial de la ciudad a las necesidades demográficas reales y a criterios de sostenibilidad, evitando la dispersión, por un lado, y el abandono y la degradación de barrios, por otro.
2. La conurbación con otros municipios y, en particular, con la ciudad de Valencia obliga a plantear la ordenación urbanística desde una perspectiva de integración metropolitana, en particular en lo que concierne al trazado de las infraestructuras de acceso a equipamientos y centros cívicos de ámbito supramunicipal.
3. Preservar el suelo rural, como criterio de exclusión del proceso urbanizador, mientras razonadamente no se demande su utilización, por no estar objetivamente justificada.
4. Dar respuesta a la política vigente en materia de vivienda, que pasa por establecer en el plan una reserva de suelo vinculado a la construcción de vivienda de promoción pública.
5. Favorecer el esponjamiento de la ciudad, cubriendo con cargo a las nuevas zonas residenciales el déficit de espacios libres y dotacionales, en particular de naturaleza escolar.
6. Garantizar la accesibilidad del ciudadano a las dotaciones públicas, como instrumento de fomento de la calidad de vida. Dicha accesibilidad pasa por ubicar los equipamientos libres en posiciones de centralidad y equidistancia dentro de la trama urbana.
7. Inclusión de la red primaria de espacios libres PQL en el interior del suelo urbanizable de nueva creación (SUR-1), de manera que su obtención y urbanización no sea a costa de las arcas municipales, haciendo usos de las técnicas de gestión previstas en la vigente legislación urbanística.
8. Mantener dentro de la ciudad de Sedaví aquellos rasgos que la caracterizan e identifican, de manera que los ciudadanos encuentren en su ciudad algo que les haga pensar que realmente son partícipes y se identifican con ella.
9. Regenerar la morfología urbana de aquellas partes de la ciudad que presenta síntomas de deterioro o degradación, ya sea por la incompatibilidad de usos presentes, ya sea por el agotamiento del uso que determinó su calificación urbanística en el plan vigente.
10. Apostar por la actividad terciaria como motor de la economía local, transformando el suelo industrial que queda reducido al enclave situado en el límite con el Horno de Alcedo, reemplazando el uso industrial por el terciario en toda el área de influencia de la autovía CN-340, en su margen oeste. Sin perjuicio de la posibilidad de poder reordenar mediante Plan de Reforma Interior las manzanas así calificadas recayentes a la Autovía V-31.
11. Diferenciar, dentro del casco urbano, la zona de ordenación del núcleo histórico, a cuyo efecto recibirá un tratamiento específico tanto a nivel de usos permitidos como de condiciones generales de edificación.
12. Dar cabida a una zona terciaria de ámbito restringido en el lado este de la autovía, en la que quede integrada el área de servicio en funcionamiento.
13. Conferir un tratamiento coherente, y coordinado con el municipio limítrofe de Valencia, en las zonas de borde urbano, y en particular a la zona inmediata a Horno de Alcedo, e incluyendo el espacio entre el Barrio La Torre de Valencia y el ferrocarril en el suelo urbanizable a desarrollar por el municipio de Valencia, tanto en el planeamiento como en la gestión.
14. Controlar y limitar el crecimiento urbano en el lado este de la autovía, no dando opción a actuaciones que conlleven una mayor presión urbanística sobre el parque natural de la Albufera.
15. No se admiten reclasificaciones de suelo no urbanizable protegido en el presente Plan General, en consonancia con el Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta y coherente con las conclusiones del Estudio de Paisaje. En el suelo no Urbanizable Protegido Especial de la Huerta estará permitidos usos dotacionales de titularidad pública y equipamientos privados.
16. Respetar la zonificación establecida por el Plan de Acción Territorial de la Huerta de la Comunidad Valenciana, preservando la identidad y el carácter de los elementos relevantes de la huerta presentes en el término municipal situado al este de la autovía V-31.
17. Imposibilidad de actuaciones en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice reintegrar a la Administración Autonómica la inversión realizada.
18. Limitar aquellas actividades que puedan alterar la percepción del paisaje y fomentar aquellas que incentiven el mantenimiento y mejora del mismo. A tal efecto debe de establecerse unas franjas de separación física y visual con las vías del ferrocarril y con la autovía V-31.
19. Preservación y puesta en valor de las Vías Pecuarias.

20. Garantizar la transición e integración visual de la Huerta con la ciudad mediante el adecuado tratamiento de las zonas de borde y el empleo de tipologías edificatorias y de alturas acordes con las preexistentes.

#### D. Clasificación de suelo

En el documento presentado se incluyen las superficies de los distintos tipos de suelo, resultando el siguiente cuadro comparativo de superficies:

	PG vigente Superficie m <sup>2</sup>	PG propuesto Superficie m <sup>2</sup>	
Suelo Urbano (m2)	519.745,00	895.950,63	48,80 %
Suelo Urbanizable (m2)	376.451,00	297.248,26	16,19 %
Suelo No Urbanizable Común (m2)	455.890,00	10.269,50	0,56 %
Suelo No Urbanizable Protegido (m2)	347.283,00	632.403,88	34,44 %
TOTAL (m2)	1.699.369,00*	1.835.872,27	100,00 %

D.1. Suelo urbano. Establece una clasificación similar a la existente en el planeamiento actual con las variaciones que seguidamente se indican e incluye la totalidad del suelo urbanizable ya ejecutado y consolidado por la edificación.

Se delimita el núcleo histórico (NHU) con una normativa respetuosa con las preexistencias que figura en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Asimismo, en el suelo urbano se delimita una zona de ensanche (ENS) con 3 plantas en general y en determinadas zonas 5 y 6 plantas permitiendo áticos y otra zona de viviendas adosadas (ADO) unifamiliar en hilera con tres plantas. Se mantiene el industrial en manzana con tres plantas.

Se delimitan dos unidades de ejecución con ordenación pormenorizada la U.E. 1 residencial (2.120,66 m2) y la U.E.2 terciario TMD (9.413,80 m2).

Se califican como residencial dos sectores, difiriendo su ordenación a la elaboración del correspondiente Plan de Reforma Interior que comprende las siguientes zonas:

- el suelo urbano consolidado en el extremo oeste del casco urbano junto al ferrocarril, modificando el uso industrial, almacenes y servicios; a desarrollar mediante un Plan de Reforma Interior PRI-1 con zona tipo Ampliación de casco (ACA); comprende una superficie de 50.716,25 m2 que incluye 6.000 m2 suelo dotacional escolar con un IEB de 1,20 m2t/m2s, una densidad de 89,32 viv/ha, 453 viviendas.

- el suelo urbano consolidado industrial en el extremo norte del casco urbano junto al Azagador de la Torre; a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior PRI-2 con zona tipo edificación abierta (EDA); comprende una superficie de 14.804,90 m2 con un IEB de 1,20 m2t/m2s, una densidad de 89,63 viv/ha y 122 viviendas.

Se permite la posibilidad de reordenar mediante Plan de Reforma Interior la franja más próxima de la autovía CN-332 que venía calificada como industria puro a industrial mixto-terciario (IMD).

Se incluye como suelo urbano el suelo consolidado colindante al núcleo urbano de Castellar-Oliveral como núcleo histórico (NHU).

D.2. Suelo urbanizable. Se crean las siguientes zonas de suelo urbanizable residencial:

- Sector urbanizable residencial SUR-1 que comprende el terreno vacante en la zona noroeste del término municipal, junto a las vías del ferrocarril y la vía pecuaria Azagador de la Torre y el casco urbano. Comprende una superficie de 250.641,10m2, zona tipo edificación abierta (EDA), IEB de 0,90 m2t/m2s y una densidad de 76 viv/ha incluye PQL (58.277 m2) con un total de 1.855 viviendas.

- Sector urbanizable residencial SUR-2 que comprende el terreno comprendido al otro lado de las vías del ferrocarril que se desarrollará y gestionarse por el Ayuntamiento de Valencia previo Convenio Urbanístico. Comprende una superficie de 28.000,34 m2 que se corresponde con el 22,83% del Sector "la Torre Sur" de Valencia con una superficie total de 122.616,61 m2. zona tipo edificación abierta (EDA), con un IEB de 0,80 m2t/m2s.

- Sector urbanizable terciario TER-1 que comprende los terrenos acotados al este de la autovía CN-332 y el cordel del camino viejo de Ruzafa, cuyo interior ha sido objeto de varias transformaciones urbanas al tratarse de un espacio desnaturalizado con carácter residual que permitirá conectar ambas partes del municipio. Comprende una superficie de 18.606,82 m2 zona tipo edificación abierta (EDA), con un IEB de 0,20 m2t/m2s.

D.3 Suelo No Urbanizable. Comprende una superficie de 642.673,38 m2. Se encuentra muy condicionado por su situación en el ámbito del PORN de la Albufera. Se mantiene la zona de suelo no urbanizable protegido de La Albufera según el Plan General vigente y se concretan las protecciones de infraestructuras viarias y ferroviarias del término.

El Plan General establece las siguientes categorías para la ordenación del SNU:

Suelo No Urbanizable Común	10.269,50m <sup>2</sup>
Suelo No Urbanizable Protegido	274.471,02 m <sup>2</sup>
· Protección Especial Huerta (SNUPE-H1)	266.608,14m <sup>2</sup>
· Especial Protección Parque Natural de la Albufera (SNUPE-PNLAL)	201.706,31 m <sup>2</sup>
· Protección Dominio Hidráulico e Infraestructuras:	
a) Carretera (SNUPE-PID)	
b) Ferrocarril (SNUPE-PID)	72.548,52 m <sup>2</sup>
Reserva viaria (SNUPE-RV)	66.079,91 m <sup>2</sup>
Vías Pecuarias (SNUPE-VP)	25.461,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	642.673,38 m <sup>2</sup>

#### E. Zonas de ordenación urbanística

El Plan divide el territorio en las siguientes 9 zonas de ordenación urbanística que se regulan en el título quinto de las normas urbanísticas y su correspondiente ficha de zona:

- Núcleo histórico: comprende la zona de casco antiguo (NUH-1) y los terrenos que ocupa el núcleo junto al de Castellar-Oliveral del municipio de Valencia (NUH-2).

- Ampliación casco: comprende las manzanas de suelo urbano junto vía férrea que el plan de 1988 calificaba como industrial y zona de almacenes y servicios (PR-1 ACA).

- Ensanche. Se mantiene la zona fijada como tal en el plan anterior (ENS).

- Vivienda adosada (ADO). Se corresponde con el sector de SUR residencial del anterior plan y que ahora se clasifica como urbano, distinguiendo una subzona donde se permite el uso terciario en mayores superficies (ADO\*).
- Edificación Abierta: Son las nuevas zonas residenciales en suelo urbano y urbanizable que no se ordenan pormenorizadamente desde el Plan General (PRI-2, SUR-1 y SUR-2)
- Industrial en isla (INM). Es la única zona industrial que se mantiene procedente de un sector industrial anterior.
- Industrial mixta manzana densa (IMD): ocupa la franja inmediata a la autovía V-31, en el lado oeste.
- Terciario manzana densa (TMD): ocupa tres pequeñas manzanas al final de la Avenida País Valenciá en su encuentro con el puente que cruza la autovía.
- Terciario bloque abierto (TBA): sector único (SUT-1) la franja de suelo al este de la autovía.

En el Estudio de Paisaje plano F1 se delimita el sistema de espacios abiertos del término municipal, de conformidad con el art. 41.2. del Decreto 120/2006, que se incluye en la serie de planos del Plan General.

F. Red primaria de reserva dotacional y equipamientos:

#### F.1 PARQUES PÚBLICOS

La población potencial prevista en el Plan General de Sedaví es de 15.313 habitantes, obtenida a partir de 9.960 de población actual y el incremento poblacional tanto de suelo urbano que se recalifica como del nuevo suelo urbanizable. Para el cálculo de estándares de la Red Primaria Parque Público no se incluye el incremento poblacional derivado del Sector SUR-2 al justificar desde el Plan General que este sector queda afectado al Sector de la "Torre Sur" de Valencia, municipio donde se materializará el Parque Público pertinente.

Se prevé para una población potencial de 15.313 habitantes una superficie de Red Primaria Parque PQL de 76.563 m<sup>2</sup>, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la LRAU y el art. 17.2 de LRAU y el art. 34 y 36 del RPCV para el cumplimiento del estándar de Parque Público de 5000 m<sup>2</sup>/1.000 hab. con una superficie mínima de 2,5 has y círculo de 150 m.

A tal efecto, se computa como Parque Público el suelo ejecutado como Sistema General de Espacios Libres de uso público del Plan General de 1988 que comprende una superficie de 26.206,25 m<sup>2</sup> (PQL-3, PQL-4, PQL) y se establece una nueva reserva dentro del sector SUR-1 de 58.277 m<sup>2</sup> en dos zonas (PQL-1 y PQL-2), es decir, una superficie total de 79.275 m<sup>2</sup>, lo que supone un promedio de espacio libre destinado a parque público de 5,19 m<sup>2</sup>/hab. El conjunto de zonas verdes contando las de la ordenación pormenorizada alcanza un total de 156.134 m<sup>2</sup> que supone un promedio de 10,19 m<sup>2</sup>.

#### F.2 EQUIPAMIENTOS/ DOTACIONAL

El Plan contempla la ampliación del cementerio y suelo escolar. Los suelos rotacionales públicos son los siguientes:

	Superficie
<b>EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS - CULTURALES:</b>	
PED – 6 Centro Fernando Baixauli	
PED –9 Centro Vicente Plá	
PED – 8 Centro San Clemente	
PED – 5 Biblioteca	
PED – 10 Instituto	
PED – 17 Centro Musical	
PED – 18 Ateneo	
PED 19 – Casa juventud	
PED 11 – Cementerio (4.279,67 m <sup>2</sup> ) y ampliación cementerio (1.181,50 m <sup>2</sup> )	
PED 2- Iglesia	
	35.692,49 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTOS SANITARIO – ASISTENCIAL:</b>	450,12 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS- INSTITUCIONAL:</b>	14.441,64 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS – RECREATIVOS:</b>	44.301,51 m <sup>2</sup>
<b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</b>	m <sup>2</sup>
PQL	79.275 00 m <sup>2</sup>

#### F.3 RED DE INFRAESTRUCTURAS

- Red viaria supramunicipal
- Autovía V-31, CN-332 y sus afecciones
- Red viaria municipal estructurante:
- Viario urbano Azagador de la Torre
- Viario conexión Horno de Alcedo
- Nuevo viario que atraviesa Sector S-1 y PRI-2
- Vial conexión SUT-1
- Red ferroviaria
- Línea de ferrocarril La Encina- Valencia y su protección
- Paso elevado
- Línea Metro ligero
- Vías Pecuarías: discurren por el término de Sedaví tres vías pecuarías: vereda del azagador de la Torre (20 m), colada azagador de Senda de Vaques (8 m), Cordel del camino viejo de Ruzafa (15 m)
- Carril bici:
- Red saneamiento: red principal con 3 colectores secundarios del Colector Oeste que van a la EDAR Valencia-Pinedo2, tipo unitaria.
- Abastecimiento agua potable: gestión EMSHI
- Abastecimiento energía eléctrica
- Distribución de gas
- Red de acequias principales

· Vertido: no existen

G. Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

El principal referente lo constituye su zona comercial, en particular la gran manzana recayente a la Avda. de la Albufera que separa el municipio de Alfafar de Sedaví, donde hay instalados centros comerciales que generan un tráfico intenso los fines de semana. Se justifica en la memoria justificativa (pág. 63) que el grado de consolidación impide, desde el presente plan, abordar reforma alguna en orden a incrementar la superficie viaria dotacional. La alternativa pasa porque se realice un estudio de tráfico, en base al cual se establezca una regulación del tránsito por el interior de la propia manzana. Indicando la existencia de otros focos de atracción que pertenecen a la Red Primaria de dotaciones públicas que son el polideportivo municipal existente y el instituto en el SUR-1 previsto.

H. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo. Sectorización.

El Plan establece 5 áreas de reparto para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable y PRI del suelo urbano conforme a la tabla siguiente:

Area Reparto	Clase suelo	Uso dominante	Ámbito	Superficie Total m2 (superficie m2 afecta su destino )	Edificabilidad m2t/m2s	VPP (% sobre Edif. resid.)	Red Primaria	IEB	Ap. Tipo
AR1	SU	Res.	PRI-1 ACA	50.716,25 (10.342,83)	60.859,50	5.071,63 m2t (10%)		1,20	2,146
AR2	SU	Res.	PRI-2 EDA	14.804,90 (948,48)	16.334,23	1.361,19(10%)		1,20	2,1118
AR3	SUR	Res.(1.941 viv./ha)	SUR-1	244.362,95	224.846,21	64.389,64 (31%)	Red Primaria interna PQL 58.277 m2, Red viaria, Reserva Educativa.	0,90	1,3994
AR4*	SUR	Res.(75 viv/ha50% VPO)	SUR-2	27.204,77	21.763,82	* 9.521,67		0,80	* PGV
AR5	SUR	TerciarioEDA	SUT-1	16.780,78	3.356,16		RP conexiones	0,2	0,1447

En la Memoria justificativa del Plan se contempla la justificación de los coeficientes correctores, indicando que hay que buscarla en las diferencias de rendimiento económico de la unidad de ejecución, según su destino sea residencial o terciario y, dentro del uso residencial, según que la vivienda sea protegida o libre, ya que el valor del m2 construido difiere en el mercado.

El SUR-2 se integra dentro del área de reparto de un sector La Torre Sur previsto en el Plan General de Valencia en tramitación.

I. Patrimonio Cultural

El Catálogo de bienes y espacios protegidos determina como Bienes de Relevancia Local:

- Iglesia parroquial de Nuestra Señora del Rosario
- Cementerio Municipal de Sedaví
- Núcleo histórico tradicional con su normativa específica.

Como inmuebles de interés arquitectónico contemporáneo de la arquitectura civil se han introducido treinta inmuebles. De la arquitectura industrial se encuentra la nave industrial de la C/ Blasco Ibáñez nº 19 y, como otros elementos se encuentra la Fuente en la Plaza Jaume I el Conqueridor.

J. Paisaje

El Estudio de Paisaje establece para cada unidad de paisaje unas Normas de Integración Paisajística.

- Delimita un Sistema de Espacios Abiertos.
- Se establecen dos programas de imagen urbana: Mejora de la calidad y atractivo de espacios emblemáticos del casco urbano y Restauración Paisajística.

El Catálogo de Paisaje incluye los siguientes elementos:

1. Parque Natural de l'Albufera.
2. Vía Augusta.
3. Camino Histórico
4. Cordel del Camino Viejo de Ruzafa
5. Vereda del Azagador de la Torre
6. Colada Azagador de la Senda de les Vaques
7. Séquia de l'Or (V-31-PATHV).
8. Red de acequias secundarias
9. Núcleo Histórico Tradicional (BRL)
10. Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Rosario (BRL)
11. Cementerio (BRL).
12. Alquería Mampa (RPC-PATHV)
13. U.P. de la Huerta
14. U.P. del Marjal (P.N. Albufera)
15. Ordenación pormenorizada

Se contempla para la unidad de ejecución U.E. 1 residencial y la U.E.2 terciario.

M. Coordinación con municipios colindantes

El municipio limita al norte con el municipio de Valencia donde existen suelos urbanos y urbanizables industriales y residenciales (pedanía de Horno de Alcedo). Existe en la actualidad un programa aprobado en la zona del Horno de Alcedo que desarrollará el medio vial colindante con la línea del término municipal hasta la mediana (inclusive) y las dos rotondas para la regulación de los accesos. El diseño del vial ha sido proyectado conjuntamente por las dos administraciones locales.

En el lado oeste, la franja de suelo que media entre el barrio la Torre y la línea férrea, a fin de que no quede como una porción residual y con una clara intención de mejorar los bordes urbanos, se opta por incluir este espacio en el desarrollo urbano del núcleo urbano Sector1 "La Torre Sur", incorporándolo al sector residencial previsto en el planeamiento de Valencia.

Al este de la autovía el suelo es agrario a excepción de la pequeña área de Castellar-Oliveral y el nuevo suelo urbanizable terciario que, en su extremo sur linda con el suelo no urbanizable de Alfafar. El resto linda con la zona de afección de la Albufera –suelo no urbanizable protegido-. Al sur, el límite de término municipal separa la conurbación entre Alfafar y Sedaví y al pasar hacia el este la autovía limita con el suelo no urbanizable del municipio de Alfafar y la zona de protección del Parque de La Albufera, incluida en PORN de la Albufera y en el Avance del Plan de Acción Territorial de la Huerta, Versión preliminar de la revisión del Plan General en estos momentos tramitación.

#### CUARTO. INFORMES SECTORIALES.

Durante la tramitación autonómica del expediente, se han solicitado informes a los Organismos sectoriales y Ayuntamientos colindantes, habiéndose emitido los siguientes:

1. Informe de la D.G. de Régimen Económico de la Conselleria de Educación favorable de fecha 17.09.09, tras la subsanación de documentación a partir de los informes desfavorables de fecha 23.06.09 y 02.01.07. La nueva documentación aportada destina a uso educativo una parcela de 31.581,18 m<sup>2</sup> de superficie en Suelo Urbanizable Residencial SUR-1, además de la previsión en la ficha de planeamiento y gestión del sector PRI-1 de una reserva de parcela dotacional de 6000 m<sup>2</sup> para uso escolar (infantil y primaria).

2. Informe del Servicio de Apoyo Técnico de la D.G. de Territorio y Paisaje de fecha 31/08/05 de carácter desfavorable, requiriendo documentación que se presenta el 18/05/06. En fecha 21 de octubre de 2009 se emite informe en el que se establece la necesidad de subsanar la documentación aportada del Estudio de Paisaje y el Plan General, atendiendo a las consideraciones y criterios reflejados en el mismo.

Informe de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes en fecha 9 de septiembre de 2005 que tras subsanación de documentación se emite informe favorable condicionado de fecha 22.06.09 y con posterioridad informe favorable condicionado de fecha 7.10.09.

3. Informe de la D.G. de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento de fecha 10.10.05 y con posterioridad en fecha 4.06.09 emite informe desfavorable donde concluye:

“A la vista de las circunstancias expuestas:

- Dada la imposibilidad de verificar el cumplimiento de las prescripciones que establece la legislación ferroviaria en lo relativo a la anchura de las zonas de protección de los terrenos aledaños al ferrocarril, se informa negativamente el plan presentado.

- Se pone de manifiesto la obligación de llevar a cabo el cumplimiento del régimen de protección de los terrenos adyacentes al ferrocarril, y la inclusión de dicho régimen en el contenido normativo de los sucesivos instrumentos de planeamiento que desarrollen en detalle el Plan General del asunto.

- Deberá solicitarse informe a esta Dirección General y a la entidad pública empresarial ADIF previamente a la ejecución de obras y a la aprobación de instrumentos de planeamiento que puedan afectar a elementos de infraestructura ferroviaria existentes o en proyecto.”

Con posterioridad emite informe el 08.10.09 por la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias, en sentido desfavorable y en el que reitera las conclusiones del informe emitido el 4.06.09.

4. Informe del ADIF de fecha 20 de septiembre de 2005 donde se comunica:

“No hay inconveniente alguno para su aprobación, por lo que se refiere a la posible afectación al trazado de la línea ferroviaria actual. En cuanto a nuevas líneas se refiere, deberá tener en cuenta lo que disponga al respecto la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.

En todo caso, le recordamos que la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, establece en sus artículos 12 a 18 una serie de limitaciones en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril. Dichas protecciones son las siguientes todas ellas medidas desde el borde exterior de la explanación.

Zona de dominio público: 8 metros

Zona de protección: 70 metros

Límite de edificación: 50 metros, reducido a 20 metros en zonas urbanas según la resolución de 27 de junio de 2005 de la Secretaria de Estado de Infraestructuras y Planificación del Ministerio de Fomento.”

Con posterioridad en fecha 29.09.09 informa favorablemente “Vista la documentación remitida y, conforme a las competencias asignadas al ADIF, le manifiesto que entre sus determinaciones no se observa el incumplimiento de la legislación sectorial vigente, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento de Desarrollo (RD. 2387/2004, de 30 de diciembre), en materia de limitaciones de propiedad.”

5. Informe de la D.G. de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 20/09/05 favorable supeditado, con posterioridad tras la subsanación de documentación en junio de 2009 se emite informe favorable en fecha 09/09/09.

6. Informe de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes de fecha 18.10.05 de sentido desfavorable, con posterioridad en fecha 12/09/09 se emite informe favorable.

7. Informe del Servicio de Planificación de Carreteras de la Diputación de Valencia de fecha 19 de octubre de 2009 “informando desfavorablemente, en tanto que la reclasificación pretendida del sector SUT-1 afecta a la intersección de comienzo de la carretera CV-401 de Alfafar a la carretera del Saler, de titularidad Provincial, cogiendo en la reclasificación parte de la propia intersección. Por tanto debe reflejarse la reserva necesaria para la mejora de la intersección existente, e igualmente la programación de accesos al sector prevista y que pueda influir en la carretera de titularidad de esta Diputación.”

8. Informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia de fecha 11 de agosto de 2005, a la versión inicial del Plan General donde se indica que sea contemplada y analizada la posibilidad de establecer un eje de forma continua y constante que comunique en prolongación el Norte y Sur de ambos municipios por su parte más central y con posibilidades de distribución a izquierda y derecha, consiguiendo la unión con el margen del cauce nuevo del Turia, comunicando con las calles de más ancho del este de Sedaví como son c. Valencia y c. del Sol, adjuntando una fotocopia con posible trazado del eje que se desarrollaría por prolongación.

9. Informe del Jefe de Servicio de Patrimonio Arquitectónico y Medioambiental de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes de fecha 7/07/06 de carácter favorable con condicionantes a los efectos patrimoniales contemplados en el art. 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Sedaví condicionado a los extremos etnológicos antes referidos y a que se incluya expresamente la previsión de que ante el futuro desarrollo de actuaciones urbanas se deberá realizar con carácter previo una prospección arqueológica del ámbito a desarrollar.

10. Informe de la Sección Forestal en materia de Vías Pecuarias de fecha 18/09/06 de carácter desfavorable, emitiendo un siguiente informe de fecha 2/05/07 donde se manifiesta que quedan por subsanar determinados aspectos. Con posterioridad a la vista de la documentación aportada se emite informe favorable en fecha 4 de septiembre de 2009.

11. Informe de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, de fecha 16 de octubre de 2006, de carácter favorable sobre el que se debería incluir los siguientes puntos:

“Hacerse referencia también a lo dispuesto en materia de parcelaciones agrarias en suelo no urbanizable en:

- Ley 8/02 de Ordenación y Modernización de estructuras Agrarias (TITULO IV)

- Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias (TITULO II)
- Plan de uso y gestión del Parque Natural de la Albufera.

Justificación de la no inclusión en suelo no urbanizable de nuevas actividades industriales y productivas de acuerdo con la ley 10/04 de suelo no urbanizable.

Inclusión de una directriz definitiva de la estrategia urbana que recoja la imposibilidad de actuaciones en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden de 17 de Octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.”

12. Informe de la Unidad de Actividades Calificadas de fecha 31/10/06 de carácter favorable a los solos efectos en cuanto a acústica se refiere, teniendo en cuenta las medidas correctoras del Estudio Acústico y condicionado a que las afecciones acústicas en la fase de desarrollo de uso no supere los límites de calidad regulados en el anexo II de la ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección Contra la Contaminación Acústica. Con posterioridad se emite informe condicionado del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de fecha 29 de julio de 2009.

13. Informe de la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de fecha 6 de noviembre de 2006 requiriendo documentación. Presentan documento refundido de Impacto Ambiental de enero de 2007 y se ha dado traslado de la que ha ido aportando el Ayuntamiento.

14. Informe del Director-Conservador del Parque Natural de la Albufera de fecha 26 de septiembre de 2005 de carácter favorable de acuerdo con los condicionantes expresados en el informe técnico donde se contempla:

“I. La zona de afección al Parc Natural de l’Albufera se halla sujeta a la normativa de suelo no urbanizable protegido e incluida en el AREA DE USO AGRÍCOLA-ARROZAL según la zonificación del Plan Rector de Uso y Gestión del parc natural de L’Albufera, en adelante PRUG. (Decreto 259/2004 de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de l’Albufera).

II.- Según documentación consultada, en los terrenos afectados por el Plan Rector del parc natural de l’Albufera, la clasificación de los mismos en el proyecto del PGOU es de suelo no urbanizable especial protección”.

15. Informe del Servicio de Parques Naturales de fecha 03/09/09 indicando la necesidad de elaborar un Estudio Hidrogeológico.

16. Certificado de Fomento de Construcciones y Contratas de fecha 21/09/05 sobre la capacidad de gestión de residuos sólidos urbanos e inertes.

17. Informe de IVVSA de fecha 26 de abril de 2006, donde se emite informe favorable considerando aceptables los porcentajes establecidos para la reserva de suelo destinado a vivienda protegida justificados mediante el oportuno estudio de necesidades, e incluidas en sus fichas de planeamiento y gestión del suelo.

18. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar desfavorable de fecha 17/11/08, con posterioridad en fecha 6 de julio de 2009 se informa favorablemente el Plan General del término municipal de Sedaví donde se constata que no se pormenoriza ningún sector, que el volumen máximo anual consumido asciende a 683.668 m<sup>3</sup>/año y el máximo anual necesario, una vez desarrollado todos los sectores previstos en suelo urbanizable, ascenderá a 937.022 m<sup>3</sup>/año (16.805 habitantes) “por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han sido podido ser analizados. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este Organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados, sin que en ningún caso pueda entenderse aplicable el párrafo 4º del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.”

#### QUINTO. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

En fecha 22 de octubre de 2009 la Directora General de Gestión del Medio Natural dicta la siguiente Declaración de Impacto Ambiental:

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

##### Primero

Estimar aceptable a los efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sea de aplicación, el Plan General de Ordenación Urbana de Sedaví, siempre que el mismo se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada hasta el momento, con los Informes Sectoriales emitidos al respecto, y con los condicionantes establecidos a continuación.

##### Segundo

El Plan General debe tener en cuenta los siguientes condicionantes:

##### A) Condicionantes para la aprobación del Plan General:

i) Se deberá obtener Informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje relativo al Estudio de Paisaje y a la posible incidencia con el Plan de Acción Territorial de la Huerta ahora en tramitación.

ii) Deberá respetarse el carácter de dominio público de las Vías Pecuarias existentes en el T.M. de Sedaví. En la medida en que una vía pecuaria se encuentre dentro de la delimitación de un sector urbanizable propuesto por el Planeamiento General, la superficie afectada por la vía pecuaria tendrá la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias y no formará parte de la Superficie Computable del Sector a efectos urbanísticos. Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y también a todo lo que estipule el Informe solicitado a la Sección Forestal de la Dirección Territorial de Valencia en fecha 11 de agosto de 2009.

iii) Como espacio de transición entre el suelo con mayor relevancia medioambiental del T.M. de Sedaví (Parque Natural de la Albufera) y el Suelo No Urbanizable común, se contemplará en el Plan General una franja comprendida entre el Parque Natural de la Albufera y la Colada-Azagador Senda de les Vaques, en las que los usos a implantar deben ser compatibles con la zona de amortiguación a la Albufera dada su proximidad a la zona húmeda, siendo los más adecuados los usos agrícolas.

iv) Deben atenderse las consideraciones del Informe emitido por el Servicio de Parques Naturales, de 14 de septiembre de 2009. Se debe elaborar un Estudio Hidrogeológico de detalle firmado por técnico competente, donde se contemplen todas las entradas y salidas en el momento actual y con la ejecución del PGOU y su posible repercusión en el Parque Natural de la Albufera. El mencionado Estudio Hidrogeológico deberá ser informado por el Servicio de Parques Naturales.

v) Debe atenderse a lo contemplado en el Informe de Contaminación Acústica sobre la documentación relativa al Plan General de Ordenación Urbana de Sedaví, emitido por el Area de Calidad Ambiental, de fecha 29 de julio de 2009.

##### B) Condicionantes para el desarrollo del Plan General:

i) Atendiendo al Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 6 de julio de 2009, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo Informe a este Organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los siguientes aspectos:

afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos.

ii) Para el vertido de las aguas pluviales se deberá obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Júcar (artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986).

iii) El vertido de aguas residuales precisa autorización administrativa previa del organismo de cuenca competente (artículo 100 del T.R. Ley de Aguas). Por otro lado, se estará a lo dispuesto en el Informe Favorable recibido por parte de la Entitat de Sanejament (EPSAR), debiendo cumplirse los Condicionantes mencionados en dicho Informe. En caso de pretender reutilizar el efluente se requerirá autorización o concesión otorgada por la Confederación.

iv) En los nuevos sectores urbanizables la red de saneamiento ha de ser separativa.

v) Será necesario dotar de suficientes contenedores, medios mecánicos y medios humanos, para la prestación de los Servicios de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, Recogida Selectiva de Papel-Cartón, Envases Ligeros y Vidrio, presentando certificado en el que la entidad gestora asuma la gestión de dichos residuos.

En los viales de nueva creación, se realizará una reserva de suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de acuerdo con el modelo establecido en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana. Así, se establece para cada 600 habitantes, un área de aportación con tres contenedores (vidrio, papel y cartón, y envases y residuos de envases), a los que hay que añadir uno más para materia orgánica, y otra para el resto de residuos. Ello implica la reserva para 5 contenedores, cada 600 habitantes.

Para la concesión de licencias de obra y/o actividad, el Ayuntamiento de Sedaví exigirá del promotor la relación previsible de los residuos a producir por la instalación para la que se solicite licencia, indicando tipología, características y cantidad de los mismos, de forma que puedan programarse, por parte de los servicios municipales, una adecuada gestión de los mismos siguiendo objetivos de reutilización y reciclaje.

Se estará a lo dispuesto por el Plan Zonal III y VIII.

vi) Deberán respetarse las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección expuestas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, así como el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Además de la Autovía V-31, la otra infraestructura de comunicaciones de entidad la conforma el ferrocarril Valencia-La Encina que realiza su trazado por el extremo occidental del término en sentido Norte-Sur.

Deberán respetarse las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación respecto de dicha infraestructura ferroviaria, atendiendo a la Ley 39/03, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Real Decreto 2387/04, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

vii) La continuidad de todas las infraestructuras de riego, canalizaciones y tuberías que atraviesen los sectores urbanizables quedará garantizada así como la funcionalidad de las mismas, más allá de los límites de los sectores.

viii) Se estará a lo dispuesto en el Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, a tenor del artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, de fecha 15 de febrero de 2007.

ix) Durante la fase de construcción y la de funcionamiento de las actuaciones urbanísticas que se realicen, deberá tenerse en consideración las medidas previstas para prevenir, reducir y contrarrestar cualquier efecto negativo en el entorno.

x) En los desarrollos previstos se deben tener en cuenta las consideraciones del Decreto 132/1998, de 8 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Especial de la Comunidad Valenciana ante el Riesgo de Accidentes en los Transportes de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, en relación a la autovía V-31 y a la línea de ferrocarril.

#### SEXTO. SERVICIOS BÁSICOS.

1. Agua potable. La red que abastece a la población procede de una fuente de abastecimiento situada fuera del término municipal. Hoy en día accede la red al municipio junto al paso superior prolongación de la Avda. País Valenciano y se prolonga por todo el casco urbano.

Informe de la Entidad Metropolitana de servicios hidráulicos de fecha 01.10.2008 indicando que la planta potabilizadora de Picassent podrá absorber el caudal necesario para el suministro de agua a Sedaví dentro del horizonte del Plan General, sin ser necesario tratamiento adicional alguno.

En fecha 06.07.09 la Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe favorable donde se contempla lo siguiente:

- El Plan General de Sedaví no pormenoriza ningún sector en suelo urbanizable.

- El volumen máximo anual consumido, en el año 2008 por las 9980 habitantes censados en el Término Municipal de Sedaví, asciende a 683.668 m<sup>3</sup>/año.

- El volumen máximo anual necesario, una vez desarrollados todos los sectores previstos en suelo urbanizable, ascenderá a 937.022 m<sup>3</sup>/año (16.805 habitantes).

- El suministro de caudales con destino a Abastecimiento del municipio de Sedaví proviene de EMSHL, la cual proporciona un volumen máximo anual de 986.075 m<sup>3</sup>/año.

- El volumen consumido, en el año 2008 por los 9.980 habitantes censados en el Término Municipal de Sedaví, asciende a 683.668 m<sup>3</sup>/año.

Por todo lo expuesto y siendo que Plan General no pormenoriza ningún sector de suelo urbanizable, se concluye que las demandas necesarias para la ejecución inmediata del Plan son para el abastecimiento a la población y usos ya consolidados lo cual asegura que la concesión en trámite es compatible con la planificación hidrológica y no produce afección a otros usos existentes legalmente implantados.

Por todo ello, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, esta Confederación Hidrográfica del Júcar INFORMA FAVORABLEMENTE, el PLAN GENERAL del término municipal de SEDAVÍ (VALENCIA). Por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este Organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados, sin que en ningún caso pueda entenderse aplicable el párrafo 4º del texto Refundido de la Ley de Aguas.”

2. Saneamiento. Dispone de tres colectores secundarios del colector oeste que va a la EDAR Valencia-Pinedo 2, atravesando el citado colector el municipio por el margen este de la CN-340.

En fecha 1.12.2003 la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas (EPSAR) emite informe favorable de adecuación con condicionantes respecto de la aptitud del sistema de saneamiento y depuración de Valencia-Pinedo 2.

3. Vertederos. La recogida, tratamiento y vertido de los residuos orgánicos es un servicio que se presta a nivel de la mancomunidad y que se resuelve a través de la planta FERVASA ubicada en el municipio de Quart de Poblet.



## SÉPTIMO. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

Sedavi cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de noviembre de 1988, con posterioridad se han aprobado diversas modificaciones, está ejecutado en su práctica totalidad, superado el Concierato Previo en fecha 21/04/04.

## OCTAVO. COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE 30.10.09.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de octubre de 2009, por unanimidad, acordó SUSPENDER el expediente 20050581 relativo al Plan General de Sedavi hasta que se aporte un Texto Refundido, por triplicado, diligenciado y visado, en soporte papel y en soporte digital que contemple los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 22 de octubre de 2009, el informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje y resto de informes sectoriales emitidos así como los aspectos que se contemplan en el apartado IV Valoración Global del presente informe.

Fundamento Jurídico IV que seguidamente se transcribe: “Analizada la documentación presentada del Plan General de Sedavi, y estando pendiente de la subsanación de informes sectoriales, a priori deberá tenerse en cuenta las consideraciones siguientes para la elaboración del Texto Refundido:

1. Resulta necesario un documento refundido del Plan General de Sedavi que se adecue y justifique los informes y dictámenes de otros Organismos emitidos cuyas competencias o bienes demaniales puedan resultar afectados. Debiendo adecuarse el documento refundido al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Directora General de Gestión del Medio Natural de fecha 22 de octubre de 2009; al informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje de fecha 21 de octubre de 2009 y al resto de informes sectoriales emitidos.

2. Aportar un Estudio Hidrogeológico de conformidad con la DIA de 22 de octubre de 2009.

3. Completar el Estudio de Paisaje en concordancia con el Plan General, de conformidad con el informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje de 21 de octubre de 2009 y el Plan de Acción de Acción Territorial de la Protección de la Huerta de Valencia (información pública de la fase de consultas del PATPHV en el DOCV 23 de junio de 2008.)

4. Incluir en la Memoria justificativa del Plan una evaluación socio-económica y análisis de las consecuencias de la ordenación, de conformidad con el art. 50.F del RPCV en concordancia con RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo art. 15.4.

5. Aportar el Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de su conformidad en relación con el Plan General de Valencia en tramitación (versión preliminar de la revisión del Plan General en estos momentos tramitación) en relación con el de Sedavi respecto de su ordenación urbana concretamente respecto de la ordenación conjunta del PRI SUR-2 de Sedavi y el sector previsto en el Plan General de Valencia en tramitación; así como la conformidad al cómputo poblacional del estándar urbanístico de Red Primaria Parque Público 5m<sup>2</sup>/ha de conformidad con el art. 17.2 de LRAU y el art. 34 y 36 del RPCV. Anexando al PG de Sedavi la síntesis de las determinaciones urbanísticas en el ámbito de área de reparto y reparcable (plano de ordenación estructural y ficha de planeamiento y gestión, indicando el carácter provisional del mismo).

De concordancia con lo previsto en la ficha de planeamiento y gestión del Sector SUR-2 se indica Ordenación: “Podrá ordenarse por el Ayuntamiento de Valencia, así como desarrollarse y gestionarse por él, siempre y cuando se suscriba entre las Administraciones implicadas un Convenio Urbanístico en donde se determinen las cesiones correspondientes.” Y en Programación: “Será objeto de programación única por parte del Ayuntamiento de Valencia si se ha suscrito el correspondiente Convenio Urbanístico antes citado.”

6. Adecuar el porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda protegida, de conformidad con la Disposición Transitoria 8ª 3 del ROGTU el Plan General, al tratarse Sedavi de un municipio zona C que deberá prever un 25% de 24,29% de su edificabilidad residencial, modificándose en estos términos el porcentaje de VPP en relación con la edificabilidad bruta definitiva del Plan en relación con la variación del IEB (1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) y densidad de vivienda (75 viv/ha) en el PRI-1 y PRI-2 de conformidad con lo expuesto seguidamente y lo expuesto en el Fundamento Jurídico Tercero.

7. Las DEUTs deberán establecer los criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, tendentes a reclasificar suelo que pudieran sobrevenir, de conformidad con el art. 7.1.b) del RPCV. Deberá valorarse la posibilidad de añadir una nueva directriz en relación con el PAT de Protección de la Huerta de Valencia y el Plan General de Valencia.

8. Debería aportarse la documentación gráfica de ordenación estructural de todo el término municipal en un solo plano a escala 1:20.000 o 1:30.000 y su relación con el planeamiento de los municipios colindantes para un mejor análisis de la misma a escala territorial, en especial con el planeamiento en tramitación del municipio de Valencia con leyenda fácilmente legible e identificable, así como en el plano de ordenación a escala 1/5.000.

9. Deberá determinarse la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación, de conformidad con el art. 17.4 de la LRAU y art. 22 del RPCV, en relación con el PRI-2, SUR-1 y vial de conexión Horno de Alcedo y rotondas; Vial Azagador de la Torre; y el SUR-2 en relación con sectores colindantes de Valencia y el metro ligero, y sistema de gestión de los mismos.

10. Deberá ajustarse en las memorias y documentación gráfica la ordenación del suelo no urbanizable de conformidad con la legislación sectorial vigente e informes sectoriales emitidos en particular la protección del suelo no urbanizable común a suelo no urbanizable de protección agrícola, de conformidad con el informe de la D.G. de Territorio y Paisaje al estar incluido en el PAT de la Huerta de Valencia.

11. Deberá justificar en las zonas de suelo urbano que se califican de uso industrial o protección infraestructuras a terciario (TCM1 y 2) indicando las superficies y el cumplimiento de estándares urbanísticos, de conformidad con el art. 11 a 13 del Anexo del RPCV y concordantes. Contemplando gráficamente los edificios que quedan fuera de ordenación en relación con la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas y en el resto del ámbito del término municipal. Deberá considerarse la posibilidad de establecer una unidad de ejecución en el suelo terciario TCM 2.

12. Deberá motivarse en la memoria justificar la clasificación de suelo urbano del actual suelo urbanizable y núcleo consolidado del Castellar-Oliveral en aplicación del art. 10 del RPCV y cumplimiento de estándares urbanísticos.

13. Deberá ajustarse y motivarse el cálculo del aprovechamiento tipo en relación con el homogeneizado una vez incluido los suelos dotacionales adscritos y cargas externas, y con todas las modificaciones expuestas en el presente informe. Valorando la posibilidad de incluir el PRI-2 y SUR-1 en la misma área de reparto. Comprobando que según el art. 62.1 de la LRAU los aprovechamientos tipo de las Areas de Reparto en suelo urbanizable deben ser similares o disponer de valor urbanístico semejante.

14. De conformidad con el art. 72.2 del RPCV el fin de la Reforma Interior habrá de ser acometer operaciones de renovación urbana tendentes a moderar densidades o a modernizar su destino urbanístico. No obstante, se observa que en los sectores PRI-1 y PRI-2 donde su IEB es de 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y su densidad de 156 viv/ha, no cumplen los límites de edificabilidad y densidad previstos en el art. 7 del Anexo del RPCV en relación con el art. 19 LRAU donde se establece que el índice de edificabilidad residencial no superará a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y su densidad no será mayor de 75 viv/ha, aplicadas ambas respecto a la superficie del sector pudiéndose incrementar en un 20 por ciento cuando concurren causas excepcionales de interés público debidamente justificadas.

15. En relación con las zonas de ordenación urbanística previstas en el Plan General:

- En la zona de núcleo histórico. Deberá contener dos fichas de ordenación urbanística tanto para la zona de casco antiguo (NUH-1) como para el núcleo Castellar-Oliveral y ver si realmente es NUH2 o ACA2 en concordancia con el Plan General de Valencia en tramitación. No se justifica el retranqueo para áticos en la zona de ordenación urbanística de tejido histórico tradicional, por lo que deberá suprimirse.

- En las fichas de zonas de ordenación urbanística del PRI-1 y 2 deberá fijarse el sistema de ordenación y tipología edificatoria para el PRI-1 (ACA) y PRI-2 (EDA) y no posponerlo al instrumento de desarrollo así como la altura máxima, al ser estos los parámetros tipológicos básicos de sus construcciones que deben regularse para definir la zona de ordenación urbanística en concordancia con el art. 14 y 17.1.c de la LRAU y art. 79 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.

16. En la Normas Urbanísticas deberá:

- Incluirse un nuevo artículo que contemple que en la red primaria viaria de nueva creación deberá contener en el diseño urbano arbolado de porte alto, así como en el resto de red viaria urbana cuando por sus características de diseño sea posible y en todo caso donde el ancho de las aceras previstas sea igual o mayor de 3,00m; todo ello de conformidad con el art. 5 de la LOTPP para la calidad de vida de los ciudadanos y mejora del entorno urbano de Sedaví.

- Incluir en el art. 2.2.2 la red estructural viaria resultante (viario conexión Horno de Alcedo, viario con metro ligero que atraviesa el Sector S-1, rotondas, etc)

- Incluir en los art. 2.1.1 al 2.1.4 la pormenorización de los sectores en relación con la documentación gráfica.

- Coordinarse su redacción con los informes sectoriales.

- Fijar en los suelos urbanizables que deberán establecer el número de alturas máximo permitido.

17. Incorporar en las fichas de planeamiento y gestión todos los condicionantes de la DIA y demás informes sectoriales emitidos que se correspondan con determinaciones esenciales de la ordenación urbanística estructural en concordancia con las modificaciones introducidas en el presente informe y su correspondencia con los planos de ordenación.

18. Deberá grafarse en el plano de ordenación estructural la zona de ordenación de centros cívicos y actividades susceptibles de generar tránsito intenso en suelo urbano residencial, en concordancia con lo expuesto en su memoria justificativa (pág. 48).

19. Incluir dentro de la Red Primaria el nuevo Instituto (parcela dotacional) previsto en SUR-1, viarios estructurantes de carácter supramunicipal e interna, incluyendo la Avenida del País Valencia y su prolongación, y la rotonda del Azagador la Torre, caminos estructurantes de conexión con la Albufera, el viario que articula el sector SUR-1 y conecta con la nueva Fe, la línea de metro ligero, carril bici que conecte el núcleo de población con la Albufera, incluir accesos SUT-1, etc. en relación con el Antecedente IV apartado E.3

20. Deberá completarse los datos de superficies pormenorizadas de los suelos dotacionales previstos en la memoria justificativa página 21, en particular las discrepancias observadas en el documento de la parte gráfica con la escrita en relación con las zonas verdes de la red secundaria.

21. Respecto del cumplimiento del estándar de Red Primaria Parque Público de 5 m<sup>2</sup>/hab en relación con el art. 17.2 de la LRAU y art. 34 y 36 RPCV deberá clarificarse su cumplimiento y justificarse el cumplimiento del estándar legal de 10 m<sup>2</sup> por habitante de Zonas Verdes y Parques Públicos previsto en el art. 8.1 de la LOTPP.

22. El Plan General deberá clarificar los elementos de la Red Primaria computable (interna-externa) e indicar aquellos que contabilizan como Red Secundaria de conformidad con el art. 20 del RPCV, y que por tanto deberán ser cedidos y ejecutados con cargo a los mismos de conformidad con el art. 2 del Anexo del RPCV. Sin olvidar la superficie afecta en el sector a su destino. En particular:

Sector SUR-1:

- PQL de 69.825,10 m<sup>2</sup> en dos zonas (PQL-1 y PQL-2), está previsto su cesión y ejecución a cargo del sector, si bien, no computa a efectos de zonas verdes de la red secundaria en aplicación del art. 2 del Anexo del RPCV.

- Viario Azagador de la Torre, rotondas, y viario de 25 metros: 13.318,41 m<sup>2</sup>,

- Clarificar trazado del viario que atraviesa el PRI-2 y SUR-1.

- Clarificar la ejecución del trazado de la línea de metro ligero a su paso por el sector y del Equipamiento educativo (31.581 m<sup>2</sup>) como superficie computable dentro del sector que genera edificabilidad.

Sector SUT-1: mejora de accesos de la CV-401.

PRI-2: viario estructurante que lo atraviesa, etc.

23. Respecto del PRI-2 en la ficha de planeamiento y gestión deberá clarificarse la gestión prevista para la ejecución completa del vial de conexión de Horno de Alcedo (grafado en plano B3 con una superficie de 8.321,24 m<sup>2</sup>), y si el vial estructurante de 25 metros de anchura que se prevé en la ordenación se está refiriendo al vial de conexión horno de Alcedo en concordancia con lo expuesto en el informe emitido por la Oficina técnica de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia de 11.08.05.

24. Clarificar en la Memoria justificativa pág. 43 el suelo urbano integrado en unidad de ejecución UE previsto en la documentación gráfica; en página 46 la superficie adscrita SUR-1; coordinarse aprovechamientos tipo del SUR-2 previsto pág. 47 con pág. 53; en pág. 47 de la memoria habría que comparar con el aprovechamiento homogeneizado del SUT.

25. Valorar la posibilidad de incluir aparcamiento subterráneo disuasorio en los nuevos PQL1 y 2.

26. Corregir discordancia aprovechamiento tipo del PRI-1 entre la pág. 45 de la memoria justificativa y la ficha de planeamiento.

27. Los planos de ordenación estructural incluirán de forma gráfica fácilmente legible:

- Planos que expresen la estructura del territorio, con señalamiento de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la ubicación de los centros cívicos, del tratamiento de los bienes de dominio público no municipal y de la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes hasta una franja limítrofe de la anchura imprescindible (art. 40.3 de la LRAU); de conformidad con el art. 58.A).b) del RPCV.

- para el suelo urbanizable que no esté ordenado pormenorizadamente la división de zonas de ordenación urbanística y centros cívicos, la red primaria de reservas de suelo dotacional, delimitación de sectores de planeamiento parcial y de reforma interior, de las actuaciones integradas y de áreas de reparto; de conformidad con el art. 58.B) del RPCV.

- En el plano B2 Calificación contemplar en la leyenda el suelo no urbanizable protección sectorial viaria.

- El plano de la serie A. "Ordenación básica del término municipal" (E 1:7.5000) equivalente al plano de la "Estructura del territorio", debería de señalar la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la ubicación de los centros cívicos (en concordancia con lo expuesto en la página 48 de la Memoria Justificativa se deberían de señalar los centros comerciales existentes y previstos), del tratamiento de los bienes de dominio público no municipal (vías pecuarias, líneas eléctricas, red de acequias, etc) y de la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes; de conformidad con el art. 58.A).b) del RPCV."

NOVENO. DOCUMENTACIÓN APORTADA CON POSTERIORIDAD A LA CTU DE 30.10.09.

· En fecha 17.05.2010 el Ayuntamiento de Sedaví presenta documento de Texto Refundido del Plan General, Estudio de Paisaje y Estudio Hidrogeológico.

· En fecha 30.07.10 el Ayuntamiento remite nuevo Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- En fecha 03.02.2011 el Ayuntamiento aporta Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28.12.2010, expediente administrativo y 3 copias del Texto Refundido.
- En fecha 17.02.2011 el Ayuntamiento presenta informe técnico municipal de subsanación de deficiencias e informe de secretaria del texto Refundido del Plan General de Sedaví.
- En fecha 21.03.11 el Ayuntamiento remite Texto Refundido de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incorporando las modificaciones del informe de emitido por la Conselleria de Cultura de 22.02.11.
- Alegación de D. Antonio Gines Sanchis en representación de varios particulares presentada en fecha 17.02.2010.
- Alegación de la Agrupación e Interés urbanístico “Carrer Castelló” de fecha 17.06.10, que consta desestimada en el expediente administrativo municipal en relación al incremento del índice de edificabilidad del PRI-1.
- En fecha 25.03.2011 se presenta modificación de los artículos 2.5.2, 2.5.3 y 2.5.6 como subsanación al informe favorable condicionado de la Dirección Territorial de Agricultura de fecha 09.03.2011.
- En fecha 28.03.2011 se presenta documentación complementaria al Estudio de Paisaje consistente en:

- 1) Página de la memoria del Estudio del Paisaje (artículo 2.1) donde se corrige la referencia al Suelo No Urbanizable Protección Especial Huerta (SNUPE-H1).
- 2) Catálogo del Paisaje con los recursos paisajísticos solicitados, que formará parte del Estudio del Paisaje y anexo al Catálogo del Texto Refundido del Plan General.
- 3) Plano corregido del Sistema de Espacios Abiertos (infraestructura verde) donde se incorpora la conexión vectorial prevista en el PATPHV. Asimismo se adjunta copia de este plano como plano de la ordenación estructural del Plan General (plano F1, de la serie A).
- 4) Se adjuntan las fichas de los Programas del Paisaje como fichas a incorporar en el Texto del Plan General, junto con el resto de fichas de planeamiento y gestión.
- 5) Respecto a la ordenación del paisaje y normas de Integración Paisajística:
  - a) Respecto al SUT-1 (TBA):

Se adjunta la ficha de planeamiento con incorporación de las normas de integración, así como las hojas corregidas de la memoria y normas urbanísticas con las correcciones de coordinación solicitadas entre los diferentes textos. Incluye las modificaciones del informe de la

b) Respecto a la normativa SNUPE-H1 (artículo 2.5.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General):

- Se ha corregido en las Normas Urbanísticas de la Zona de Protección Especial de la Huerta H1 (grado 2 en el PATPHV) la ocupación en planta para las dotaciones, hasta el 30% y la altura máxima permitida en 10 mts.

- En relación al uso cementerio se ha incorporado un apartado 5 en dicho artículo 2.5.6.

- Se incorpora un apartado 4 en el mencionado artículo en relación a la concentración de los posibles nuevos usos en las zonas urbanizadas.

De estas correcciones se adjunta página de las Normas Urbanísticas.

· En fecha 29.03.11 el Ayuntamiento presenta Texto Refundido II del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

#### DÉCIMO. INFORMES APORTADOS CON POSTERIORIDAD EN LA SESIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.

· Informe favorable condicionado del Servicio de Paisaje de fecha 30.07.10 al Estudio de Paisaje, “debiendo incorporar la documentación normativa del Estudio de Paisaje (Sistema de Espacios Abiertos, Catálogos de Paisaje, Normas de Integración Paisajística y propuesta de Programas de Paisaje) con las modificaciones propuestas en este informe, a la correspondiente documentación del Plan General.

En cualquier caso el municipio pertenece al ámbito de aplicación del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia, en periodo de información pública en el momento de elaboración de este informe, por lo que el desarrollo del Plan General deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el mismo.”

Con posterioridad en fecha 28.03.11 se emite informe favorable del Servicio de Paisaje al Texto Refundido del Plan General aprobado por el Ayuntamiento el 28.12.2010 que se completa con documentación aportada por el Ayuntamiento en fecha 28.03.11, y en concreto “con el compromiso de inclusión del Catálogo de Paisaje como anexo del Catálogo del Plan General, del plano del Sistema de Espacios Abiertos como plano F1, de la serie A, del Plan, así como de las fichas de los Programas de paisaje junto a las fichas de planeamiento y gestión. Respecto de las Normas de Integración Paisajística, se comprueba que han sido incluidas en las fichas de los sectores correspondientes y en la normativa urbanística del Plan.”

· Informe favorable del Servicio de Gestión de Espacios Naturales de fecha 06.07.2010 en el que se concluye que el nuevo PGOU del término municipal de Sedaví no crea repercusiones negativas en el régimen hídrico de la Albufera.

· Informe favorable condicionado de la Conselleria de Cultura y Deporte de fecha 22.02.11, tras un primer informe desfavorable de fecha 08.04.2010; con la condición de que se sean subsanados los siguientes aspectos:

#### 1/ ORDENACION ESTRUCTURAL DEL PGOU

- Se deberán presentar en esta inspección los planos de ordenación del Plan General donde figuren los Bienes de Relevancia Local, incluido el núcleo histórico tradicional, como elementos pertenecientes a la ordenación estructural.

#### 2/ DOCUMENTACION DEL CATALOGO

- Los siguientes inmuebles deben incluirse en el anexo II de referentes para nuevas actuaciones en esta zona urbanística, por considerarse representativos de los invariantes caracterizadores del NHT. Concretamente, se entiende que los que se señalan con asterisco (\*) deben ser catalogados con el nivel de protección adecuado a sus valores patrimoniales:

25 ABRIL	2A, 14*, 20, 28, 30
CERVANTES	7*, 9*, 11*, 21* y 21 A*, 23*, 22*, 34, 35* (rectificar los elementos impropios tomando como referencia el inmueble colindante, nº 37), 36, 37*, 39*, 40*, 50*
COLON	14*, 16*, 24*
MARQUÉS FIGUEROA	18, 20*, 22
MIG	16, 17, 27, 29*, 30, 36, 40, 41, 63
MUSICAL	13, 15, 19*, 27, 29-31
PINEDO	5
PINTOR SOROLLA	18, 5, 8, 9, 11, 13*, 15*, 21*, 24, 25, 26, 44

- La normativa de aplicación para cada nivel de protección deberá adecuarse a las prescripciones de los art. 184, 185 y 186 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. La normativa del catálogo presentado no admitirá obras que excedan de las permitidas en este reglamento, como la demolición y sustitución de inmuebles con protección ambiental.

- Deberá completarse la ficha nº 13, relativa a la nave industrial en C/ Blasco Ibañez nº 19. Se considera que dicha ficha debe instar a la restitución del inmueble a su estado originario, con el fin de devolverle los valores que implican su protección ambiental.

- Deberá completarse la ficha nº 13, relativa a la nave industrial en C/ Blasco Ibañez nº 19, Se considera que dicha ficha debe instar a la restitución del inmueble a su estado originario, con el fin de devolverle los valores que implican su protección ambiental. Se entiende que, en el apartado de "Reposición de fachadas", debe incluirse una fotografía del estado anterior a la vulneración, y detallarse en la medida de lo posible las actuaciones para su recuperación.

### 3/ BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)

- Se insiste respecto a la resolución de abril de 2010, que el contenido de las fichas de catálogo de Bienes de Relevancia Local debe completarse para dar cumplimiento al artículo 50 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano,

Por ello, la ficha de la Iglesia Parroquial de Nuestra Sra. Del Rosario deberá contener la denominación expresa de esta iglesia en la parte identificativa. Esta ficha deberá incluir la valoración patrimonial y el régimen de intervención autorizado en el interior del inmueble, así como fotografías de los elementos protegidos.

Además, se deberá eliminar la referencia a la "información complementaria en anexo (2)", que no aparece justificada. Además, siguiendo los criterios del art. 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, el entorno de protección de este BRL deberá incluir todas las parcelas recayentes a la Pl. d'en Jaume I El Conqueridor, y la ficha de catálogo deberá incluir la normativa específica de aplicación en dicho entorno.

Respecto al Núcleo Histórico Tradicional (NHT)

- Por las implicaciones patrimoniales que se derivan, deberá emplearse la terminología "Núcleo Histórico Tradicional".

- En el artículo 3 del catálogo deberá incluirse como perteneciente a la ordenación estructural, no sólo la delimitación del NHT, sino también su normativa específica.

- La ficha de catálogo del NHT deberá hacer referencia expresa a los apartados del catálogo donde se desarrolla la normativa de aplicación en esta zona (Capítulo V, Capítulos VII y Anexo II del catálogo).

- Se deben corregir los siguientes aspectos de la normativa prevista en el Plan General para el NHT:

· La tipología de cubiertas debe adecuarse a la solución tradicional. Se consideran excesivas las pendientes de 60%, debiéndose limitar a un máximo de 35%. Además, se entiende que la cubierta inclinada debe ser a dos aguas, abarcando la totalidad del cuerpo principal que tendrá una profundidad mínima de 9 metros (no sólo los primeros 4 metros, como se establece la normativa).

· A falta de referencias tradicionales de semisótanos en este municipio, se deberá establecer que éstos no podrán manifestarse en la composición de fachada.

· Se entiende que no se debe permitir la implantación de miradores cerrados. Se considera que los referentes de este tipo de miradores en Sedaví son ejemplos puntuales y aislados que no constituyen referencias de una tipología generalizada.

· En revestido de los muros deberá adecuarse a la solución tradicional. Por ello, no se considera admisible el empleo de piedra artificial para el revestido de muros y paramentos. Igualmente se entiende que no debe permitirse a nivel general el revestido de muros con ladrillo caravista con junta enrasada o piedra natural, salvo que se trate de inmuebles que ya presenten soluciones tradicionales de este tipo.

· Se deberán incluirse condiciones estéticas de las carpinterías. Se considera que debe priorizarse la carpintería de madera. En caso de admitirse carpintería de aluminio, ésta será de textura mate y color liso adecuado a la de los edificios tradicionales del entorno. Además, por su impacto visual en el ambiente, debe incluirse la regulación específica de las puertas de garaje.

· La normativa deberá prever una respuesta adecuada a la transición entre edificios de distinta altura, de manera que no se generen consecuencias no deseables en el espacio urbano y en la calidad de la edificación.

- En las condiciones de urbanización del NHT, respecto al uso de hormigón impreso para el pavimento de calzadas, el tratamiento superficial de éste no debe reproducir o imitar despieces de otros materiales como adoquines o enlosados.

- Deberán rectificarse los siguientes aspectos que han sido incorporados al catálogo respecto al documento que se sometió a la resolución de abril de 2010.

· Se deberá corregir el artículo 9 del catálogo, donde se regula la documentación a presentar una vez finalizada la actuación en edificios catalogados, dado que no procede la remisión de la documentación especificada en este artículo a la Conselleria competente en materia de cultura, por ser competencia municipal la intervención en edificios catalogados que no tengan el reconocimiento de BIC o BRL. Respecto a las licencias de intervención en BRL será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50.4 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

· Por el mismo motivo, el catálogo debe adecuar el artículo 37 a las exigencias citadas de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

· Respecto a la declaración de ruina en edificios catalogados, se deberá dar cumplimiento a los artículos 210 a 214 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Asimismo se establecerá en el catálogo que, en virtud del artículo 50.7 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, respecto a la declaración de ruina de los BRL será de aplicación lo preceptuado en los apartados 1 y 3 del artículo 40 de dicha ley.

· Deberá regularse con detalle la comisión dictaminadora del ayuntamiento propuesta en el artículo 45 del catálogo. Concretamente, deberán especificarse pormenorizadamente las competencias de la misma y el alcance de las "condiciones excepcionales de edificación" a las que se hace referencia en este artículo. En todo caso, se recuerda que no se podrán atribuir a este órgano funciones y poder de decisión sobre aspectos de competencia supramunicipal o que puedan vulnerar la propia normativa vigente.

Lo que se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio del informe que emita el Servicio de Etnología y Paleontología de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, a la que se ha dado traslado de la documentación. Particularmente, se solicita la evaluación de la ficha 13, referente a la nave industrial en C/ Blasco Ibañez nº 19, que se encuentra incluido en el inventario de etnología de la citada dirección general y que ha sido objeto de actuaciones de demolición sin licencia (Decreto de Alcaldía 303/2008)."

· Informe favorable condicionado de la Dirección Territorial de Agricultura de fecha 9.03.2011 donde se establecen las siguientes consideraciones:

"Consideración Generales en relación al Suelo No Urbanizable

A pesar de que la redacción del Plan General de Sedaví se tramita con la LRAU, se deberían de incluir referencias a la actual ley vigente en materia de suelo urbanizable, la Ley 10/2004.

En el Plan General se debería tener en cuenta el artículo 20 de la Ley 10/2004 y su modificación por la Ley 12/82010, enfocada a agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de empleo.

El Término municipal de Sedaví es uno de los 45 municipios incluidos dentro del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia, por lo que en la redacción del nuevo PGOU de Sedaví, se deberá tener en cuenta la normativa de dicho PAT.

## Normas Urbanísticas

· En el artículo 2.5.3 Parcelaciones, de las Normas Urbanísticas, se deberá tener en cuenta, además de la disposición adicional segunda de la Ley de Suelo No Urbanizable, la legislación agraria que rige y que es:

- Ley 19/95 de Modernización de las Explotaciones Agrarias (Título II).

- Ley 8/02, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias en la Comunidad Valenciana (Título IV).

- Decreto 217/99 del Gobierno Valenciano por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo.

· En el artículo 2.5.6, apartado 2b, se establece una superficie máxima de ocupación para invernaderos del 50%, y tal como dice la ley “Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias”.

Desde el punto de vista agronómico el invernadero es un sistema de explotación intensiva y el suelo que se ocupa está en producción. Por tanto, limitar al invernadero con su grado de ocupación del 50% de manera que el otro 50% se destine al uso agrario o forestal tal y como indica el artículo 20 de la Ley 10 de Suelo No Urbanizable, no tiene sentido. Por lo tanto al igual que en otros planeamientos, los invernaderos no se deben considerar como edificación y se propone eliminar tal restricción para el caso de los invernaderos. No obstante, las posibles construcciones inherentes a invernaderos como oficinas, servicios, almacén de expedición, etc ..., deben computarse como tales construcciones al margen de los invernaderos propiamente dichos.

Por otro lado, la altura máxima de 3 metros es totalmente insuficiente para los invernaderos actuales.

· En el artículo 2.5.6, apartado 3, se establecen en el suelo no urbanizable de especial protección de la huerta como usos prohibidos los almacenes vinculados a explotaciones agrícolas. Entendemos que dicha prohibición es excesiva, máxime cuando el Plan de Acción Territorial de la Huerta de protección especial Grado 1, permite aquellas instalaciones, construcciones y obras que sean necesarias y compatibles con la actividad agraria, como es el caso de los almacenes vinculados a explotaciones agrícolas.”

· Informe favorable condicionado de la Jefa de Servicio de Planificación de Carreteras de la Diputación de Valencia de 25.03.2011, donde se indica “que el sector SUT-1 tendrá que asumir a su cargo previo al desarrollo el desdoblamiento planificado de la carretera. Igualmente respecto a la rotonda situada al sur, en la actualidad esta Diputación está redactando un proyecto de construcción de la misma. En caso de que el sector se desarrollara previo a su ejecución, ésta tendría que ser ejecutada a cargo del sector.”

### UNDÉCIMO.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2011, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. De conformidad con la D.T. 1ª apartado primero de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, la aprobación definitiva de este expediente ha de resolverse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, por lo tanto es de aplicación la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (en adelante RPCV). Así como la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y la Ley 4/1992, sobre el Suelo No Urbanizable.

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el art. 38 y concordantes de la LRAU. La documentación puede considerarse completa, a los efectos del art. 27 de LRAU y art. 45 y ss del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. La documentación se ajusta a las determinaciones planteadas en la legislación vigente.

### SEGUNDO. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CESIÓN GRATUÍTA A LA ADMINISTRACIÓN DE SNU PROTEGIDO. ART.13.6 LOTyPP.

Considerando que el expediente urbanístico que nos ocupa, fue tramitado en el mes de julio de 2004 (Anuncios en el Diario Levante de 17/07/04 y en el D.O.G.V. nº 4.797 de 14/07/04) resulta de aplicación el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje en su redacción inicial, que establecía la obligación de ceder SNU protegido a las reclasificaciones efectuadas al margen de la revisión del Plan General. En consecuencia, tratándose de un instrumento de planeamiento general no resulta exigible la cesión de SNU protegido.

### TERCERO. JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Conforme a lo dispuesto en el art. 2 f) de la LOTyPP, la D.T.1ª 3 y art. 36.1 i) en relación con la D.A. 6ª y D.T. 5ª de la LUV, y el desarrollo contenido en la D.T. 8ª 3 del ROGTU, el Plan General de Sedaví, al tratarse de un municipio zona C con un horizonte poblacional de 15.313 habitantes, debe reservar suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en un porcentaje mínimo del 25% de la edificabilidad residencial total del Plan.

En consecuencia, el Plan propone un porcentaje del 26,06 % de la edificabilidad residencial total(70.822,45 m2t de un total de 272.036,62 m2t) de la edificabilidad total de los sectores residenciales delimitados PRI-1 (5.071,63 m2t un 10%); PRI2 (1.361,19 m2t un 10%) y SUR-1 (64.389,64 m2t un 31%). Por lo que queda garantizado el porcentaje previsto en la legislación vigente.

### CUARTO. VALORACIÓN GLOBAL.

Analizada la documentación presentada como subsanación del Acuerdo de la CTU de 30.10.09 y del informe urbanístico del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 15.06.2010, los informes emitidos hasta la fecha y el Texto Refundido del Plan General con las subsanaciones posteriores introducidas en materia de cultura, paisaje, agricultura y carreteras de Diputación de Valencia, a nivel urbanístico se considera que las determinaciones contenidas en lo referente al proyecto propuesto están debidamente justificadas por la Corporación y responden al interés público local, por lo que se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

Se ha comprobado que el Texto Refundido I incorpora correctamente las zonas de protección que establece la legislación ferroviaria que será objeto de desarrollo pormenorizado los Sectores SUR-1 y SUR-2 en relación con el informe del Ministerio de Fomento de 04.06.09. Las modificaciones presentadas por el Ayuntamiento el 25.03.11 introduce cambios en la redacción de los artículos 2.5.2, 2.5.3 y 2.5.6 como subsanación al informe favorable condicionado de la Dirección Territorial de Agricultura de fecha 09.03.2011, modificaciones que también se consideran correctas. A su vez, la ficha del sector SUT-1 presentada por el Ayuntamiento en fecha 28.03.2011 introduce las observaciones del informe favorable condicionado del la Jefa de Servicio de Planificación de Carreteras de la Diputación de Valencia de 25.03.2011. Todo ello, sin perjuicio de las consideraciones que pudieran establecer los organismos competentes en la materia.

La documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento en fecha 28.03.2011 al Estudio de Paisaje ha sido informada favorablemente por el Servicio de Paisaje en fecha 28.03.2011.

A su vez, las modificaciones introducidas en el Texto Refundido II del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como consecuencia del informe favorable condicionado de la Conselleria de Cultura y Deporte de fecha 22.02.11 presentadas el 29.03.11 deberán ser informadas favorablemente por el organismo competente en la materia.

Por tanto, a la vista de todos lo expuesto se deberá introducir en un Texto Refundido II del Plan General de Sedavi las últimas modificaciones introducidas como consecuencia de los informes sectoriales emitidos que se relacionan en los Antecedentes Noveno y Décimo.

**QUINTO.SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS CON POSTERIORIDAD A LA CTU DE 30.10.09.**

- En fecha 17.02.2010 se presenta alegación de D. Antonio Ginés Sanchís en representación de varios particulares presentada, planteando una propuesta de modificación puntual del Plan General respecto del área de suelo urbanizable terciario SUT-1 mediante la inclusión de la zona del bucle de acceso a la autovía V-31. Solicitando bien la clasificación urbanística de la misma como una nueva área de suelo urbanizable terciario (denominado SUT-2) o bien subsidiariamente la adscripción de la misma superficie al Sector SUT-1, indicando que existe informe favorable del Ministerio de Fomento de fecha 09.09.09.

Al respecto se emiten los siguientes informes sectoriales:

· Informe del Servicio de Paisaje de fecha 31 de marzo de 2010 donde “se reitera en lo informado en fecha 21 de octubre de 2009 respecto al Sector SUT-1. De acuerdo a los criterios allí expuestos, no es admisible la Modificación Puntual del PGOU propuesta.”

· Informe del Jefe de Área de Evaluación Ambiental de fecha 24.03.10 donde se indica “Visto lo anteriormente expuesto, no procede contestar la alegación presentada por D. Antonio Giner Sanchis, por cuanto que la disconformidad con el contenido de una Declaración de Impacto Ambiental, es posible plantearla únicamente a través del órgano sustantivo, esto es la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, y no por los particulares. Motivo por el que se procede a la devolución del escrito de alegaciones presentado por el interesado.”

· Informe del Ministerio de Fomento de fecha 08.04.10 donde se indica “El interesado plantea una solución que, para ser informada por esta Demarcación, debería ser validada por el Ayuntamiento de Sedavi previamente.

No obstante y a título meramente informativo, podría ser admisible si se cumplieran las siguientes condiciones:

A) Se ubicarán exclusivamente zonas verdes.

B) No se permitirá la urbanización de la zona salvo lo señalado en el punto a), quedando excluidos viales y edificios.

C) Se deberá asegurar el acceso peatonal a distinto nivel respecto a la V-31 y a los ramales de enlace.

D) Se respetará la franja de 50 metros paralela a la V-31 como Protección Viaria.

Todo ello en el bien entendido que debe ser el Ayuntamiento de Sedavi quien apruebe previamente la solución señalada.”

El plan incluye justificación que ha motivado dicha clasificación, reiterándose los informes sectoriales en lo ya expuesto en su momento y además no se han modificado las circunstancias para que dicha alegación no se pudiera presentar durante la fase de exposición pública municipal; no siendo esta fase autonómica de tramitación del expediente un trámite de exposición pública, por cuanto si así fuera, el procedimiento de aprobación definitiva quedaría viciado de forma tal que impediría su conclusión.

En consecuencia se considera que procede desestimar la alegación presentada por extemporánea.

- En fecha 17.06.10 se presenta alegación de la Agrupación e Interés Urbanístico “Carrer Castelló”, que consta desestimada en el expediente administrativo municipal en relación al incremento del índice de edificabilidad del PRI-1, reiterándose para ello en lo expuesto en el Acuerdo de la CTU de 30.10.09. En consecuencia se considera que procede desestimar la alegación presentada por extemporánea.

**SEXTO. ÓRGANO COMPETENTE.**

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para la aprobación de planes generales de municipios con población inferior a 50.000 habitantes, conforme a lo previsto en el artículo 10 a) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

Por su parte, el artículo 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, establece que son atribuciones de las Comisiones Informativas de Urbanismo la preparación de informes técnicos para la mejor adopción de las decisiones urbanísticas de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad, ACUERDA:

- APROBAR DEFINITIVAMENTE el expediente 20050581 relativo al Plan General de Sedavi SUPEDITANDO SU PUBLICACIÓN a la presentación de un Texto Refundido II del Plan General que integre la documentación aportada por el Ayuntamiento en fecha 25.03.11 en materia de agricultura y en fecha 28.03.11 en materia de paisaje y carreteras; así como la última documentación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentada por el Ayuntamiento el 29.03.11. Debiendo aportar Certificado del acuerdo municipal de aprobación del citado texto refundido y obtener el informe favorable del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Conselleria de Cultura y Deporte presentado el 29.03.11.

- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por D. Antonio Ginés Sanchís y Agrupación Interés Urbanístico “Carrer Castelló” durante la tramitación autonómica, según lo señalado en el Fundamento Jurídico Quinto y notificar el presente Acuerdo.

Considerando que se trata de una mera corrección técnica de alcance limitado, puede delegarse su comprobación, tal y como establece el art. 86.2 de la LUV, siendo competente el Director General de Urbanismo según art. 9 b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

Para publicación del acuerdo de aprobación deberá presentarse texto refundido incluyendo diligencia de aprobación municipal, por triplicado ejemplar en soporte papel y en soporte informático (textos en formato word y planos en pdf y shp).

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

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

**DOS.- ACTUACIONES POSTERIORES A LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2011**

El Ayuntamiento presenta en fecha 11.05.2011 un ejemplar del Texto Refundido II del Plan General de Sedavi, y certificado del Acuerdo Plenario de sesión de 27 de abril de 2011 sobre aprobación provisional del Texto Refundido II donde se hace contar que integra “la documentación aportada por el Ayuntamiento en fecha 25.03.11 en materia de agricultura y en fecha 28.03.11 en materia de paisaje y carreteras, así como la última documentación el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentada por el Ayuntamiento el 29.03.11”.

En fecha 21.06.11 presenta dos ejemplares del Texto Refundido II del Plan General de Sedavi.

Se ha recibido el siguiente informe:

· Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de fecha 04.04.2011 de carácter favorable a todos los efectos el Plan General de Sedavi y su Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, donde se indica que “el Texto Refundido que se presente para la aprobación del plan deberá incorporar el Catálogo de 28 de marzo de 2001, con las correcciones incluidas en la fe de erratas de la misma fecha y los planos 1E, 2 E y C3.”

**TRES.- INFORME TÉCNICO**

En fecha 21 de junio de 2011, el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo emite informe en el que se concluye que: de la documentación presentada y del informe recibido se desprende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 4 de abril de 2011.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS****PRIMERO.- SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO**

De la documentación presentada en fecha 11.05.2011 se desprende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 04.04.2011:

1. Respecto de la incorporación a la presentación de un Texto Refundido II del Plan General que integre la documentación aportada por el Ayuntamiento en fecha 25.03.2011 en materia de agricultura y en fecha 28.03.11 en materia de paisaje y carreteras; así como la última documentación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentada por el Ayuntamiento el 29.03.11, se comprueba que el Texto Refundido II del Plan General de Sedaví incorpora dicha documentación.
2. Respecto de la última documentación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentada en por el Ayuntamiento el 29.03.11 en el Servicio Territorial de Urbanismo (en fecha 28.03.11 en la Conselleria de Cultura y Deportes), se ha obtenido informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de fecha 04.04.2011. El texto Refundido del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluye las correcciones incluidas en la fe de erratas y los planos 1E, 2 E y C3.
3. Se ha aportado certificado del Acuerdo municipal de fecha 27 de abril de 2011 de aprobación del Texto Refundido II del Plan General de Sedaví.

**SEGUNDO.- ÓRGANO COMPETENTE**

El Director General de Urbanismo, según el Decreto 177/2008, de 28 de noviembre, es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por asunción de las competencias atribuidas en el artículo 9.b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

En consecuencia, el Director General de Urbanismo RESUELVE:

- 1.- Considerar cumplidos los condicionantes contenidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 4 de abril de 2011.

- 2.- Ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio y normas urbanísticas, conforme al procedimiento legalmente previsto

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, a 21 de junio de 2011.—El director general de Urbanismo, Juan Giner Corell.

**ILMO. AYUNTAMIENTO DE SEDAVÍ****PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEDAVÍ****TEXTO REFUNDIDO****NORMAS URBANÍSTICAS****NORMAS URBANÍSTICAS DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEDAVÍ****INDICE****TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

## Artículo 1.1 OBJETO DEL PLAN

## Artículo 1.2 DOCUMENTACIÓN

## Artículo 1.3 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

## Artículo 1.4 INTERPRETACION Y SUPLETORIEDAD

## Artículo 1.5 EJECUTIVIDAD, VIGENCIA Y ALTERACIÓN DEL PLAN

## Artículo 1.6 MODIFICACIÓN DEL PLAN

## Artículo 1.7 REVISIÓN DEL PLAN

## Artículo 1.8 PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## Artículo 1.9 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

## Artículo 1.10 PLANES DE REFORMA INTERIOR.

## Artículo 1.11 PLANES PARCIALES.

## Artículo 1.12 ESTUDIOS DE DETALLE.

**TITULO II. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****CAPITULO PRIMERO: CLASIFICACION DEL SUELO**

## Artículo 2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

## Artículo 2.1.2 SUELO URBANO

## Artículo 2.1.3 SUELO URBANIZABLE

## Artículo 2.1.4 SUELO NO URBANIZABLE

**CAPITULO SEGUNDO: DETERMINACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE FORMAN LA RED PRIMARIA.**

## Artículo 2.2.1 RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

## Artículo 2.2.2 CLASIFICACION DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA

**CAPITULO TERCERO: DETERMINACION DE LOS AREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y SECTORES.**

## Artículo 2.3.1 DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO

## Artículo 2.3.2 APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO

## Artículo 2.3.3 DERECHO AL APROVECHAMIENTO

## Artículo 2.3.4 DELIMITACION DE SECTORES

## Artículo 2.3.5 DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

## CAPITULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DELSUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

## Sección primera: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN

Artículo 2.4.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.4.2 OBJETO

Artículo 2.4.3 CLASES DE USOS DEL SUELO

Artículo 2.4.4 USO RESIDENCIAL

Artículo 2.4.5 USO INDUSTRIAL. CATEGORIAS

Artículo 2.4.6 USO TERCIARIO. CONCEPTO Y CLASES

Artículo 2.4.7 USO ALMACÉN

Artículo 2.4.8 USO DOTACIONAL. CONCEPTO Y TITULARIDAD

Artículo 2.4.9 USO DE APARCAMIENTO (PAR).

## Sección Segunda: ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA

Artículo 2.4.10 ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA

Artículo 2.4.11 COMPATIBILIDAD DE USOS

## CAPITULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## Sección primera: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.5.1 AMBITO.

Artículo 2.5.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.5.3 PARCELACIONES.

Artículo 2.5.4 DIVISIÓN EN ZONAS.

Artículo 2.5.5 OBRAS E INSTALACIONES PERMITIDAS.

## Sección segunda: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Artículo 2.5.6 ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE LA HUERTA(SNUPE-H1)

Artículo 2.5.7 ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL PARQUE NATURAL DE L' ALBUFERA (SNUPE-PNLAL)

Artículo 2.5.8 ZONA DE PROTECCIÓN DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS (SNUPE-PDI)

## TITULO III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

## Sección Primera: PARAMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 3.1.1 PARAMETROS

Artículo 3.1.2 DISPOSICIONES GENERALES

## Sección Segunda: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.2.1 REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

Artículo 3.2.2 EVACUACIÓN DE HUMOS.

Artículo 3.2.3 INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL

Artículo 3.2.4 EVACUACIÓN DE AGUAS.

Artículo 3.2.5 PERMISO DE VERTIDO A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO.

Artículo 3.2.6 PROHIBICIÓN DE VERTIDOS.

Artículo 3.2.7 LÍMITES TOLERABLES EN LOS VERTIDOS

Artículo 3.2.8 INSTALACIONES DE TELEFONIA MOVIL

## Sección Tercera: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS

Artículo 3.3.1 OBLIGATORIEDAD DE DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Artículo 3.3.2 PLAZA DE APARCAMIENTO

Artículo 3.3.3 GARAJE Y ESTACIONAMIENTOS.

Artículo 3.3.4 APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 3.3.5 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO RESIDENCIAL

Artículo 3.3.6 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO INDUSTRIAL O DE ALMACÉN.

Artículo 3.3.7 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS COMERCIALES

Artículo 3.3.8 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS HOTELEROS.

Artículo 3.3.9 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN OFICINAS (tho) Y SERVICIOS

Artículo 3.3.10 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 3.3.11 ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR DE VEHÍCULOS.

Artículo 3.3.12 ACCESOS PEATONALES A LOCALES DE APARCAMIENTO

Artículo 3.3.13 VENTILACIÓN LOCALES DE APARCAMIENTO

## TITULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 4.1 OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Artículo 4.2 ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIAS

Artículo 4.3 CLASES DE LICENCIAS

Artículo 4.4 PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 4.5 DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE LCIENCIAS.

Artículo 4.6 CADUCIDAD Y PERDIDA DE EFICACIA DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 4.7 LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

Artículo 4.8 CLASIFICACIÓN OBRAS.

Artículo 4.9 DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE OBRAS MAYORES.

Artículo 4.10 DOCUMENTACIÓN PARA LAS LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.



Artículo 4.11 DOCUMENTACIÓN PARA LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.  
 Artículo 4.12 OBRAS DE REFORMA, HABILITACIÓN MODIFICACIÓN SUSTANCIAL.  
 Artículo 4.13 OBRAS MENORES.  
 Artículo 4.14 LICENCIA DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIO PROTEGIDO O CATALOGADO  
 Artículo 4.15 INSTALACIONES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.  
 Artículo 4.16 LICENCIAS DE OCUPACIÓN.  
 Artículo 4.17 OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.  
 Artículo 4.18 LICENCIAS INSTALACIÓN GRUA-TORRE.  
 Artículo 4.19 LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.  
 Artículo 4.20 DISCIPLINA URBANÍSTICA

TITULO V: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

Artículo 5.1 NUCLEO HISTORICO (NTH-BRL)  
 Artículo 5.2 ENSANCHE (ENS)  
 Artículo 5.3 AMPLIACIÓN DEL CASCO -1 (ACA-1)  
 Artículo 5.4 AMPLIACIÓN DEL CASCO -2 (ACA-2)  
 Artículo 5.5 VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)  
 Artículo 5.6 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)  
 Artículo 5.7 INDUSTRIAL EN ISLA (INM)  
 Artículo 5.8 INDUSTRIAL MIXTO MANZANA DENSA (IMD)  
 Artículo 5.9 TERCARIO MANZANA DENSA (TMD)  
 Artículo 5.10. TERCARIO BLOQUE ABIERTO (TBA)

FICHAS DE ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

TITULO VI: NORMAS GENERALES DE ALIENACIÓN DE LA URBANIZACIÓN .

Artículo 6.1 NORMAS GENERALES. URBANIZACIÓN DOTACIONAL VIARIO  
 Artículo 6.2 NORMAS GENERALES. URBANIZACIÓN ZONAS VERDES  
 DISPOSICIONES TRANSITORIAS, ADICIONALES Y FINALES.  
 DISPOSICIONES TRANSITORIAS  
 PRIMERA: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN  
 SEGUNDA: PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE QUEDA VIGENTE  
 DISPOSICIONES ADICIONALES  
 DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.  
 DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA: REFERENCIAS NORMATIVAS  
 DISPOSICIONES FINALES  
 DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: DEROGACIÓN.  
 TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 - OBJETO DEL PLAN

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Sedavi es el documento que reemplaza a la vigente revisión del P.G.OU., aprobada definitivamente el 29 Noviembre de 1988, cuya redacción se adecua a la legislación urbanística de ámbito estatal y autonómico vigente.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal, sin perjuicio del planeamiento de desarrollo previsto para determinados ámbitos de suelo urbano y urbanizable

Artículo 1.2 – DOCUMENTACIÓN

El Plan General del Municipio de SEDAVÍ está integrado por la documentación siguiente:

-DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

Memoria Informativa y Justificativa

Estudio de Impacto Ambiental

Planos de Información.

-DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

Directrices definitivas de la estrategia urbana

Normas Urbanísticas

Estudio de Paisaje y acústico

Fichas de planeamiento y programación

Catálogos

Planos de Clasificación del suelo y Red Primaria

Planos de Ordenación Pormenorizada

Planos de Bienes y Espacios Protegidos

Son documentos integrantes del plan general los siguientes:

1.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA:

Documento de información: Memoria y planos de información. Memoria justificativa:

La memoria contiene las conclusiones extraídas a partir de la información urbanística recogida y la justificación del modelo territorial que diseña el plan. Informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, la delimitación de áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano y urbanizable, los estándares y las previsiones para la ejecución del plan en suelo urbano.

Establece las áreas de reparto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable y determina el aprovechamiento tipo correspondiente a dichas áreas.

Justifica la adecuación del plan al planeamiento de los municipios colindantes, sin que exista en el momento de su aprobación ningún plan de acción territorial aprobado al que haya de someter sus determinaciones, aunque sí en la parte de territorio que afecta al Plan Especial de Protección del Parque Natural de La Albufera.

Constituye el instrumento básico para la interpretación del plan general en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes normas.

Es documento anexo a la memoria, el estudio de impacto ambiental y el estudio de mercado que justifica la reserva de vivienda de protección oficial en el sector de suelo urbano sujeto a plan de reforma interior, así como el sector de suelo urbanizable residencial

## 2.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:

Directrices definitorias de la estrategia urbana: Constituyen el documento de criterios y objetivos y expresa los problemas y las soluciones principales, así como los criterios a tener en cuenta en los eventuales cambios de planeamiento, especialmente los tendentes a reclasificar suelo.

Normas urbanística: Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el plan para el municipio de Sedaví, así como las ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, su significado y alcance viene expresado en el artículo siguiente.

Fichas de planeamiento y gestión: Las fichas del planeamiento de desarrollo y de las características de los sectores en el suelo urbano y suelo urbanizable. Establecen los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del plan general, indicando las tipologías, las densidades máximas y los coeficientes de máxima edificabilidad de cada sector. Asimismo establecen las condiciones de conexión y, en su caso, suplemento de las infraestructuras de la red primaria exteriores a la actuación, que han de ejecutarse para que sea posible el desarrollo del sector.

Las áreas de reparto vienen reflejadas en las correspondientes fichas urbanísticas y delimitadas en los planos de ordenación

Catálogo: Como documento complementario del plan general contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física. El catálogo especifica el nivel de protección de cada bien, sus características propias y la normativa de aplicación, según el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.

Planos de Clasificación del Suelo y Red Primaria. A escala 1/15.000 y 1/7.500 para los de término y a 1/5.000 para los de ámbito urbano, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida, articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: determinación de las distintas clases de suelo, con señalamiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Planos de Ordenación Pormenorizada. A escala 1/1.000. Se señalan en ellos las alienaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, así como los elementos integrantes de la red primaria y los equipamientos locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo.

Los planos de ordenación pormenorizada complementan las Ordenanzas Generales de la edificación y usos del suelo y, como planos de ordenación a mayor escala, prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

Planos de Bienes y Espacios Protegidos. A escala 1/ 1.000 para el casco urbano. Incluyen la localización de los elementos catalogados para su protección por su especial interés así como por un valor arqueológico o etnológico.

### Artículo 1.3 - SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

1.- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento literario del Plan General con eficacia normativa plena –sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación- en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en todo el término de SEDAVÍ.

2.- Conforman, junto con los planos de ordenación y las fichas de planeamiento y gestión y fichas de zona, los documentos con eficacia normativa del presente plan general, siendo de aplicación obligatoria para todas las actuaciones, tanto de carácter público como privadas que en materia urbanística se proyecten realizar o se ejecuten dentro del término municipal.

3.- Además de las condiciones del ejercicio concreto de la actividad urbanística, estas Normas regulan, a su vez, las condiciones de las obras de edificación definitorias de la edificabilidad y el destino del suelo, en función de cada una de las zonas de ordenación urbanística en que ha quedado dividido el territorio.

4.- Adicionalmente y, de forma complementaria, la regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y demás condiciones de la obras de edificación, así como la de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble podrá efectuarse mediante Ordenanzas Municipales que se tramitarán conforme al procedimiento previsto en la legislación del régimen local.

### Artículo 1.4 – INTERPRETACIÓN Y SUPLETORIEDAD

La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de duda respecto de la regulación de las previsiones del Plan General será el Pleno de la Corporación quién la resuelva, debiendo dar publicidad a los criterios interpretativos que se dicten.

Las referencias expresas a normas jurídicas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General, en su caso, a aquéllas posteriores que las modifiquen o sustituyan. En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del planeamiento urbanístico municipal y subsidiariamente los de la legislación urbanística y los generales del derecho.

### Artículo 1.5 – EJECUTIVIDAD, VIGENCIAL Y ALTERACIÓN DEL PLAN.

1.- El Plan General será inmediatamente ejecutivo, a los efectos previstos en la legislación vigente, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones de las presentes Normas que lo regulan.

2.- Su plena entrada en vigor se producirá, a los quince días de la transcripción íntegra de las presentes Normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

3.- Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Ello sin perjuicio de que, la previsión de expansión urbana del municipio de Sedaví se ha estimado para un horizonte a diez a quince años vista; transcurridos este período deberá efectuarse un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones del plan.

4.- El contenido del Plan podrá ser alterado por la Modificación del mismo, en los términos y con las formalidades previstas en la normativa vigente

### Artículo 1.6 – MODIFICACIÓN DEL PLAN

1.- Se entiende por Modificación del Plan General la alteración de la ordenación pormenorizada prevista, la formulación de nuevas soluciones a la red estructural o primaria que el Plan determina o la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

2.- Mediante modificación puntual del plan podrá alterarse de forma singular las determinaciones básicas del plan, siempre y cuando, aislada o acumulativamente, no afectaren a la concepción global de la ordenación proyectada en el plan, ni la distorsionen, en cuyo caso procederá la revisión. Tal modificación deberá acreditar en todo momento, la coherencia con el modelo territorial plasmado en el plan.

3.- Únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación prevista a propuesta de la iniciativa privada, cuando formen parte de un Programa

4.- No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) La sustitución de un uso dotacional público por otro uso dotacional también público de la red secundaria, siempre que el uso objeto de sustitución no sea zona verde, escolar o sanitario.
- b) La concreción del aprovechamiento tipo de las nuevas áreas de reparto en suelo urbanizable, al establecerse aquél con carácter provisional.
- c) La variación de las líneas de delimitación de áreas, zonas, sectores, unidades de ejecución y redes primarias que figuren en los Planos de Ordenación, cuando venga determinada por la mayor información y conocimiento de la realidad física del territorio, obtenida con motivo de la elaboración de los documentos de planeamiento parcial y de gestión, siempre que dicha variación de forma y dimensiones de las áreas afectadas no supere el 5% en superficie y el 2% en magnitudes lineales. En caso de comportar variaciones que superen las anteriores magnitudes se requerirá la previa modificación del Plan.
- d) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen. La tramitación de las mismas se efectuará conforme a la normativa de Régimen Local.
- e) Las alteraciones que el plan permite efectuar a través de los Estudios de Detalle.

Artículo 1.7.- REVISIÓN DEL PLAN. INDICADORES QUE LA DETERMINAN

1. El modelo de ordenación territorial, contenido en el presente plan general, deberá ser objeto de revisión cuando se adopten nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural, motivada por la elección de un modelo o estrategia territorial distinta, o la aparición de circunstancias sobrevenidas de extraordinaria importancia, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. En particular, serán causas de revisión las siguientes:

- a) La reclasificación del suelo no urbanizable protegido, no prevista en las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio.
- b) La aparición de nuevas demandas de suelos y usos, de tal envergadura, que no pueda ser atendida por una modificación puntual.
- c) El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan y, en concreto, cuando el parque de viviendas alcance el 75 por ciento del potencial máximo fijado en las fichas de planeamiento de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial.
- d) La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó la revisión simplificada.

3. Sin perjuicio de ello, el Ayuntamiento de Sedaví, en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico que le es propia, podrá promover la revisión cuando así lo estime oportuno.

Artículo 1.8 – PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.- Los Planes son públicos y todo administrado tiene derecho a consultarlos y a obtener información en la forma regulada en las leyes.

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

3.- Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General sobre esta cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.

Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha Diligencia.

Artículo 1.9 – INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.

1.-La ordenación estructural contenida en la misma únicamente podrá completarse a través de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2.- Podrán formularse planes parciales y de reforma interior modificativos de la ordenación estructural, siempre que:

- no comporte reclasificaciones de suelo no urbanizable no previsto en las Directrices de Estrategia Territorial. Queda excluida de esta limitación los ajustes del perímetro del sector delimitado en la presente revisión

- el alcance de la modificación no sea equiparable a una revisión.

3.-Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, necesariamente, a las determinaciones de la ordenación estructural y a los criterios objetivos de ordenación sistematizados en la ficha de planeamiento y gestión de cada sector.

4.-A través del planeamiento de desarrollo no se podrá minorar, a la baja, la reserva de edificabilidad destinada a viviendas de protección pública (VPP) fijada para cada sector residencial por la correspondiente ficha de planeamiento

Artículo 1.10 - PLANES DE REFORMA INTERIOR.

1.- Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto la realización, en suelo urbano, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas, y equipamientos comunitarios, solución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos; son instrumentos cuyas determinaciones tienen un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero que actúan, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada del suelo urbano.

2.- Los planes de reforma interior previstos están orientados, primordialmente, a la ordenación de los sectores delimitados sobre suelo urbano. Se admite, no obstante, la opción de formular planes de reforma interior para sectores no delimitados por el plan general, en los supuestos que se enuncia a continuación:

a) Para el cambio de la calificación urbanística de ámbitos de uso global industrial, con destino a uso preferentemente terciario, con inclusión de un régimen transitorio al objeto de no dejar fuera de ordenación aquellas empresas que decidan permanecer con el uso y características actuales.

b) El cambio a uso residencial se admite con carácter excepcional, siempre y cuando se justifique adecuadamente la degradación de la zona y la inadecuación del uso original asignado por el plan, así como que la elección del nuevo uso residencial es el más apropiado, atendiendo al entorno de la zona a reordenar.

c) Reordenación de las zonas de la Red primaria Educativo-Cultural, Sanitario-Asistencial, Servicios Urbanos y Deportivo, con previsión de nuevos usos compatibles de destino dotacional, sin minorar la superficie calificada como tal. También podrán modificar los parámetros de edificación tales como la altura reguladora, número de plantas, índice máximo de ocupación etc.

d) Cambio de la ordenación pormenorizada de las unidades de ejecución delimitada en la revisión simplificada.

e) Redelimitación de las unidades de ejecución ya delimitadas en el planeamiento vigente o delimitación ex novo para zonas de suelo urbano consolidado que precisen de una nueva estructura urbana o requieran completar la dotación de servicios urbanísticos, mediante actuación integrada, para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos en el plan.

3.- Los Planes de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores obligaciones urbanizadoras para la propiedad respecto a las inicialmente establecidas con carácter general en el Plan General, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso, podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad urbana.

4.- A efectos de la ejecución de la ordenación contenida en el Plan de Reforma Interior, el propio plan determinará que ámbitos han de quedar afectos al régimen de actuación integrada y qué parcelas se ejecutarán mediante actuaciones aisladas. Cuando el plan de reforma interior deje en situación de fuera de ordenación edificaciones o construcciones preexistentes, deberá de fijar un régimen transitorio en cuanto a usos e intervenciones permitidos.

#### Artículo 1.12 – PLANES PARCIALES.

1.-El desarrollo del Suelo Urbanizable se hará mediante Planes Parciales que definirán su ordenación pormenorizada, siguiendo los criterios y directrices que, al efecto, haya establecido el plan general

2.- A través del plan parcial no se podrá reclasificar como urbanizable suelo no urbanizable protegido por la presente revisión simplificada.

Solo podrán formularse planes parciales modificativos de la ordenación estructural, con la limitación establecida en el apartado anterior, en los supuestos siguientes:

a) para aumentar el porcentaje de edificabilidad destinada a vivienda protegida.

b) modificación de la red primaria interna, en busca de soluciones que aumenten la capacidad de su servicio o mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo.

c) redelimitar el sector para excluir edificaciones consolidadas, situadas en el perímetro o de fácil integración en su entorno, a desarrollar mediante actuaciones aisladas.

d) delimitar dentro del sector una o más áreas de reparto uniparcelaria, comprensiva de la parcela urbanísticamente vinculada a edificaciones previamente consolidadas, que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas, a las que se les otorgará la clasificación de urbano.

e) incorporar una edificabilidad con destino dotacional privado que lleve consigo un recalcdo del aprovechamiento tipo.

f) modificación del ámbito del sector, de escasa magnitud (hasta un 3% de su superficie), con la única intención de adaptarlo a condiciones físicas o jurídicas concurrentes, que resulten más idóneas para su desarrollo.

3.-El ámbito a ordenar por cada Plan Parcial deberá incluir, necesariamente, la superficie del sector más la porción de reserva de suelo dotacional de la red primaria adscritas al mismo. Dentro del sector, los planes parciales incorporaran en su diseño los elementos de la red primaria interna definidos en el plan general, bajo un criterio de coherencia urbanística con la red secundaria de dotaciones públicas y los elementos singulares preexistentes en el ámbito.

4.-Los objetivos y criterios de ordenación pormenorizada, a observar por cada uno de los planes parciales que se formulen, vienen expresados en la correspondiente ficha de planeamiento. En todo caso, se observarán los siguientes:

- El diseño y forma de los espacios públicos del sector, que deben de configurar la imagen urbana del mismo, prevalecerá sobre el diseño y la configuración de la edificación privada, quedando ésta subordinada a aquella.

- Ha de corregirse la imagen descuidada de los bordes urbanos de la ciudad. El tratamiento de detalle de estos bordes se realizará mediante la redacción de un estudio de integración paisajística que analice la incidencia visual de cada actuación de transformación urbanística y un proyecto técnico de integración paisajística que desarrollen las medidas a aplicar.

- Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculice a las vistas de interés y recursos paisajísticos existentes. En este sentido, los planes parciales deberán respetar la limitación del número máximo de plantas permitido, fijado en la correspondiente ficha de planeamiento.

- Las parcelas o manzanas de edificación residencial, vinculada a vivienda protegida, ha de mezclarse con las dedicadas a vivienda de renta libre, no siendo admisible las concentraciones diferenciadas de uno u otro tipo de viviendas.

- El entramado urbano se orientará de manera que permita la entrada y circulación de brisas dominantes en periodos de máximo discomfort climático.

- Se optará, de forma prevalente, por los modelos de ocupación intensiva, o de concentración de la edificación, frente a los modelos extensivos, a fin de liberalizar la mayor superficie de suelo posible.

- La red viaria se diseñará dando preferencia a la movilidad mediante transporte público y no motorizado.

- Se ha de procurar distanciar la zona residencial de los principales focos de contaminación acústica.

- Se ha de integrar, y compatibilizar con la ordenación, las áreas semiconsolidadas preexistentes. Dicha integración es preceptiva respecto de los elementos singulares y/o catalogados.

- Debe de garantizarse la permeabilidad de las infraestructuras lineales que crucen el ámbito objeto de ordenación.

- Se mantendrá la continuidad de la red de acequias que alimenten los campos de cultivos contiguos con la actuación.

#### Artículo 1.12.-ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Se admite la formulación de Estudios de detalle para los siguientes supuestos:

a) Ordenación de las construcciones en suelo dotacional público

b) En la zona de ordenación EDA y TBA para la reordenación de volúmenes dentro de la manzana, sin posibilidad de aumentar el número de alturas fijado en el plan general.

2.- Además de las limitaciones fijadas en la normativa urbanística, los Estudios de Detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las

calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional público por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito entre las parcelas resultantes

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de Zona. No obstante ello, cuando el Estudio de Detalle ordene una manzana completa destinada a un uso terciario, o dentro de la misma se emplace una parcela de uso dotacional público o privado, se podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a tales usos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura reguladora fijada en el plan ni incrementar el techo máximo autorizable.

f) Con ocasión de la reordenación de volúmenes podrán minorar, de manera justificada, el número máximo de plantas permitido en una parcela concreta, siempre que dicha reducción no sea superior a dos plantas respecto del máximo permitido en la manzana en que se emplaza.

g) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

h) En caso de creación de nuevos viales o espacios dotacionales públicos se respetarán los estándares de calidad previstos en el ROGTU para el suelo urbanizable, siempre que ello fuere posible atendiendo al grado de consolidación existente.

i) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes, debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por el Plan General al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -bajo pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

j) El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

k) Si el Estudio de Detalle supusiere consecuencias sobre la urbanización, (como por ejemplo, trasladar a acera o calzada elementos que figurarían en fachada conforme las Ordenanzas Municipales, y en particular, las farolas del alumbrado público), deberá incorporar una propuesta de urbanización que resuelva adecuadamente, y con carácter preferente, la implantación de o las afecciones sobre los servicios municipales.

## TÍTULO SEGUNDO: ORDENACION ESTRUCTURAL

### CAPÍTULO PRIMERO – CLASIFICACION DEL SUELO

#### Artículo 2.1.1 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatuario y resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos previstos en la normativa de ordenación territorial y urbanística.

Las presentes normas establecen el régimen urbanístico del suelo, mediante la división del término municipal de Sedaví, atendiendo a su clasificación y zonificación urbanística.

2. El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:

a) Suelo Urbano, con o sin urbanización consolidada.

b) Suelo Urbanizable, de nueva creación.

c) Suelo No Urbanizable, que incluye dos categorías: Suelo No Urbanizable Especial Protección y Común.

3. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

4. Los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria se clasifican:

a) como urbanos cuando formen parte del núcleo principal del suelo urbano (zona central de la ciudad)

b) como urbanizables los que el plan integra en los diferentes sectores, o los que no estando integrados espacialmente en ellos, el plan los adscribe a efectos de su inclusión en las diferentes áreas de reparto para su obtención.

c) como no urbanizable, los suelos dotacionales aislados de red primaria, que se hallen rodeados de suelos así clasificados, así como los tramos de vías de comunicación o infraestructuras lineales que discurran por el suelo no urbanizable, a partir y desde el perímetro exterior de los suelos urbanos y urbanizables.

#### Artículo 2.1.2 – SUELO URBANO

1. Constituirán el Suelo Urbano:

a) Los terrenos que, siguiendo la definición legal, han sido delimitados como tal en los planos de ordenación, por encontrarse el mismo ya transformado y urbanizado. Entre dicho suelo se incluye el núcleo histórico tradicional desarrollado, en término municipal de Sedaví, junto a la Pedanía de Castellar-L'Oliveral, perteneciente al municipio de Valencia.

b) Las edificaciones consolidadas y, en todo caso, las viviendas unifamiliares aisladas -en uso o en condiciones de ser habitadas- que, encontrándose en el interior de un sector de suelo urbanizable, el planeamiento de desarrollo les otorgue la clasificación de suelo urbano, por ser compatibles con la ordenación, quedando sujetas, por ello, al régimen de actuaciones aisladas. Se habilita, pues, al plan parcial para que, en tal supuesto, concrete la clasificación urbanística de las edificaciones consolidadas

c) Los que el P.G.O.U prevé como Suelo Urbanizable, cuando una vez programados y urbanizados adquieran la condición de solar.

2. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano delimitado en el Plan. Dichas categorías son las siguientes:

2.a) Suelo urbano con urbanización consolidada: Es aquel que está sujeto al régimen de las Actuaciones Aisladas, una vez cumplidos los deberes de cesión dotacional exigidos por la legislación urbanística.

También tienen esta condición las dotaciones de la red primaria, insertadas dentro de la malla urbana, que no forman parte de ninguna unidad de ejecución o sector en suelo urbano, a efectos de su obtención con cargo a una actuación integrada.

2. b) Suelo urbano con urbanización no consolidada:

b.1) El suelo urbano que forme parte del ámbito de un programa de actuación aislada, por tener pendiente de cumplir con los deberes de cesión dotacional y urbanización exigidos por la legislación urbanística.

b.2) El suelo urbano sujeto a actuaciones integradas, razón por la cual la presente revisión los ha incluido dentro de una unidad de ejecución o sector a ordenar mediante PRI, ya sea para la implantación de nuevos usos, tipologías o aprovechamientos o por cambios en la estructura urbana.

3.- Las unidades de ejecución delimitadas "ex novo" por el Plan General, así como los sectores a ordenar mediante Plan de Reforma Interior, vienen definidos en los planos de ordenación.

La ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbano deberá respetar los parámetros urbanísticos que se reseñan en la correspondiente ficha de planeamiento, junto con lo previsto en el art.1.10 de las presentes normas.

En la urbanización de las unidades de ejecución deberán cumplirse las condiciones de urbanización, conexión e integración con las infraestructuras externas que se expresan en la correspondiente ficha de gestión.

4.- Dentro del Suelo urbano encontramos:

Unidades de ejecución:

· UE-1:

Situada en la calle García Sanchís, entre las calles del Sol y Valencia.

Superficie: 2.120,66 m<sup>2</sup>

Zona: ENS (Ensanche)

Nº alturas: Planta baja + 2

· UE-2:

Situada en la calle San Antonio, entre las calles Catedrático Casabo, Silla, l'Horta y Avda. País Valencià.

Superficie: 9.413,80 m<sup>2</sup>

Zona: TMD (Terciario Manzana Densa)

Nº alturas: Planta baja + 2 + ático

Ámbitos de desarrollo a través de Planes de Reforma Interior:

· PRI-1:

Situado al Oeste del término municipal, junto a vías del ferrocarril

Superficie: 50.716,25 m<sup>2</sup>

Zona: ACA (Ampliación de casco)

Nº alturas: Planta baja + 5

· PRI-2:

Situado al Noroeste del término municipal.

Superficie: 14.804,90 m<sup>2</sup>

Zona: EDA (Edificación abierta)

Nº alturas: Planta baja + 7

Artículo 2.1.3 - SUELO URBANIZABLE

1.- Constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan, cuya utilización está justificada objetivamente sobre la demanda, y en la cantidad estimada como suficiente y adecuada, para usos productivos, dotacionales y para uso residencial, habiéndose efectuado reserva de una parte proporcionada del mismo con destino a vivienda sujeta a régimen de protección pública. La clasificación como urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización previa programación de los mismos.

Mientras el suelo urbanizable no esta programado el régimen aplicable al mismo es el mismo que el del suelo urbanizable común.

2.- Todo el Suelo clasificado como Urbanizable por el presente Plan está incluido en ámbitos de planeamiento (sectores) cuya delimitación figura en el plano de ordenación estructural.

3.- La ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable deberá respetar los parámetros urbanísticos que se reseñan en la correspondiente ficha de planeamiento, junto con lo dispuesto en el artículo 1.11 de las presentes normas.

En la urbanización de estos sectores deberán cumplirse las condiciones de urbanización, conexión e integración con las infraestructuras externas que se expresan en la correspondiente ficha de gestión.

4.- Se definen un total de tres sectores urbanizables:

· SUR-1:

Situado al Noroeste del término municipal.

Superficie: 250.641,10m<sup>2</sup>

Zona: EDA (Edificación abierta)

Residencial

Nº alturas: Planta baja + 7

· SUT-1:

Situado al Este del término municipal, entre el límite del término de Alfafar y la autopista V-31

Superficie: 18.606,82m<sup>2</sup>

Zona: TBA (Edificación abierta)

Terciario

Nº alturas: 2

· SUR-2:

Situado al Oeste del término municipal, entre las vías del ferrocarril y el término de Valencia

Superficie: 28.000,34m<sup>2</sup>

Zona: EDA (Edificación abierta)

Residencial

Nº alturas: 5

5.-Las áreas de suelo que en Plan General en vigor figuren como Suelo Urbanizable pero que todavía no se hayan desarrollado urbanísticamente, requerirán de prospección arqueológica previa a su desarrollo, siempre y cuando ésta actuación arqueológica no se haya realizado con anterioridad.

6.-Las áreas que en el planeamiento anterior figuraran como suelo no Urbanizable y que con este nuevo documento pasan a ser urbanizables requerirán de prospección arqueológico antes de su desarrollo urbanístico

#### Artículo 2.1.4 – SUELO NO URBANIZABLE

1.- Constituye el suelo no urbanizable los terrenos que, conforme a la definición legal y atendiendo al modelo territorial postulado, han sido clasificados como tal en la presente revisión, al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preservadas sus características naturales. Igual clasificación se confiere a los terrenos cuya transformación es incompatible con la normativa o planeamiento Sectorial.

2.- Al objeto de evitar reclasificaciones de suelo no urbanizable al margen de la revisión del Plan General, se prescinde de la opción de la clasificación de suelo no urbanizable común de modo generalizado, clasificándose en su practica total extensión con la categoría de especial protección; esta es una medida en consonancia con el Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta y coherente con las conclusiones del Estudio de Paisaje.

3.- El suelo no urbanizable protegido queda estructurado en las zonas siguientes:

a. 1) protección Albufera. Comprende los terrenos situados dentro del Parque Natural de la Albufera.

a. 2) protección del dominio público e infraestructuras. Dentro del mismo queda integrado el dominio público supramunicipal ( autovía V-31, línea férrea, vías pecuarias) junto con las zonas de protección y/o reserva de infraestructuras, delimitadas en los planos de ordenación.

a. 3) protección de la Huerta. Comprende los terrenos situados al este de la autovía V-31 no clasificados como urbano o urbanizable. Su calificación responde a cuatro objetivos, a saber:(I) establecer una zona de amortiguación respecto del parque natural de L' Albufera, procurando minorar la presión sobre este espacio protegido; (II) congruencia con la zonificación establecida en el Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta Valenciana(PATPHV); (III) preservar el grado alto de calidad del paisaje de esta zona, según resulta de las conclusiones del Estudio de Paisaje y (IV) evitar reclasificaciones urbanísticas al margen del plan general y que desvirtúen el modelo territorial proyectado en el mismo.

4.- El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas normas, no darán derecho a ninguna indemnización. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

5.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

6.- Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación a no urbanizable común, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

La conversión de un suelo no urbanizable protegido en común precisa de modificación del plan, debiendo de acreditarse debidamente la exclusión de tal protección.

7.- El Ayuntamiento se reserva, en todo momento, la facultad de establecer sobre el suelo no urbanizable, mediante planes especiales, reserva para patrimonio municipal del suelo o para la implantación de un uso dotacional de carácter local o supramunicipal.

8.- Toda actuación que se ejecute en Suelo no Urbanizable requerirá prospección arqueológica previa a su aprobación en la Comisión Territorial de Urbanismo.

### CAPITULO SEGUNDO - DETERMINACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE FORMAN LA RED PRIMARIA

#### Artículo 2.2.1 - RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

1. Constituye la red primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público:

a) los ya previstos como Sistemas Generales por el plan anterior (y no modificados en el presente plan), si bien completados con los derivados de las Modificaciones parciales y Homologaciones y Planes de desarrollo aprobados con posterioridad.

b) aquellos otros que, a través del presente plan, se califican como tales.

c) La reserva de terrenos destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que se delimitará por los planes de desarrollo del suelo urbanizable.

2. También se integra en la red estructural los equipamientos y servicios de titularidad privada que, o bien por su función o bien por su relevancia, contribuyen a la articulación de la ciudad.

3. Todos ellos se identifican el plano de red primaria de dotaciones, diferenciando los de titularidad privada mediante un asterisco (\*)

#### Artículo 2.2.2 – CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA.

1.- Las dotaciones públicas de la red primaria, atendiendo al uso al que se destinen, se califican por el Plan como:

Red viaria e Infraestructuras:

(RV) Red Viaria supramunicipal

Autovía V-31, de titularidad estatal, junto con la zona de reserva viaria.

(RV) Red Viaria municipal

Viaro perimetral Azagador de la Torre y rotonda

Viaro conexión Horno de Alcedo

Avda del País Valencià y su prolongación.

Viaro que articula el Sector SUR-1 y conecta con el nuevo centro hospitalario “La Fe”, que incluye la línea de metro ligero

Caminos rurales de conexión con la Albufera

Vías Pecuarias: Vereda del azagador de la Torre(20,00m), Colada Azagador de Senda de Vaques (6,00m), Cordel del camino viejo de Ruzafa(37,50 m.)

Red Ferroviaria:

Línea del ferrocarril La Encina-Valencia y su protección.

Paso elevado

Equipamientos:

(PED) Educativos-Culturales:

Polideportivo Municipal

(Los centros educativos se encuentran dentro de la red secundaria)

(PID) Infraestructura-servicio urbano

Cementerio y ampliación

Líneas Energía Eléctrica y de Gas

Balsa de laminación

Espacios libres de uso público(PQL y PQL)

Sector residencial SUR-1 (PQL 1 y PQL 2)

Parques al norte del municipio (PQL3 y PQL 4)

Avda. País Valenciano junto al Cementerio (PQL)

2.- A efectos del cálculo de estándares dotacionales, se establecen las siguientes reglas:

a) Computa en su integridad, como dotación secundaria, la red viaria primaria incluida en todos los sectores, cuya cesión y urbanización lo es con cargo a la programación del sector. En particular, computa el viario de conexión con el Horno de Alcedo, el viario con metro ligero que atraviesa el SUR-1, razón por la cual su ejecución corre con cargo al sector.

b) El Centro Educativo de nueva creación en el SUR-1 computa como red secundaria y genera edificabilidad.

c) Los terrenos calificados como PQL, incluidos dentro del sector SUR-1, si que generan edificabilidad, debiendo de ser cedido y urbanizado el terreno con cargo a la programación del sector, tal y como se determina en la ficha de planeamiento y gestión.

3.- Las dotaciones públicas enunciadas deberán de destinarse, exclusivamente, al uso atribuido por el plan, admitiéndose, no obstante, como usos compatibles en las dotaciones que se relacionan, las siguientes:

-PRD: áreas de juego, restaurantes que no podrán ocupar una superficie cubierta en planta superior a 60 m<sup>2</sup> e instalaciones de ocio que no podrá ocupar una superficie superior al 5% de su superficie.

- PQL: instalaciones deportivas y/o merenderos en proporción no superior a una quinta parte de su superficie. Ocasionalmente, para la ubicación de centros de transformación o instalaciones anexas a los servicios de telecomunicaciones o gasificación.

- PQL: podrá ser utilizado como recinto para el desarrollo de actividades lúdicas y vinculadas con las fiestas locales.

4.- Condiciones particulares aplicables Red Viaria (PRV).

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.

b) La red viaria primaria de nueva creación deberá contener en el diseño urbano arbolado de alto porte, así como en el resto de red viaria urbana, aunque no tenga carácter estructurante, cuando por sus características de diseño sea posible y en todo caso donde en ancho de las aceras previstas sea igual o mayor de 3,00m para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y del entorno urbano de Sedaví.

c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa, mera autorización o enajenación

d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

CAPITULO TERCERO - DETERMINACION DE LOS AREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO. DELIMITACIÓN DE SECTORES.

Artículo 2.3.1 – IDENTIFICACIÓN DE AREAS DE REPARTO

1.-El área de reparto se define como conjunto de terrenos para los que el planeamiento atribuye un mismo aprovechamiento tipo para su más justa y eficaz distribución.

2.- En el suelo clasificado como urbano, no incluido dentro de unidades de ejecución, cada solar constituye un Área de Reparto uniparcelaria.

Las parcelas urbanas, que no tengan la condición de solar pero reúnan las condiciones fijadas en el plan para ser edificadas y, además, el propietario haya cumplido con los deberes de cesión de suelo dotacional impuesto por la legislación urbanística vigente, el área de reparto vendrá conformada por dicha parcela, sin perjuicio de la obligación de la promotor de la edificación de completar los servicios urbanísticos para alcanzar la condición de solar.

Las parcelas urbanas, que no tengan la condición de solar pero reúnan las condiciones fijadas en el plan para ser edificadas y el propietario no haya cumplido con los deberes de cesión de suelo dotacional impuesto por la legislación urbanística vigente, el área de reparto vendrá conformada por dicha parcela más el ámbito de vial de servicio a ceder y urbanizar.

Las parcelas en suelo urbano, que formen parte del ámbito de un programa de actuación aislada, conformarán, a su vez, un área de reparto. Dentro de dicho ámbito se incluirá, en todo caso, el vial de servicio que sea necesaria ceder o, en su caso, urbanizar para adquirir la condición de solar

Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del ámbito de vial de servicio a ceder y urbanizar se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

Se entiende por ámbito vial de servicio todo el frente de la calle hasta el encintado de la acera opuesta, o hasta el tramo de la calzada que se encuentre abierta al tránsito público y pavimentada. En el caso de que el tramo de calle a ceder tenga un ancho superior a la dimensión vertical del edificio que constituye la altura reguladora permitida por las normas, la superficie a ceder se limitará a la longitud de calle equivalente a la de la altura reguladora

3.-En caso de una actuación de dotación, en el que se incremente la edificabilidad de una o más parcelas, el área de reparto vendrá conformada por las parcelas cuya edificabilidad se incremente más las superficie de suelo dotacional que se incrementa para reajustar la proporcionalidad entre ISD/IEB. En el supuesto de que el propietario de las parcelas edificables beneficiadas con el aumento de aprovechamiento no hubiese hecho efectiva la cesión del ámbito del vial de servicio, éste también se integrará dentro del área de reparto.

4.- En el suelo urbano, incluido en unidades de ejecución a efectos de su ejecución mediante el régimen de actuaciones integradas, se delimita tantas áreas de reparto como unidades de ejecución, coincidiendo el ámbito de ambas.

5.- El suelo urbano incluido en sectores objeto de desarrollo mediante Plan de Reforma Interior, constituye el área de reparto el propio sector.



6.- Cada sector de suelo urbanizable, junto con la red primaria adscrita identificada en la correspondiente ficha de planeamiento, conformará un área de reparto. En consecuencia, hay tantas áreas de reparto como sectores de suelo urbanizable de nueva creación.

A través de la adscripción de terrenos calificados como de red primaria (PJI y suelo de reserva viaria) se ha procurado cumplir con el principio de justa distribución de beneficios y cargas, de manera que a mayor aprovechamiento mayor carga de cesión de suelo dotacional o, en su caso, de carga de urbanización. Igualmente, a través de la adscripción se asegura la obtención del suelo dotacional mediante reparcelación.

7.- El plan parcial que desarrolle pormenorizadamente un sector, en cuyo interior existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, podrán delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, que vendrá conformada por la parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas. Este tratamiento no será potestativo sino obligatorio cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas.

#### Artículo 2.3.2 - APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO

1.- Se define como la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos que conforman una misma área de reparto.

2.- El cálculo del aprovechamiento se ha realizado conforme al criterio legal. Sin perjuicio de ello, se establecen las concreciones siguientes:

- El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo atribuido por el plan vigente.
- En el caso de las parcelas edificables, en las que el propietario no ha hecho efectivo el deber de cesión del ámbito de vial de servicio, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.
- En el caso de parcelas, incluidas dentro del ámbito de un programa de actuación aislada, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la/s parcela/s sitas dentro de la manzana edificable entre la superficie que conforma el ámbito del PAA.
- El aprovechamiento tipo, correspondiente al suelo urbano incluido dentro de unidades de ejecución y sectores a ordenar mediante PRI, es el expresado en la ficha de gestión, que tendrá carácter provisional.
- El aprovechamiento tipo homogeneizado, correspondiente al suelo urbanizable, es el expresado en la ficha de gestión de cada sector, que tendrá carácter provisional. Para su determinación se han utilizado coeficientes correctores que vienen expresados en la memoria justificativa del plan.
- El aprovechamiento tipo establecido en las Fichas de Gestión devendrá definitivo en el Proyecto de Reparcelación o documento de gestión que se formalice, que podrá recalcularlo en los siguientes supuestos:

- nueva medición, resultante del levantamiento topográfico, del área de reparto, de la superficie dotacional pública no computable y de las parcelas vinculadas a las edificaciones existentes en el Área de Reparto que hayan de quedar sujetas al régimen de las áreas semiconsolidadas.

- nuevos coeficientes de de homogeneización de uso y tipología, con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio o de formalización del correspondiente documentos de gestión.

#### Artículo 2.3.3 - DERECHO AL APROVECHAMIENTO

1.- El derecho al aprovechamiento en suelo urbano y urbanizable será el porcentaje que legalmente se establezca por la legislación vigente en el momento de la ordenación, programación y/o edificación del mismo.

2.- Tanto en las áreas de reparto uniparcelarias como pluriparcelarias la adquisición del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al cumplimiento de los deberes que la legislación estatal impone al propietario, según la clase de suelo de que se trate.

#### Artículo 2.3.4 - DELIMITACION DE SECTORES

1.- El Sector se define como el ámbito mínimo de ordenación de un plan parcial o plan de reforma interior.

2.- El Plan general delimita los sectores siguientes:

SECTOR	USO DOMINANTE	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SUR – 1	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL
SUR – 2	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL A GESTIONAR POR EL MUNICIPIO DE VALENCIA INCLUIDO EN EL SECTOR “LA TORRE”
SUT-1	TERCIARIO	PREVISTA EN PLAN GENERAL
PRI – 1	RESIDENCIAL	PLAN DE REFORMA INTERIOR
PRI – 2	RESIDENCIAL	PLAN DE REFORMA INTERIOR

Los sectores relacionados vienen delimitados en los planos de ordenación de la serie B. Esta delimitación se ha realizado siguiendo los criterios de sectorización de la vigente normativa urbanística. Tal delimitación podrá alterarse en el caso del sector SUR-1 para hacer factible la conexión con Horno de Alcedo

3.- Los elementos de la red primaria integrados dentro del sector computarán, a efectos del cálculo del índice de edificabilidad bruta y de los estándares dotacionales de la red secundaria en los términos previstos en la ficha de planeamiento. Caso de computar, han de cederse y ejecutarse con cargo al mismo.

#### Artículo 2.3.5 - DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

1.- El plan General delimita dos unidades de ejecución en suelo urbano que ordena de forma pormenorizada.

2.- En los sectores SUR-1, PRI-1 y PRI-2 los planes de desarrollo deberán delimitar las unidades de ejecución que se fijen en las correspondientes fichas.

3.- El Sector SUT-1 constituye una única Unidad de Ejecución.

### CAPITULO CUARTO - NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

#### Sección primera: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN

##### Artículo 2.4.1 – CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1.- A los efectos establecidos en las presentes Normas se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan. Ello sin perjuicio de que ciertas determinaciones de una zona de ordenación urbanística puede ser diferente, en atención al ámbito territorial en que se encuentre la parcela, a fin de adaptar más fielmente la normativa a la realidad urbanística de Sedaví.

2.- Se denomina calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa, también el destino público o privado del suelo.

3.- Las zonas de ordenación son independientes de las clases de suelo. En tanto que las primeras constituyen ámbitos homogéneos sobre los que se regulan las condiciones físicas en que debe producirse la evolución de la ciudad y su territorio, las segundas son ámbitos de naturaleza jurídica.

ca en los que implícitamente se atribuye a los propietarios y a la administración un conjunto de derechos y deberes y unas pautas a las que deben sujetarse para su consecución.

4.- Las Zonas de Ordenación en el ámbito urbano afectan porciones de territorio en los que se proyectan intervenciones de naturaleza urbana, con independencia de que su clasificación sea la de Suelo Urbano o Urbanizable.

5.- Las Zonas de Ordenación en el ámbito natural se dotan de normas que permiten la ordenación de Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 2.4.2 – OBJETO

1.- El Plan General determina, en cada clase de suelo, zonas de ordenanzas comunes en razón de la morfología, uso y características de la edificación. Las parcelas situadas en estas zonas para las que se prevé predominante o exclusivamente la implantación de usos relacionados con la prestación de servicios públicos, sin perjuicio de la titularidad de los mismos, se denominan dotaciones públicas.

2.- Referente al suelo urbano, las presentes normas urbanísticas regulan la ordenación en las diferentes zonas, determinan el régimen general de usos pormenorizados, dominantes, compatibles e incompatibles y los parámetros de las parcelas y de la edificación.

3.- Para el suelo urbanizable, las normas urbanísticas del Plan General expresan las reglas generales para la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo, remitiéndose la concreción de las ordenanzas de la edificación, la asignación pormenorizada de usos y la disposición de las dotaciones públicas al planeamiento parcial que lo desarrolle.

4.- Referentes al suelo no urbanizable las normas urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de cada zona determinan los parámetros para la edificación permitida y el régimen general de usos del suelo en orden a la protección de sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos u otros, con observación de las limitaciones contenidas en la LSNU.

#### Artículo 2.4.3 – CLASES DE USOS DEL SUELO

1.- En función de su nivel de definición, se distinguen:

a) Usos globales: se considera uso global de uso predominante de un área determinada. Los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial, terciario, dotacional y otros usos.

b) Usos pormenorizados: los definidos en esta sección para cada uso global.

2.- En función de su implantación y compatibilidad a las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:

a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.

b) Uso Permitido, Compatible ó Complementario: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona, así como aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanísticas que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

c) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

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

4.- Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas:

a) En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la legislación vigente sobre Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana, así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1990) ó normas que lo sustituyan. Igualmente serán de aplicación la normativa sobre actividades inocuas.

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

c) Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que exista o pueda existir uso residencial se admiten, exclusivamente, y como máximo con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1 y 2.

- Nocivas e insalubres; no se permite.

- Peligrosas: grado 1

d) En el supuesto anterior, y cuando se trate de edificios de uso exclusivo no residencial, el grado de molesta podrá ser hasta 3, manteniéndose los parámetros del epígrafe anterior.

e) Se prohíbe la instalación de tanatorios en el suelo edificable de titularidad privada, admitiéndose únicamente en la zona industrial (INM).

f) Lo establecido en los anteriores apartados debe entenderse sin perjuicio, que en una determinada zona se minore el grado para una actividad concreta, de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en las presentes normas.

#### Artículo 2.4.4 - USO RESIDENCIAL

1.- Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2.- Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Uso residencial unifamiliar (Run): En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Uso residencial plurifamiliar (Rpf): En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. Los apartahoteles y apartamentos turísticos en régimen de explotación temporal pertenecen a esa categoría de uso.

c) Uso residencial comunitario (Rcm): Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: Residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

#### Artículo 2.4.5 – USO INDUSTRIAL. CATEGORIAS

1.- El uso global industrial (ind) comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso talleres artesanales.

2.- Se distinguen las categorías siguientes de uso industrial:

a) Uso industrial asimilado al comercial compatible con el uso residencial (ind. 1) en edificio mixto, hasta una superficie máxima útil de 300 metros cuadrados, a emplazar necesariamente en planta baja y que se corresponde con los grupos y subgrupos siguientes:

- Agrupación 35, a excepción del grupo 352

- 419: Industrial de pan, bollería, pastelería y galletas.

- 744: Artes gráficas y actividades anexas.

- 475: Edición de libros, periódicos y revistas.

- 491: Joyería y bisutería.
- 493: Laboratorios fotográficos y cinematográficos.
- 671: Taller de reparación de artículos para el hogar y de reparación de bicicletas.
- 971: Lavanderías, tintorerías y servicios similares.

b) Uso industrial enclavado en zonas residenciales (Ind. 2). Comprende aquellas actividades industriales que, por no considerarse incompatibles con las zonas residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos relacionados en el apartado anterior cuya superficie útil exceda de 300 m<sup>2</sup> y hasta 600 m<sup>2</sup> y además:

- GRUPO 435: Fabricación de géneros de punto.
- GRUPO 439: Otras industrias textiles.
- GRUPO 452: Fabricación de calzado de artesanía y a medida.
- GRUPO 453: Confección en serie de prendas de vestir y complementos de vestido.
- GRUPO 468.5: Actividades anexas a la industria del mueble.
- GRUPO 495: Industrias manufactureras.
- GRUPO 672: Exclusivamente taller de reparación de motocicletas.

Las actividades relacionadas se admiten hasta los grados fijados en el art. 2.4.3, y además es obligado que, al menos la quinta parte de dicha superficie, quede afecta a la venta al detalle.

Deberán emplazarse en calles de anchura superior a 10 m. cuando la superficie afecta a la industria supere los 300 m<sup>2</sup>.

c) Uso industrial de índice alto (Ind. 3). Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías anteriores y que sólo puedan emplazarse en los polígonos industriales, con las limitaciones siguientes:

En suelo urbano, solo se admiten las molestas hasta grado 3 y las nocivas, insalubres y peligrosas hasta grado 2.

#### Artículo 2.4.6 - USO TERCIARIO. CONCEPTO Y CLASES

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

La regulación y clasificación de las presentes normas se entiende sin perjuicio de la legislación sobre ordenación del comercio y superficies comerciales. Desde un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. Uso Comercial: comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (TCO 1)

Comprende aquellas actividades comerciales cuya calificación se considere como inocua, así como las actividades comerciales calificadas correspondientes a los grupos 641 a 648, (comercio al por menor) del Nomenclátor, en locales comerciales independientes, a ubicar necesariamente en planta baja en caso de edificios de uso mixto.

Dentro de este uso se distinguen 2 categorías:

TCO 1A: locales independientes en edificio de uso mixto con superficie de venta no limitada.

TCO 1B: locales independientes en edificio de uso exclusivo comercial con superficie de venta no limitada.

b) Uso Comercial compatible en zonas de uso industrial (TCO 2)

Comprende aquellas actividades comerciales de venta al por mayor o menor independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.000 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup> calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes a los grupos 641 al 648 (comercio al detalle). También se incluyen las actividades incluidas en la agrupación 85 (locales destinados al alquiler de bienes muebles) del Nomenclátor, de superficie no superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto.

c) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (TCO 3)

Comprende aquellas actividades comerciales de venta al por mayor o menor que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3000 m<sup>2</sup>, calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 (comercio mixto al detalle en grandes superficies) del Nomenclátor.

En esta categoría se incluye el grupo 319 (talleres mecánicos independientes), 672 (talleres de reparación de vehículos, automóviles, camiones y motocicletas), 673 (taller de pintura de vehículos, automóviles, camiones y motocicletas y bicicletas) y 674 (limpieza y engrasado de vehículos, automóviles, camiones y motocicletas), siempre que al menos la tercera parte de su superficie se destine a la venta o exposición. De no destinarse a la venta o exposición será considerada como ind 2.

En cualquier caso la nueva implantación de centros comerciales con superficie de venta superior a 500 metros será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad comercial.

2. Uso Hotelero(Tho) : comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Compatible con el residencial (Tho 1): Hoteles, hostales y pensiones, ya sea en edificio mixto o exclusivo. No pertenecen a esta categoría de uso los apartoteles (grupo 661 del Nomenclátor). Únicamente se admite esta categoría, sin perjuicio de su posible ubicación en suelo no urbanizable común.

3. Uso Hostelero(Ths); Comprende las actividades relacionadas en los grupos 651 (restaurantes) y 653 (establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculo y sin ambientación musical)

4. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a despachos profesionales, así como la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Este tipo de uso será compatible con el residencial en los términos establecidos en las presentes Normas, así como con el terciario.

5. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, salas de juegos, discotecas, musical, bares con ambientación musical, "pubs", salas de fiestas, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc, correspondiente a los grupos 652 (establecimientos de bebidas y café con espectáculo) y 963 (sala de teatros y conciertos), al 969 (actividades recreativas) del Nomenclátor.

Dentro de este uso se distinguen las categorías siguientes:

- a) Tre 1: compatibles con el uso residencial en edificio mixto: bares con ambientación musical (652), salas de juego, locales de reunión, escuelas de danza y gimnasios de aforo no superior a 100 personas, con grado de molestia no superior a 2.
- b) Tre 2: compatibles con el uso residencial en edificio independiente: los enunciados anteriormente y los grupos 963, 964, 969.1, 969.2, con un aforo no superior a 350 personas. Se incluyen las salas de banquete con actuaciones musicales, y las salas de reunión con ambientación musical.
- c) Tre 3: limitados a las zonas de uso exclusivo terciario o zonas terciarias compatibles con el uso industrial: los enunciados en Tre 1 y Tre 2 que superen el aforo máximo, salas de patinaje y pubs (969.6), discotecas (969.4) y salas de fiesta de juventud, hasta un aforo de 1.000 personas.

6. Servicios (TSer): Se incluyen en esta categoría y las actividades de los grupos 941 (hospitales, clínicas, sanatorios y consultorios de medicina humana) y 946 (consulta y clínicas veterinarias).

Los consultorios de medicina humana y las consultas veterinarias podrán colocarse en planta baja de edificio residencial hasta una superficie de 500 m<sup>2</sup> o en edificio exclusivo ya sea en zona residencial o terciaria hasta 1.000 m<sup>2</sup>. Sólo las actividades del grupo 941 podrán ubicarse en plantas altas de edificio residencial hasta una superficie de 500 m<sup>2</sup> y en edificio exclusivo, ya sea en zona residencial o terciario sin limitación de superficie.

En cualquier categoría se estará a lo expuesto en la normativa referente al uso.

Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

#### Art. 2.4.7. USO ALMACEN (Alm).

Comprende las actividades depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos y de distribución de mercancías, ya sea como actividad independiente o mayorista, ya sea vinculado a una actividad industrial o comercial.

Se admiten las siguientes categorías:

##### a) Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm 1)

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

Los materiales depositados deben estar relacionados ó ser anexos de actividades comerciales ó asimiladas de carácter minorista, ó de productos agrícolas de producción propia.

Se distinguen dos grupos:

(Alm 1 a) de superficie no superior a 250 m<sup>2</sup> en edificio de uso mixto.

(Alm 1 b) de superficie no superior a 500 m<sup>2</sup> en edificio exclusivo, cuyo acceso ha de ser por calle con ancho no inferior a 12 m.

Quedan excluidos los almacenes de material de construcción.

##### b) Uso Almacén compatible con uso terciario. (Alm. 2)

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 (comercio al por mayor y almacenamiento) del Nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y las autorizadas en zona residencial que superen la superficie máxima dedicada a ese uso.

##### c) Uso Almacén compatible con el uso industrial. (Alm. 3)

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclátor), pero que sean inferiores en grado 4 en calificación molesta y hasta grado 3 en calificación insalubre, nociva o peligrosa.

En las zonas industriales y a una distancia inferior a 500 metros respecto de una zona residencial, se reduce a 2 el grado de nocividad, insalubridad y peligrosidad de la actividad de almacenaje.

#### Artículo 2.4.8 - USO DOTACIONAL. CONCEPTO Y TITULARIDAD

1.-El uso dotacional es el destinado a proveer a los ciudadanos de las actividades y los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales (educativos, culturales, sanitarios, y en general, de bienestar social)

2.-El suelo previsto para usos dotacionales podrá ser de titularidad pública o privada, según se señale en los planos de ordenación pormenorizada.

En los planos de ordenación se concreta el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, distinguiendo entre deportivo-recreativo (R-D), educativo-cultural (DE), administrativo-institucional (AD), sanitario asistencial (TD), servicios urbanos e infraestructuras, juego (AL), jardines (JL), y parque (QL), red viaria (RV) y aparcamiento (A).

3.-No obstante, la Administración podrá establecer en éstas cualquier uso dotacional público, si se ajusta a las siguientes reglas:

A) Mientras el Plan no se modifique habrá que dedicar al uso o a los usos concretos que se prevén las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras que sean aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.

B) El subsuelo de los espacios dotacionales y viarias, podrán destinarse a aparcamiento de uso privado, siempre que no interfiera con el uso y servicio público a que está afecto el suelo; a tal efecto, se desafectará de su uso público el espacio situado por debajo de la rasante,

C) En el resto de casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública, siempre que con el informe favorable municipal previo, en el primer caso se adopte un acuerdo expreso y motivado por parte del órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y en el segundo con un acuerdo entre las administraciones interesadas.

Mientras no se implante el uso previsto en el Plan podrá transitoriamente destinarse a zona verde y/o deportiva.

En el caso de titularidad privada, se podrán destinar únicamente al grupo de usos que se le asigne en el plano de ordenación pormenorizada correspondiente. El uso dotacional privado ya fijado para una parcela o cualquier otro uso genérico podrá sustituirse por otro de los usos dotacionales posibles

Artículo 2.4.9. – USO DE APARCAMIENTO (Par).

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.
2. Se distinguen los siguientes:

a) Par. 1.- Aparcamiento para uso privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1a.- Planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura.
- Par.1b.- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso,, bajo los espacios libres públicos.
- Par.1c.- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- Par.1d.- En edificio de uso exclusivo.

b) Par. 2.- Aparcamiento para uso público, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2a.- Planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura.
- Par.2b.- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y espacios libres públicos.
- Par.2c.- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- Par.2d.- En edificio de uso exclusivo.

c) Par. 3.- Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías excepto lo que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm., que quedan asimiladas a la categoría Par. 2. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

A los efectos del presente artículo se entiende como espacio libre el no ocupado por edificación, con independencia de la calificación específica conferida a la superficie y vuelo.

Sección Segunda: ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA.

Artículo 2.4.10 - ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA.

1.- A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2.- Las zonas tipo desarrolladas son:

a) En Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente:

ZONA	CLAVE	USO GLOBAL
Núcleo Histórico Tradicional	NHT-BRL	RESIDENCIAL
Ampliación de Casco -1 ( Pedanía)	ACA-1	RESIDENCIAL
Ampliación del Casco -2	ACA-2	RESIDENCIAL
Ensanche	ENS	RESIDENCIAL
Edificación Abierta	EDA	RESIDENCIAL
Viviendas Adosada	ADO	RESIDENCIAL
Industrial	INM/IMD	INDUSTRIAL
Terciario	TMD/TBA	TERCIARIO

b) En Suelo Urbano sin ordenación pormenorizada :

- En el PRI-1 : Uso predominante residencial tipología ACA
- En el PRI-2 : Uso predominante residencial tipología EDA

c) En Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada:

- En el SUR-1 : Uso predominante residencial tipología EDA
- En el SUR-2 : Uso predominante residencial tipología a definir por el PGOU de Valencia

d) En Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada:

En el SUT-1: Uso predominante terciario con tipología TBA y uso predominante Terciario/Servicio

e) En cualquier clase de suelo, el suelo DOTACIONAL

Viario – RV+AV

No Viario - Escolar

Zonas Verdes

Equipamientos

3.- Se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana para la determinación de los conceptos de las zonas previstas en el Plan General.

Artículo 2.4.13 - COMPATIBILIDAD DE USOS

La compatibilidad de usos se regula en la clasificación de los mismos establecida en el presente título, y en las ordenanzas y fichas particulares de cada zona. En las zonas dotacionales se prohíben aquellos usos que estén, en contradicción tanto con la titularidad pública del suelo como con el carácter dotacional de su destino.

En las zonas de RV + AV y espacios libres (QL y JL) se permiten como usos compatibles las instalaciones de servicio urbano, como pudieran ser transformadores de energía eléctrica, instalaciones vinculadas a la regulación del tráfico rodado, instalaciones del servicio de telecomunicaciones.

CAPÍTULO QUINTO : REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección primera : DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.5.1 – ÁMBITO

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica del Plan.

Igualmente quedan reflejados en dichos planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.5.2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.- El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la legislación vigente debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias del régimen legal. Igualmente será de aplicación la normativa de la Ley 10/2004 de Suelo No Urbanizable, incluyendo la modificación de su artículo 20 por la Ley 12/2010, enfocada a agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de empleo. También serán de aplicación las determinaciones del PAT de Protección de la Huerta puesto que el municipio de Sedaví forma parte de los 45 municipios incluidos dentro de dicho Plan. E igualmente serán de aplicación la legislación de unidades mínimas de cultivo (Decreto 217/99 del gobierno Valenciano) y la sectorial que incide en esta clase de suelo (en particular, Ley 8/02 de Ordenación y Modernización de estructuras agrarias –Título IV- y Ley 19/95 de modernización de Explotaciones Agrarias (Título II).

2.- En lo que no esté en contradicción con la normativa establecida en las determinaciones de las normas urbanísticas será de aplicación la ordenanza municipal sobre policía rural y las que, en su caso, se aprueben por el Ayuntamiento

3.- El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso, y a ningún efecto, cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable, que, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico.

4.- Si como consecuencia de un suceso natural o provocado se produjera una pérdida importante de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a alguna de las zonas de calificación determinada, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

#### Artículo 2.5.3 – PARCELACIONES

1.- En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse actos de división o segregación de fincas rústicas que cumplan las dimensiones mínimas fijadas por la normativa vigente sobre la extensión de las unidades mínimas de cultivo (Decreto 217/99), y ello con sujeción a las estipulaciones de la disposición adicional segunda de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable. Debiéndose contemplar asimismo las disposiciones de la Ley 19/95 de modernización de las Explotaciones Agrarias (Título II) y de la Ley 8/02, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias en la comunidad Valenciana (Título IV).

2.- Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Ley sobre Suelo No Urbanizable.

3.- La parcelación con fines urbanísticos llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

#### Artículo 2.5.4 - DIVISIÓN EN ZONAS

De acuerdo con lo establecido de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, y según lo prevenido en el art. 2.1.4. de las presentes normas, el suelo No Urbanizable queda incluido en dos categorías, común y especialmente protegido, diferenciándose dentro de este último las siguientes zonas:

a) Zona de Protección Especial de La Huerta (SNUPE-H1)

b) Zona de Protección Especial Parque Natural de L' Albufera (SNUPE-PNLAL)

c) Zona de Protección de Reserva de Infraestructuras (SNUPE-PID)

#### Artículo 2.5.5 - OBRAS E INSTALACIONES PERMITIDAS.

1.- En el suelo no urbanizable sólo se admitirán las obras e instalaciones a que se hace referencia en los apartados siguientes del presente artículo, así como regirá lo establecido para cada zona.

2.- En el suelo no urbanizable se permitirán las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de edificios existentes, con una antigüedad superior a 10 años, destinados a vivienda unifamiliar, cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado. Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

- No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.

- Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

- De encontrarse dentro de la zona de afección de una infraestructura pública será preceptiva la autorización del titular de ésta.

3.- En el caso de edificaciones preexistentes al vigente plan en el que se desarrollase una actividad industrial o comercial podrá continuar desarrollándose únicamente si cuenta con licencia para el desarrollo de la actividad y se adecua a la misma. No es posible su ampliación.

4.- Se podrán construir casetas para pozos y riesgo de goteo, siempre que se acredite tal destino, no ocupe una superficie superior a 10 m<sup>2</sup>, se sitúe a una distancia de 3'5 m.l. respecto de los lindes y caminos, con una altura no superior a 3 m.l. Deberá acreditarse el destino con aportación de autorización para perforación y proyecto técnico de la instalación de riego por goteo.

5.- Se podrán construir vallas de cerramiento de parcela, con las siguientes características: Tendrán una altura máxima de 2,50 metros., pudiendo ser opaco únicamente su basamento, que tendrá una altura máxima de 50 cm. La parte no opaca será de malla de doble torsión y/o setos vegetales. Se separan a una distancia de 0'60 m.l., respecto de lindes y acequias y a 1 m. respecto del borde del camino y, en todo caso, 3,5 ml. del eje del camino.

6.- Lo previsto en este artículo debe entenderse sin perjuicio de las limitaciones derivadas de servidumbres legales y, en particular de las derivadas de las líneas eléctricas, red de gasificación y, en su caso, de telecomunicaciones.

7.- No se permite la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo no urbanizable.

#### Sección segunda: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

##### Artículo 2.5.6 - ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE LA HUERTA(SNUPE-H1)

1.- Se incluye en esta zona todo el suelo no urbanizable que se encuentra entre la autovía V-31 y los límites del parque natural de L' Albufera. Su calificación responde a establecer una zona de amortiguación y transición a la Albufera, en el que se trata de preservar los rasgos característicos de una zona de huerta, con un grado alto de calidad paisajística.

2.- El régimen de usos de esta zona ha de ser compatible con la función asignada de aminorar la presión urbanística en la zona y de preservación de la Huerta.

1. Uso dominante: Agrícola. (NAG)

2. Usos permitidos:

Para la obtención de este tipo de actividades será necesario obtener el informe favorable del organismo autonómico competente en el Plan de Acción Territorial de la Huerta.

a) Dotacionales de titularidad pública y equipamientos privados en los términos previstos en estas normas y en la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana. Asimismo tendrán las limitaciones siguientes: altura no superior a 9 metros y distancias a lindes de 15 m.; el coeficiente de edificabilidad será el apropiado para el uso, no ocupándose por la edificación más del 30% de la superficie de la finca.

Deberán contar con acceso rodado desde vía pública con ancho superior a 10 m, dotación de agua potable y depuración de aguas residuales. Para el caso de instalaciones asistenciales de carácter social, socio-sanitaria y, en especial, las destinadas a la atención ambulatoria en centros de día o régimen de residencia para personas mayores, con minusvalías o trastornos mentales, la superficie mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, con un coeficiente de ocupación de edificación más elementos auxiliares del 30%, altura de cornisa no superior a 10 m. y número de plantas no superior a 3.

b) Los invernaderos siempre que se trate de estructuras livianas y no comporte la utilización de elementos permanentes de fábrica. Deberán emplazarse en fincas de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

3. Usos prohibidos: Los no relacionados y en particular:

- viviendas unifamiliares; viviendas rurales, actividades extractivas y de recuperación de material de derribo; almacenes agrícolas; actividades industriales y actividades ganaderas.

- Las actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario, incluidas la instalación de placas solares para la producción de energía eléctrica.

- carteles publicitarios, antenas de telefonía móvil

3.- La ocupación máxima del suelo No Urbanizable de Protección Agrícola será del 20% del total de este suelo, para preservar el uso tradicional de la Huerta Valenciana.

4.- Para preservar la zona de huerta menos alterada, los usos permitidos se localizan en el entorno de las zonas urbanizadas.

5.- El uso cementerio, no estará sujeto a los condicionantes anteriores, sino que estará sujeto a los condicionantes establecidos en el procedimiento, tramitación y autorización de dicho uso.

6.- Normas de protección del paisaje e integración paisajística:

Criterios de diseño de los bordes urbanos

Como directriz de carácter general se debe garantizar la transición e integración visual de la huerta con la ciudad mediante el adecuado tratamiento de las zonas de borde y el empleo de tipologías edificatorias de alturas acordes con las preexistentes. Los bordes urbanos se deberán diseñar atendiendo a los siguientes criterios:

a) El diseño de los bordes urbanos debe ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.

b) Se debe dotar de un diseño cuidadoso al borde urbano, que impida la accesibilidad de peatones indiscriminada a las áreas agrarias periurbanas y la aparición de zonas degradadas o actividades no compatibles con la agricultura.

c) Los bordes urbanos deben regular la conectividad física y potenciar la accesibilidad visual al paisaje a través de la implantación de puntas de acceso controlados a la Huerta y conectados a los caminos históricos, la ubicación de puntas de observación en el borde y el trazado de recorridos perimetrales no motorizados.

Condiciones estéticas.

a) En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios. Se deberá aportar junto a la solicitud de licencia documentación fotográfica de la fachada en su estado actual.

b) Todas las edificaciones e instalaciones existentes en este ámbito, deberán integrarse al paisaje dominante.

c) Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios u otros sistemas que no tengan relación directa con la protección de los valores de protección de la huerta.

#### Artículo 2.5.7.- ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL PARQUE NATURAL DE L' ALBUFERA (SNUPE-PNLAL)

1.- El suelo no urbanizable de especial protección de la Albufera, es aquel delimitado de conformidad con el Decreto de aprobación del Parque Natural de la Albufera.

2.- Su régimen jurídico vendrá determinado por la normativa sectorial vigente.

3.- El suelo no urbanizable de especial protección de la Albufera, es aquel delimitado de conformidad con el Decreto de aprobación del Parque Natural de la Albufera. Su régimen jurídico y de protección vendrá determinado por el Plan Especial de dicho entorno.

#### Artículo 2.5.8 ZONA DE PROTECCIÓN DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS (SNUPE-PID)

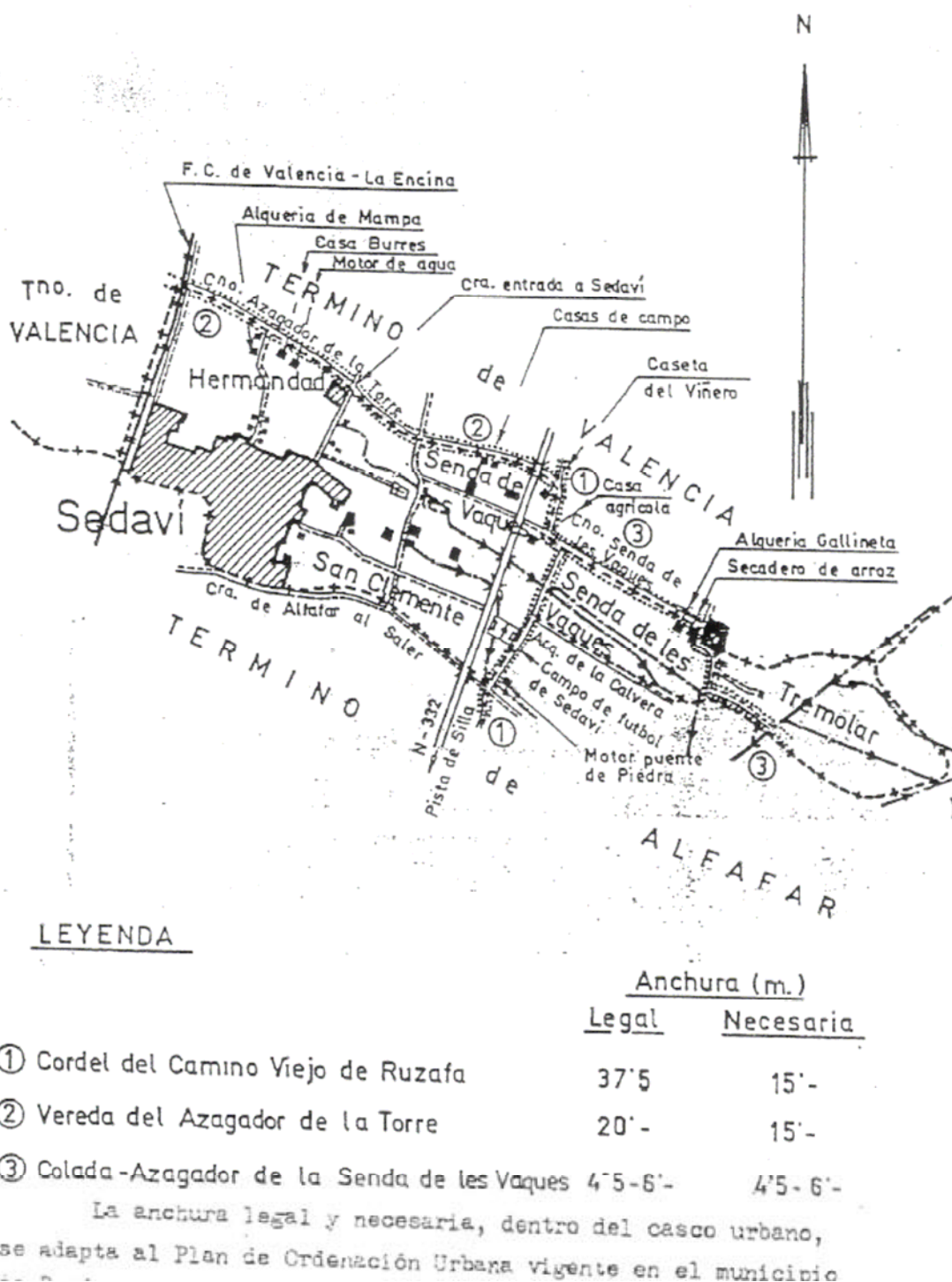
1.- Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básicas del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de infraestructuras y servicios que por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

2.- Su límite y regulación es el resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente, destacando especialmente el régimen aplicable a las vías pecuarias. Salvo en los terrenos clasificados como urbanos y urbanizables, las zonas de dominio público comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995 de 23 de marzo) y su Reglamento y graficadas en los planos, se establecerán las limitaciones fijadas en l:

En la orden 8 de s

Núm.	Denominació	Long. aprox. mts.	Amplària legal mts.	Amplària necessària mts.	iente:
1	Carrerada del camí Vell de Russafa	300	37.5	15	
2	Sendera de l'assagador de la Torre	1.750	20:2	15:2	
3	Assagador de la Senda de les Vaques	700	4,5:6	4,5:6	
		600	4,5:2	4,5:2	
			6:2	6:2	

y ello conforme al siguiente documento gráfico:



Los espacios indicados se destinarán preferentemente al uso actual y al tráfico ganadero, pudiendo destinarse a otros usos ó actuaciones compatibles y complementarios de acuerdo con su naturaleza y fines, previa la autorización correspondiente.

Se deberá proceder al deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias descritas a fin de delimitar la exactitud del dominio público.

TITULO TERCERO: ORDENACION PORMENORIZADA

CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

SECCIÓN PRIMERA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 3.1.1.- PARAMETROS

Respecto a la definición de los parámetros urbanísticos se hace expresa remisión a los que constan en el ORDEN de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Publicado en el DOGV de fecha 5-Mayo-1999, Corrección de Errores del 13-mayo-1999) ó a los que se dicten por normativas posteriores substituyendo a éstas. En concreto se remite a dicha norma legal, la definición de los siguientes conceptos:

Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

. Alineación de vial

. Ancho de vial en un punto



- . Manzana
  - . Patio de manzana
  - . Línea de rasante
  - . Cota de rasante.
- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela
- . Parcela
  - . Parcela edificable
  - . Solar
  - . Lindes de parcela
  - . Linde frontal de parcela
  - . Cerramientos de parcela
  - . Parcela mínima
  - . Frente mínimo de parcela
  - . Círculo inscrito
  - . Rectángulo inscrito
  - . Ángulo medianero.
- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
- . Alineaciones de la edificación
  - . Alineaciones de la edificación en planta baja
  - . Alineación de la edificación en plantas de pisos
  - . Alineaciones del volumen
  - . Distancia al linde
  - . Retranqueo de la edificación
  - . Profundidad edificable
  - . Separación entre edificaciones.
- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
- . Superficie ocupada
  - . Coeficiente de ocupación
  - . Superficie libre
  - . Superficie construida por planta
  - . Superficie construida total
  - . Superficie útil
  - . Volumen construido
  - . Edificabilidad
  - . Coeficiente de edificabilidad neta
  - . Coeficiente de edificabilidad bruta.
- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios
- . Altura reguladora
  - . Altura total
  - . Número de plantas
  - . Medianera
  - . Planta baja
  - . Planta piso
  - . Planta ático
  - . Aprovechamiento bajo cubierta
  - . Entreplanta
  - . Sótano
  - . Semisótano
  - . Soportal
  - . Pasaje
  - . Altura de planta
  - . Altura libre de planta
  - . Cuerpos volados
  - . Elementos salientes
  - . Edificaciones auxiliares
  - . Elementos técnicos de las instalaciones
  - . Patios de luces y ventilación.
- Artículo 3.1.2 – DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Sin perjuicio de la regulación específica para cada zona de ordenación se establecen las disposiciones generales siguientes respecto de alguno de los parámetros antes relacionados.

Para las parcelas que den frente simultáneamente a dos viales opuestos se referirá la cota de planta baja a cada frente como si de parcelas independientes se tratase, siendo la profundidad de cada una la existente entre el frente y el punto medio entre fachadas.

La altura mínima libre de planta en planta baja en edificios de nueva construcción, será:

- a) Para uso vivienda o aparcamiento: 3'20m.

b) Para cualquier otro uso: 3'20 m.

La altura libre mínima de plantas altas o pisos será:

a) 2,50 m. para uso vivienda

b) 3 m. para los usos terciarios permitidos en zona residencial.

2.- El número máximo de plantas permitido será el grafiado para cada polígono, manzana o parcela en el correspondiente plano de alineaciones y alturas de la edificación. No se considera a efectos de este parámetro ni la planta sótano ni semisótano y sí la planta baja. Como ejemplo, 3 significa planta baja más dos alturas.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en la definición de altura reguladora.

Se autorizará como tolerancia una planta menos de las permitidas en cada una de las zonas.

3.- Sótanos y semisótanos:

a) La altura libre mínima exigible, en planta sótano, dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, como mínimo absoluto de 2,30 metros para la altura libre en el caso de aparcamientos e instalaciones complementarias, y de 2'50 para el resto de usos.

b) La altura libre exigible de la planta semisótano dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,30 metros para la altura libre.

c) En plantas de sótano y semisótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas. Se excluyen, excepcionalmente, las instalaciones médicas de radioterapia, debidamente acondicionadas y adaptadas a la normativa de seguridad vigente.

d) Las condiciones de acceso a los sótanos y semisótanos, incluidas las rampas, serán las determinadas por las normas de habitabilidad.

4.- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) Los áticos, exclusivamente en las zonas de ordenación urbanística que expresamente se admitan.

b) Las cubiertas del edificio, con una pendiente no superior al 60 por ciento. Sólo cabe su aprovechamiento como pieza habitable en la zona de ordenación urbanística en que expresamente así se autorice, y en las condiciones fijadas con carácter general respecto de los aprovechamientos bajo cubierta.

c) Cajas de escalera, que en la zona ENS, EDA y ADO podrán situarse en la 1ª crujía y en la NUH a partir de 4 m. de la línea de fachada.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones con las siguientes limitaciones:

- Todas aquellas que sobrepasen la altura de los elementos de cerramiento y protección de las azoteas se situarán dentro del plano teórico desde la altura reguladora con inclinación máxima de 45°, nunca superando la construcción una altura máxima de 3 m por encima de la cara inferior del forjado del techo de la edificación, y tendrán el mismo tratamiento de fachada. No podrán exceder de 12 m<sup>2</sup>. de superficie.

- Las instalaciones nunca serán visibles desde la vía pública.

e) En los edificios cuya altura de planta se encuentre retirada a modo de ático no se permite ninguna construcción por encima de la altura de cerramiento de protección de esta planta.

f) En fachada, los elementos de cerramiento y protección de azoteas tendrán una altura máxima de 1,50 m desde la cara superior del forjado. En paredes laterales de cerramiento esta altura podrá ser superada, con elementos translucidos hasta 1 m.

g) Caso de construirse azotea plana en las zonas de ordenación ACA y ENS y EDA, de la superficie de azotea pisable que quede después de descontar los elementos señalados en el párrafo anterior, hasta el 40 por ciento podrá dedicarse a trasteros, asociados registralmente a las viviendas, pero con acceso a través de elementos comunes, y que individualmente no podrán superar los 4 m<sup>2</sup> de superficie construida, ni superar una altura total construida de 3 metros desde la altura de cornisa del edificio. Deberán situarse a una distancia de 7 metros respecto de la línea de fachada y 3 m. de los patios de luces.

Los cuartos trasteros se permiten también por encima de la planta ático.

5.- Medianeras:

a) Se entiende por medianera la pared lateral de contigüidad entre los edificios o parcelas que se elevan sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aún cuando esta continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

b) Las medianeras o cerramiento lateral que queden al descubierto deberán tratarse como fachada.

De la misma forma deberán recibir tratamiento de fachada las medianeras que resulten al descubierto por limitar con suelo público libre o edificable con destino a equipamientos y dotaciones, con separación a linde de parcela.

6.- Profundidad:

a) La profundidad edificable máxima en plantas altas viene determinada para cada manzana o parcela en los planos de alineaciones.

b) La profundidad edificable en cada parcela no podrá ser sobrepasada con cuerpos volados.

c) La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en el patio de manzana para su destino como vivienda, o uso comercial, de aparcamiento o garaje, en todos aquellos casos en los que no se establezcan de forma expresa en el plan un uso distinto para el patio de manzana.

d) La altura máxima permitida para la edificación en estos patios de manzana será de 5'70 medida desde la rasante de la acera en su punto medio hasta la altura de cornisa. En caso de remate mediante cubierta inclinada no se superará la altura de 2,5 m. respecto de la altura de cornisa de la planta baja.

e) El paramento soporte de la cubierta anterior, cuando ésta sobrepase la cota de la planta baja en la edificación a fachada, deberá retirarse de la alineación interior de patio de manzana un mínimo de 3 m. en el caso de que la planta primera de edificación no se destine a uso de vivienda. En caso de destinarse a uso de vivienda la planta primera de la edificación a fachada, el retiro deberá de ser de 5 m como mínimo, estableciéndose un patio abierto que limite con los paramentos de ambos tipos de edificación.

e) La edificación podrá ocupar con planta sótano la totalidad de la parcela. En caso de ADO la planta semisótano no podrá ocupar el espacio de retranqueo de fachada pero si el espacio de separación respecto del linde posterior y, en su caso, laterales.

f) En los patios de manzanas podrán colocarse instalaciones auxiliares de la planta baja, principalmente para la ventilación, siempre que guarden una distancia de 5 m respecto de la alineación interior.

g) Las plantas altas de los edificios existentes que ocupen los patios de manzana resultantes de las alineaciones del presente plan, quedaran en situación de fuera de ordenación no pudiendo efectuarse obras de consolidación o aumento de volumen. Solo podrán destinarse a usos inocuos o de almacén permitido en la zona de ordenación, permitiéndose la colocación de maquinaria de ventilación o climatización, siempre que no provoque ruidos o vibraciones.

h) En la zona EDA y TBA se podrá ocupar en subsuelo la totalidad de la parcela, incluido el espacio libre interior.

7.- Sin perjuicio de la regulación específica establecida por las ordenanzas, para cada zona de ordenación, que prevalecerá, se fijan las disposiciones siguientes referentes a los cuerpos volados, y elementos salientes.

a) Se entiende por plano límite de vuelo el plano paralelo o perpendicular a la fachada que limita el vuelo de los cuerpos salientes.

Este plano límite de vuelo se separará como mínimo 60 cm del eje de medianera.

En el caso de que el vuelo permitido sea superior a 60 cm, los cuerpos salientes quedarán siempre dentro del plano que forma 45° con el plano de fachada y cuya intersección con el mismo sea el eje de medianera.

En edificios formando fachada a 90° o ángulo superior, la distancia mínima del cuerpo volado a medianera será el doble que el del vuelo. Para ángulos inferiores a 90° se deberá solicitar informe técnico municipal.

No se permite la realización de cuerpos salientes en planta baja.

b) El vuelo máximo permitido para cada tipo de cuerpos salientes, en función del ancho de vial a que da frente cuando no está regulado expresamente, es el siguiente:

Hasta 6 m incluido	0,40 m.
Más de 6 m a menos de 8 m	0,50 m.
De 8 m a 10 m incluido	0,70 m.
Más de 10 m a 13 m incluido	0,80 m.
Más de 13 m.	0,90 m.

En cualquier caso la proyección del voladizo no sobrepasará en su proyección el ancho de la acera.

c) Los cuerpos salientes cerrados no podrán ocupar en proyección horizontal más del 50% de la longitud de la fachada medida en cada uno de los tramos o paramentos rectos de fachada (descontando la planta baja).

d) Elementos salientes:

d.1. Zócalos y resaltes: no sobresaldrán de la línea de fachada más de 5 cm.

d.2. Marquesinas. Se admitirán en planta baja, siempre y cuando:

· Se sitúen a más de 3,20 m por encima de la rasante de la acera en todos los puntos.

· No sobresalgan más de la línea de encintado de la acera

d.3. Aleros: el vuelo máximo permitido en aleros queda establecido en 0,50 cm en general.

d.4. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros. Su saliente, respecto a la alienación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera, sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

8.- Soportales.

Su ancho interior libre será igual o superior a 2 metros, y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio.

## SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

### Artículo 3.2.1 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

1.- Las condiciones funcionales de la edificación se regirán por lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en las normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) (Decreto 286/1997), o norma de rango equivalente que las sustituya, y demás normas sectoriales de aplicación en función del uso a que se vincule el edificio.

### Artículo 3.2.2 – EVACUACIÓN DE HUMOS.

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de viviendas a patios de manzana y patios de luces.

2.- Los proyectos de edificación deberán prever la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a través de los patios comunes del edificio.

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

4.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1,50 metros por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 8 metros.

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

6.- En caso de nueva edificación y de preexistencia de chimenea en edificio colindante, el promotor está obligado a levantar aquella a fin de cumplir las condiciones expresadas en el apartado anterior.

### Artículo 3.2.3 – INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.

1.- Se prohíbe la instalación de aparatos de climatización en el exterior de fachadas, en vuelo sobre la vía pública y sujetos mediante escuadras. Obligatoriamente deberán instalarse en la cubierta del edificio, o en alojamiento previsto al efecto e integrado en fachada (sin sobresalir y con rejilla ocultadora), en balcón o mirador.

A tal efecto, en todo proyecto de obra de edificación, ya sea destinado a vivienda o a otro uso, debe especificarse la ubicación de los aparato de climatización artificial.

### Artículo 3.2.4 – EVACUACIÓN DE AGUAS.

1.- Queda expresamente prohibida la evacuación de aguas residuales mediante fosas sépticas; en suelo no urbanizable deberá utilizarse un sistema de oxidación total.

2.- En caso de actividades industriales y terciarias en suelo no urbanizable no se admite la evacuación a fosa séptica, sino que es obligado la depuración previa y su posterior vertido a cauce público o privado, siempre que no esté seco.

3.- Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas.

4.- Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente a la vía pública, siendo conducidas mediante canalones y bajantes a la calzada. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública y el vertido directo de las bajantes a las aceras de uso peatonal.

Las aguas pluviales de cubiertas planas podrá optar por verter a la vía pública, siendo conducidas mediante bajantes y colectores a la calzada.

5.- El vertido de aguas residuales, ya sea residenciales o industriales, deberá efectuarse obligatoriamente a la red municipal de alcantarillado mediante registro, no admitiéndose la conexión directa a los conductos de saneamiento que no permitan su control. Cuando la instalación de

evacuación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades terciarias, se dispondrá de arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

En los sectores industriales se admite que la red separativa de aguas pluviales vierta o conecte con las acequias existentes.

#### Artículo 3.2.5 – PERMISO DE VERTIDO A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO.

Todos los vertidos a la red general de aguas residuales de origen industrial deberán tener el correspondiente permiso de vertido, emitido por el Ayuntamiento.

En la solicitud del permiso de vertido, además de los datos de identificación deberá constar de manera detallada las características del vertido, y, en especial, el volumen de agua consumida, el volumen máximo y medio de aguas residuales vertidas a la red, las características de su contaminación y las variaciones estacionales en volumen y grado de contaminación, así como cualquier otro dato que sea interesante para poder evaluar el impacto del vertido en la red y en el medio ambiente.

De acuerdo con estos datos, el Ayuntamiento podrá:

1.- Prohibir el vertido, cuando las características que tenga no puedan ser corregidas con el correspondiente tratamiento previo al vertido a la red. En este caso deberá estudiarse y, en su caso, aprobarse por el excelentísimo Ayuntamiento, para que sea factible el desarrollo de la actividad, un plan propuesto por el promotor de almacenamiento, transporte y punto de vertido de los residuos generados.

2.- Autorizar el vertido previa determinación de los tratamientos necesarios que deberán establecerse antes, así como de los dispositivos de control, medida y muestreo que deberán instalarse.

3.- Autorizar el vertido sin limitación.

El permiso de vertido queda condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas, no permitiéndose ningún vertido antes de realizar las obras e instalaciones requeridas.

Cualquier alteración del régimen de vertido deberá ser comunicada inmediatamente al Excelentísimo Ayuntamiento, conteniendo los datos necesarios para conocer exactamente la alteración y sus repercusiones. De acuerdo con estos datos el Excelentísimo Ayuntamiento tomará una nueva decisión al respecto.

#### Artículo 3.2.6 – PROHIBICIÓN DE VERTIDOS.

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red general aguas residuales o cualquier tipo de residuo sólido, líquido o gaseoso que, por razones de su naturaleza, propiedades o cantidades, origen, o puedan originar por sí mismos o por interacción con otros residuos, alguno de los siguientes tipos de daños:

- Formación de barreras inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de la instalación.
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, molestas o peligrosas, que impidan o dificulten el acceso y/o trabajo del personal encargado de inspección limpieza o mantenimiento de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre discurrir de las aguas residuales, el trabajo del personal o el correcto funcionamiento de la instalación.
- Perturbaciones o dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red cualquiera de los siguientes productos:

- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores que, por su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de originar, por sí mismos o por interacción con otras sustancias barreras inflamables o explosivas.
- Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseadas y no eliminables por los sistemas habituales de depuración.
- Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas y peligrosas requieren un tratamiento específico.
- Sustancias que puedan producir gases o vapores en la red en concentraciones superiores a las siguientes:

Amoníaco: 100 p.p.m.

Monóxido de carbono: 100 p.p.m.

Bromo: 1 p.p.m.

Cloro: 1 p.p.m.

Acido cianhídrico: 10 p.p.m.

Acido sulfhídrico: 20 p.p.m.

Dioxido de azufre: 10 p.p.m.

Dióxido de carbono: 5.000 p.p.m.

#### Artículo 3.2.7 – LÍMITES TOLERABLES EN LOS VERTIDOS.

Excepto las condiciones más restrictivas que para actividades clasificadas como molestas, insalubres o peligrosas, establezcan las correspondientes licencias de actividad los límites máximos tolerables en los vertidos de aguas residuales, tanto de origen doméstico como industrial a la red pública serán los siguientes:

	Concentración media diaria	Concentración instantánea máxima
Temperatura	< 40 °C	< 50 °C
Ph. Comprendido entre	5,5 – 9	5,5 – 9
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
Sólidos en suspensión (mg/l)	500	1.000
Radioactividad	No perceptible	
Materiales sedimentables: (mg/l)	15	20
DBO, (mg/l)	500	500
DQO (mg/l)	1.000	1.500

Temperatura °C	40	50
Conductividad eléctrica a 25 °C (ms/cm)	3.000	5.000
Color inapreciable a una dilución de:	1/40	1/40
Aluminio (mg/l)	10	20
Arsénico (mg/l)	1	1
Bario (mg/l)	20	20
Boro (mg/l)	3	3
Cadmio (mg/l)	0,5	0,5
Cromo III (mg/l)	2	2
Cromo IV (mg/l)	0,5	0,5
Hierro (mg/l)	5	10
Manganeso (mg/l)	5	10
Níquel (mg/l)	5	10
Mercurio (mg/l)	0,1	0,1
Plomo (mg/l)	1	1
Selenio (mg/l)	0,5	1
Estaño (mg/l)	5	10
Cobre (mg/l)	1	3
Cinc (mg/l)	5	10
Cianuros totales (Cn): (mg/l)	0,5	5
Cloruros (Cl) (mg/l)	2.000	2.000
Sulfuros libres: (mg/l)	2	5
Sulfitos (mg/l)	2	2
Sulfatos (SO) (mg/l)	1.000	1.000
Fluoruros (mg/l)	12	15
Fósforo total (mg/l)	15	50
Amoníaco (mg/l)	25	85
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20	65
Nitratos (NO <sub>3</sub> ) <	200	200
Aceites y grasas (mg/l)	100	150
Fenoles totales (C6 H OH): (mg/l)	2	2
Aldehídos (mg/l)	2	2
Detergentes (mg/l)	6	6
Pesticidas (mg/l)	0,1	0,5
Toxicidad (U.T.)	15	30

Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del valor medio diario en más de cinco veces en un intervalo de 15 minutos, o de cuatro veces en el intervalo de una hora.

Queda prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de cumplir estas limitaciones. Esta práctica estará considerada como infracción.

Si ante una situación de emergencia se produjera un vertido a la red que superara alguno de los límites impuestos, se tendrá que comunicar inmediatamente esta situación al Excelentísimo Ayuntamiento y a la estación depuradora correspondiente. En esta situación el usuario deberá utilizar todos los medios a su alcance para disminuir al máximo los efectos causados y remitir, en un plazo máximo de siete días, un informe al Excelentísimo Ayuntamiento detallando las causas del accidente, hora y duración del vertido, volumen y características, medidas correctoras dispuestas, hora y forma como se comunicó el accidente. Con independencia de otras responsabilidades, los costes de las operaciones que fuera necesario realizar para evitar los efectos perniciosos del vertido correrán a cargo del usuario que los hubiera provocado.

Lo dispuesto en las presentes normas podrá ser desarrollado o modificado mediante ordenanza específica de vertidos.

#### Artículo 3.2.8 ANTENAS E INSTALACIONES DE TELEFONIA MOVIL

1.- Las instalaciones de telefonía móvil, por motivos estéticos, están prohibidos en la zona de NUH, y a una distancia de 30 m., respecto de edificios catalogados. Deberán ubicarse, en las otras zonas, en las azoteas de los edificios, a una distancia de 6 metros desde la fachada y sin superar la altura total permitida

2.- Las antenas no podrán sobresalir de los parámetros de cierre de las fachadas de los edificios. Obligatoriamente deberán de ubicarse en las azoteas o cubiertas de los edificios, respetando una distancia de 3,5 metros respecto de la fachada y sin sobrepasar la .

#### SECCION TERCERA: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTOS DE VEHICULOS

##### Artículo 3.3.1. OBLIGATORIEDAD DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en estas Normas Urbanísticas, estableciéndose un régimen general y otro particular según las zonas de ordenación urbana.

2.- La provisión de plazas de aparcamientos es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3.- El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior (pero no su eliminación total), cuando destinadas en su totalidad salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas sótano y, semisótano, a aparcamientos la reserva así efectuada no puede alcanzar la dotación mínima, siempre y cuando el número de plazas sea igual a las tres cuartas partes del número de viviendas y el déficit no sea superior a 10 plazas.

## Artículo 3.3.2. PLAZA DE APARCAMIENTO.

1.- Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5	2,50
Plaza para minusválido	4,50	3,50
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12	3,50

2.- La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.

3.- No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las normas HD-91, o norma de rango equivalente que las sustituya.

## Artículo 3.3.3. GARAJE Y ESTACIONAMIENTOS.

1.- En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

2.- Se entiende por garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo, de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

3.- Se entiende por estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que, por sus características constructivas y funcionales, es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento de dicho lugar.

4.- Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas, semisótanos o sótano de los edificios.

b) Bajo los espacios libres privados de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre o dotacional de uso público.

5.- Es preceptiva la licencia de actividad para todos aquellos locales no vinculados a viviendas cuyo número de plazas de aparcamiento sea igual o superior a 5.

6.- Bajo la rasante de la acera el número máximos permitidos de plantas sótano destinado a garaje, o estacionamiento es de dos, salvo en edificios de titularidad pública que podrá ser mayor.

7.- En los patios de manzanas la planta baja podrá tener una entre planta destinada a garajes y/o trasteros (plazas cerradas). En este caso la altura de la planta baja y entre planta no podrá exceder de 6 m.

## Artículo 3.3.4. APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES.

1.- En los espacios libres de parcela, o patios de manzana, no podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre más del 50 por ciento de su superficie, salvo en el caso de parcelas destinadas a uso comercial, industrial o almacén, en cuyo caso será hasta 90% de la superficie libre, siempre que sea superior a lo dispuesto en el art. 3.3.2. Esta disposición no es aplicable a la zona EDA.

2.- En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3.- En el caso de edificios lindantes con plazas, zonas verdes o suelo dotacional público, se admite que el sótano del edificio privado pueda ocupar el subsuelo de dichos espacios a fin de aumentar el número de plazas de aparcamiento. Para ello se precisa la previa desafectación por el Ayuntamiento.

4.- Asimismo, se admite la posibilidad de que el acceso a garajes privados en la planta sótano de edificios privados se realice a través del acceso a estacionamientos de titularidad pública.

5.- Es susceptible de ser destinado a estacionamiento público o privado el subsuelo de espacios de titularidad pública (RV + AV y JL).

## Artículo 3.3.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO RESIDENCIAL.

1.- Con carácter general, se dispondrá, como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóvil ligero por vivienda en las categorías Rpf y Run, y de una plaza por cada 100 metros cuadrados útiles, o fracción superior a 50 en la categoría Rcm, con las salvedades y excepciones particulares de cada zona.

2.- En caso de edificaciones residenciales, en el que la planta baja se destina a un uso no residencial la dotación de plazas de aparcamientos se computa de forma independiente, según el uso, esto es, debe cumplirse la reserva de plazas para uso residencial según este artículo más las reservas que para el otro uso se establece en los artículos de garaje.

3.- Se podrá cumplir la reserva de aparcamiento, mediante la vinculación registral de plazas de aparcamiento no situadas en el mismo edificio y que no estén contabilizadas en la dotación de otra actuación, siempre que se encuentren a una distancia máxima de 150 metros de recorrido peatonal medidos por el eje de viarios entre los accesos de garaje y edificio, conforme al trazado viario ejecutado.

La vinculación sólo es factible entre edificios cuya licencia haya sido otorgada al amparo de los vigentes normas y siempre y cuando las plazas objeto de vinculación sean propiedad del promotor que pretende hacer uso de este beneficio. No es factible la vinculación si no se cumple la dotación mínima establecida en el presente precepto. Las plazas vinculadas deberán venderse conjuntamente con las viviendas.

4.- En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en la zona NUH.

## Artículo 3.3.6. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO INDUSTRIAL O DE ALMACÉN.

1.- Para las actividades clasificadas como Ind. 3 y Alm. 3 se dispondrá en el interior de la parcela o edificio, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil ligero por cada 100 metros cuadrados, o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

Para las actividades calificadas como Ind. 1 y Ind. 2 y Alm. 1 y Alm. 2, la plaza de aparcamiento para automóvil será obligatoria por cada 150 m<sup>2</sup> o fracción superior a 80 m<sup>2</sup> de la superficie destinada a tales usos.

2.- Se dispondrá, adicionalmente de una plaza de automóvil grande por cada 450 m<sup>2</sup>, y de una plaza para industrial ligero por cada 800 m<sup>2</sup> y de una plaza para industrial grande por cada 1.200 m<sup>2</sup>.

3.- Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados, o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 2 plazas de aparcamiento independientes de las áreas de reparación.

#### Artículo 3.3.7. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS COMERCIALES.

1.- Se dispondrá dentro de la parcela o edificio, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados, o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco. 1 b y Tco.2.

2.- Para los comercios de la categoría Tco. 3 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) destinada a comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) destinada a comercial de alimentaria.

3.- En los supuestos enunciados anteriormente, de cada 15 plazas o fracción superior a 7, la dimensión de la plaza ha de ser la apropiada para minusválidos.

4.- Para los comercios de las categorías, Tco 2 y Tco 3 se dispondrá de plazas de aparcamiento para industrial ligero a razón de 1 por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 250 m<sup>2</sup> y para industrial grande por cada 1.000 m<sup>2</sup>.

5.- Independientemente de la zona reservada a aparcamiento, las actividades incluidas dentro de la categoría Tco 1 a y b (superior a 500 m<sup>2</sup> de venta al detalle) Tco 2 y Tco3, dispondrán de una zona específica destinada a carga y descarga dentro del edificio o parcela destinada a tal uso de dimensión no inferior al espacio mínimo reservado para un vehículo industrial grande.

6.- En el caso de actividades comerciales o industriales asimiladas a comercial, según lo previsto en las presentes normas, ya establecidas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas y que pretendan ampliar su superficie, deberán cumplir con la reserva establecida en los artículos de la presente sección, computándose dicha dotación respecto de la total superficie, esto es, la inicial más la que se amplía.

#### Artículo 3.3.8. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS HOTELEROS.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales, o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

#### Artículo 3.3.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN OFICINAS (Tof) Y SERVICIOS.

1.- Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 metros cuadrados o fracción superior a 10 metros cuadrados de superficie útil en caso de que la superficie útil dedicado a oficinas y actividades encuadradas bajo la denominación Tser y Ths son superior a 300 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 3.3.10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

La reserva de aparcamiento podrá ser establecida en parcela distinta a la de la actuación siempre que no diste más de ciento cincuenta metros y que la vinculación sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### Artículo 3.4.11. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR DE VEHÍCULOS.

1.- Para todo local de aparcamiento con independencia del uso al que está vinculado, será de aplicación lo establecido por la HD-91 para los aparcamientos de edificios de viviendas de protección oficial.

2.- Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura no barrerán la vía pública. Además no han de invadir el acceso a otros locales o al zaguán.

3.- Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) En lugares de escasa visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones, y, especialmente, en las paradas fijas de transporte público.

4.- Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya al arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes. En caso de que hubiese que variar la ubicación ya sea del alcorque o de cualquier otro elemento propio del mobiliario urbano, incluido las farolas, el coste de desplazamiento corre a cargo del promotor o propietario del local para cuyo acceso se efectúa dicho desplazamiento.

5.- Los aparcamientos de superficie útil inferior a 1.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros.

6.- Los aparcamientos de superficie útil superior a 1.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en un misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

7.- El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

8.- Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas y con el zaguán o el exterior.

#### Artículo 3.7.12. ACCESOS PEATONALES A LOCALES DE APARCAMIENTO.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de 2,30 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas y no sobre las calles, asegurándose en las plazas una altura libre mínima de 2 metros.

#### Artículo 3.7.13. VENTILACIÓN EN LOCALES DE APARCAMIENTO.

1.- Los garajes o aparcamientos dispondrán obligatoriamente de ventilación natural para la evacuación de humos en caso de incendio.

Para la ventilación natural se dispondrán en cada planta huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación de 50 cm<sup>2</sup>. Por cada m<sup>2</sup> de superficie construida en dicha planta. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos en la planta de mayor superficie.

2.- Caso de disponer también de ventilación forzada por exigencia de la instalación eléctrica del garaje, se verificará lo preceptuado en el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión vigente. Como mínimo se garantizará la renovación del aire viciado con una caudal de 250 m<sup>3</sup>/hora por plaza de aparcamiento.

3.- En aparcamiento con capacidad superior a 100 plazas en plantas sótano, deberá existir simultáneamente, los dos sistemas de ventilación, natural y forzada.

4.- Siempre que se disponga de ventilación forzada deberá instalarse un sistema de detección de monóxido de carbono que active automáticamente la ventilación forzada.

## TITULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

## Artículo 4.1. - OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Se llevará a término a través de los medios establecidos por la legislación urbanística vigente,

## Artículo 4.2. - ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIAS.

1.- Estarán sujetos a previa licencia los actos que la legislación urbanística establezca y, en general, cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones o modificación de los existentes.

A los efectos del presente artículo tendrá la consideración de edificación, la acción y el resultado de construir un edificio con vocación de permanencia, con independencia de los materiales empleados, su uso continuado u ocasional, y de su titularidad pública o privada, cuyo uso principal sea uno de los relacionados en el art. 1 de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E.).

Se considera asimismo sujeta a licencia la colocación de grúas-torre para la ejecución de obras de edificación así como las extracciones de áridos.

2.- Se exceptúan de licencia municipal:

- a) Las obras promovidas por un ente público, cuando una ley sectorial las exonere de exigencia de licencia.
- b) Las tareas de limpieza, desbroce y plantación dentro de un solar.
- c) Las obras de mera limpieza y pintura de fachadas de edificios ya construidos y/o de su interior, salvo en la zona de NUH, y edificio catalogado.
- d) Las obras de urbanización ordinarias promovidas por el Ayuntamiento, así como las de intervención de un edificio en virtud de orden de ejecución.

2.- Asimismo están sujetos a licencia municipal o declaración de innecesariedad los actos parcelación o división de terrenos en cualquier clase de suelo, en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable y en la legislación agraria ó normas que las sustituyan.

3.- Igualmente estarán sujetos a licencia los actos enumerados en los apartados anteriores, cuando se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La concesión de dichas autorizaciones no exime al particular del cumplimiento de la totalidad de requisitos establecidos por la presente regulación urbanística para el caso de que se trate.

## Artículo 4.3. - CLASES DE LICENCIAS

1.- Las licencias urbanísticas comprenden los tipos siguientes:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación y de otras obras análogas.
- d) De ocupación
- e) De actividades e instalaciones
- f) De otras actuaciones urbanísticas
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

2.- Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía del presente Plan.

## Artículo 4.4. - PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1.- El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación básica del régimen local, la prevista en la normativa urbanística que resulte de aplicación y, en su defecto, la Ley 30/92 de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- Las atribuciones para el otorgamiento de licencias urbanísticas es del órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de Régimen Local y el Reglamento Orgánico Municipal.

3.- Las licencias deberán otorgarse en todo caso por escrito, en los plazos establecidos en la ley. En el caso de licencia que precisen, con carácter previo a su otorgamiento, emisión de informe o la concesión de una autorización por un órgano no municipal, el plazo de concesión de licencias, a efectos del computo del silencio administrativo, queda suspendido hasta la aportación o emisión de aquel, o hasta que haya transcurrido el plazo legal para su expedición o emisión.

Las condiciones especiales a que queda sujeta una licencia se harán constar en el texto del acuerdo o Resolución debiendo de incorporarse a la escritura de declaración de obra nueva o de transmisión de propiedad, si tal condición fuera relevante para los intereses de terceros.

4.- En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico. En caso de solicitud de certificación de acto presunto, esta corresponderá evacuarla, en sentido favorable o desfavorable, a la Alcaldía.

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

Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido por el plan en su documentación de contenido normativo, según la clase del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas (especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno) en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración concedente en solicitud de aclaración del contenido de la licencia, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

6.- Podrá exigirse como requisito previo para el otorgamiento de licencia la constitución de un aval o fianza en los términos establecidos en la normativa urbanística, siendo obligatorio como garantía de reposición de bienes y derechos públicos que fueren afectados.

7.- Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran cedido a la Administración no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y se cumplan las condiciones necesarias para que el terreno sobre el que se edifica tenga la condición de solar.

8.- Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Construir de nuevo o reponer la acera y calzada en el tramo afectado o, en su defecto, en toda la frontera del edificio. En caso de edificaciones nuevas sobre construcciones fuera de ordenación, deberá de urbanizarse la parte de vial antes ocupado.



- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos bordillos, farolas, rótulas o placas de numeración, árboles, marquesinas canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.
- d) Proceder, mientras dura la obra, a la limpieza diaria de la vía pública.
- e) Deberá de restituirse o colocarse de nuevo el rotulo con el nombre de la calle o calles a que de fachada el edificio, así como el número de policía. Es obligación del promotor desplazar a su costa farolas, alcorques y demás mobiliario urbano ya existente.
- f) Tener el lugar visible el cartel acreditativo de disponer licencia.
- g) Instalar y mantener en buen estado de conservación las vallas de precaución, elementos de protección, señalización y, en su caso, iluminación durante el tiempo de duración de las obras, debiendo cumplir asimismo las condiciones establecidas en el proyecto de seguridad y salud cuando éste sea preceptivo.

Durante el proceso de ejecución de la obra, el promotor está obligado a permitir en condiciones de total seguridad, el tránsito de peatones, habilitando un paso específico, debidamente, señalizado.

Los materiales de la obra deberán de depositarse en el interior de la parcela una vez finalice la ejecución de la estructura del edificio.

9.- En el caso de modificación del proyecto objeto de solicitud ya concedida, en función de la entidad del cambio se requerirá de nueva licencia o será suficiente la modificación del proyecto originario. Se entiende que la modificación es esencial cuando se altere el uso inicial en más del cincuenta por ciento de la superficie construida o se aumente el número de plantas del edificio

10.- La transmisión de licencias de obras y/o actividad deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, debiendo acreditarse documentalmente dicha transmisión. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

11.- En el caso de licencias de actividad no cabe el cambio de titularidad si se han variado sustancialmente las condiciones del local, si han perdido su eficacia, según lo previsto en el art. 4.6 o la licencia de actividad calificada tuviera una vigencia superior a 10 años.

12.- En caso de obras de habilitación ejecutadas sin licencias, obras de edificación sujetas a un expediente de infracción urbanística o locales que hayan de desarrollarse actividad que precisan de licencia de actividad calificada, no se otorgará licencia de ocupación hasta la legalización obra.

#### Artículo 4.5. – DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

1.- Las solicitudes de licencias se formularán en los impresos normalizados que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el Registro del mismo, acompañado de la documentación que en dicho impreso se relacione. Debe de cumplimentarse todos los datos que figuren en la solicitud y ser suscrita por el solicitante o representante.

2.- Si la solicitud inicial no reúne los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de diez días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite. En el caso de solicitudes que hayan de acompañarse de proyectos o documentación adicional (documento de propiedad, autorizaciones, títulos de propiedad, etc...), no se entiende iniciado el cómputo de otorgamiento de licencia hasta la presentación completa de la documentación a acompañar.

3.- El técnico municipal que haya de informar la licencia esta habilitado para exigir ampliación, mayor detalle o información adicional, a la ya presentada o que fuere complementaria de la que haya de presentar preceptivamente.

4.- Deberá acompañarse a la solicitud de licencia la autoliquidación practicada por el interesado en los términos previstos en la Ordenanza Fiscal Municipales.

5.- El proyecto objeto de licencia deberá comprender la ejecución completa del edificio con el número mínimo de plantas exigibles, según la zona de ordenación urbanística en que se encuentre; en su defecto, el número mínimo de plantas es una menos de la máxima permitida.

Sin perjuicio de ello, podrá ejecutarse un edificio por fases, siempre que cada fase comprenda el acabado completo de la porción del edificio a que se refiera, de manera que el mismo puede ser utilizado con independencia de la fase o fases pendientes de ejecutar.

#### Artículo 4.6. – CADUCIDAD Y PÉRDIDA DE EFICACIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1.- Se declarará la caducidad de las licencias en los términos que a continuación se reseña:

- a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística.
- b) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación de su concesión, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.
- c) Caducarán igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.
- d) Salvo que el acto de concesión de licencia otorgue justificadamente un plazo superior, caducarán también las licencias de obras cuando transcurra más de un año o dos años desde su concesión, (según se trate de licencia de obras menores o mayores respectivamente) y no se hubiera finalizado la construcción, salvo casos de fuerza mayor debidamente justificados.
- e) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si, transcurrido el plazo de un año desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación, salvo que el acto de concesión estableciera justificadamente un plazo superior a tal fin.
- f) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año, salvo que la ordenanza municipal correspondiente señale uno diferente.
- g) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al del plazo inicialmente otorgado, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.
- h) Para que la caducidad surta efectos será preciso que sea declarada expresamente por el órgano la licencia, previa audiencia del interesado.
- i) La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.
- j) No cabe la transmisión de la titularidad de licencias para las que se haya declarado su caducidad.

2.- Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas.

3.- En las licencias de actividad la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

#### Artículo 4.7. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1.- Parcelación urbanística.

a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable en tanto no esté aprobado el correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación. Las divisiones que se pretendan efectuar tendrán el tratamiento de segregaciones en suelo no urbanizable.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, y en concreto sobre la exigencia de parcela de superficie y fachada mínima, profundidad edificable, dando frente a vía pública, o mediante configuración jurídica que así lo permita.

En los suelos urbanizables con programa aprobado y con carácter previo a la presentación del proyecto de reparcelación, la licencia de parcelación se concederá si las fincas resultantes contaran con superficie suficiente para alcanzar en la reparcelación la superficie de parcela mínima, según la zona de ordenación en la que estuvieran adscritas.

d) No será necesaria licencia de parcelación en los supuestos expresamente previstos por la legislación vigente.

2.- Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañará proyecto técnico que, como mínimo, contenga los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de superficie, linderos y localización sobre plano.

b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000-

c) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes

d) Plano de parcelación a la misma escala, debidamente acotado.

Al proyecto se adjuntará la siguiente documentación:

- Título de propiedad o certificado de dominio y cargas de la finca o fincas objeto de parcelación expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren registradas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de sus naturales, situación, linderos y extensión.

- Último recibo del IBI o modelo 902 presentado ante la gerencia del catastro.

En el caso de fincas afectas alguna condición urbanística, se hará constar expresamente en la memoria y en la descripción fincas de resultado.

3.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.

#### Artículo 4.8. – CLASIFICACIÓN OBRAS.

1.- Sin perjuicio de que la normativa legal o reglamentaria vigente establezca una categorización diferente, se considerarán:

a) Obras mayores: los levantamientos de toda clase de construcciones, las reforma de los elementos estructurales, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen substancialmente su aspecto exterior, los movimientos de tierras o extracción de áridos, la demolición de los edificios y todas las que exijan según la legislación vigente, la redacción de un proyecto técnico o la dirección de un técnico titulado en su ejecución. También se considerará obra mayor el cambio de la distribución interior de la dependencia de un edificio si el mismo responde a una alteración del uso preexistente.

Se considera como obra mayor la instalación de telefonía móvil así como las plantas fotovoltaicas que se sitúen en lugar diferente de las azoteas de los edificios

b) Obras menores las no comprendidas en la enumeración anterior

#### Artículo 4.9. - DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE OBRAS MAYORES

Las obras mayores se peculiarizan por el hecho de que la concesión de licencia precisa de la presentación de e proyecto suscrito por facultativo competente.

La Corporación se reserva la facultad de enjuiciar la competencia del técnico autor del proyecto, según lo previsto en la Ley de Ordenación de la Edificación y normas que se dicten en su desarrollo o modificación.

El contenido del proyecto técnico estará en función de la complejidad de la obra a realizar, pudiendo el facultativo municipal que haya de informarla, solicitar la ampliación de su contenido, ya sea a nivel de memoria, ya sea a nivel de documentación gráfica.

El proyecto técnico deberá presentarse en papel (1 ejemplar) y en soporte informático (CD). En caso de que la licencia se otorgue en base a un proyecto básico, el proyecto de ejecución se presentará únicamente en soporte informático.

Los documentos complementarios al proyecto de edificación (estudio de seguridad y salud, proyecto técnico de infraestructura de telecomunicaciones, etc) podrán ser substituidos por documento colegial que acredite su visado

#### Artículo 4.10. – DOCUMENTACIÓN PARA LAS LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.

Las licencias de demolición deberán ir acompañadas:

a) Proyecto de derribo, con el contenido mínimo establecido en la normativa vigente.

b) Fotografía, en soporte informático, del edificio a derribar.

c) Estudio de Seguridad y Salud.

d) Nombramiento del técnico director obras.

e) Aval por la cantidad de 100 € por metro lineal de fachada

#### Artículo 4.11. – DOCUMENTACIÓN PARA LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se presentarán:

a) Proyecto básico del edificio y proyectos anexos( en su caso, documento acreditativo de su visado). Los proyectos anexos podrán ser presentados, una vez concedida la licencia, junto con el proyecto de edificación y antes del inicio de las obras. salvo que la legislación vigente exija su presentación junto con el proyecto básico

b) Fichas estadísticas de edificación y viviendas.

c) Documento acreditado del nombramiento técnico directores de obra.

d) Documento acreditativo de haber solicitado licencia ambiental (si se trata de un edificio para uso terciario industrial o almacén).

e) Garantía de reposición de servicios urbanísticos a razón de 60 euros por metro lineal de fachada.

f) Croquis del vallado y posible ocupación de vía pública (que deberá permitir el paso de peatones y no podrá invadir la calzada).

- g) Croquis del andamio que deberá permitir el paso de peatones y apoyos.
- h) Documento acreditativo de haber solicitado licencia para la instalación de grúa-torre, de ser necesaria.
- i) Cuando se trate de parcelas pendientes de completar las obras de urbanización, a la solicitud de licencia se acompañará documentos acreditativos de los compromisos de urbanización simultánea, fianza en cuantía suficiente como para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y compromiso de no utilización de la construcción hasta no finalizarse las obras de urbanización. Si la obra de urbanización excede de 15.000 euros es preceptivo proyecto de urbanización, para lo cual se demostrará fehacientemente el valor de la obra.

Artículo 4.12. – OBRAS DE REFORMA, HABILITACIÓN MODIFICACIÓN SUSTANCIAL.

La misma que la relacionada en el apartado anterior

Artículo 4.13. – OBRAS MENORES

1.- Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.

2.- Tendrán la consideración de obras menores las siguientes:

- a) las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua a que se refiere el siguiente apartado.
- b) Las obras auxiliares de la construcción enunciados en el apartado 4.
- c) Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios a que se refiere el apartado 5.
- d) Las obras en solares o patios relacionados en el apartado 6.
- e) La construcción de casetas de riego con un máximo de 12 m<sup>2</sup> de superficie construida.
- f) La colocación de placas solares en la azotea del edificio

3.- Se comprenden el apartado a del apartado anterior las siguientes obras:

- a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencias de obras mayores.
- c) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- d) Colocación de postes
- e) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- f) Instalación de marquesinas para comercios.
- g) Instalación de sistemas de climatización y acondicionamiento de aire.

4.- Se consideran obras auxiliares de la construcción, las siguientes:

- a) Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras.
- b) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P y D).

5.- Se incluyen como obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios, las siguientes:

- a) Ejecución de obras interiores en locales destinados o no a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética, siempre que no alteren el uso preexistente
- b) Reparación de cubiertas y azoteas.
- c) Reparación y adecentamiento de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico.
- d) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- e) Colocación de rejas.
- f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- g) Construcción de depuradoras, individuales o colectivas
- h) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- j) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
- k) Construcción y modificación de escaparates.
- l) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios que no estén amparados por licencia de obras.
- m) Cubiertas ligeras, abiertas o cerradas lateralmente por tabiques de superficie no mayor a 10 m<sup>2</sup> y cuya altura total no exceda de 5 m.

6.- Se comprenden en el apartado d) del apartado 3 las siguientes obras.

- a) Establecimiento de vallas y cercas definitivas.
- b) Trabajos de nivelación en el entorno de edificio construido siempre que con ellos no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m) por debajo del mismo en algún punto (D).
- c) Formación de jardines cuando no se trate de jardines privados complementarios a la edificación de la parcela que están exceptuados de licencia.

7.- La instalación de ascensores se considera como obra mayor, por lo que es exigible la documentación reseñada en el artículo 4.1.2 de las presentes Normas.

Artículo 4.14. – LICENCIA DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIO PROTEGIDO O CATALOGADO.

1.- Se considera como edificio protegido o catalogado los incluidos como tales en el catálogo que acompaña al Plan General. La catalogación supone limitaciones por razón del interés objeto de protección a nivel de su intervención arquitectónica.

2.- Se denomina licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario.

3.- Se prohíbe el derribo del elemento objeto de protección según el catálogo. En caso de reedificación, los elementos ornamentales del edificio primitivo deberán colocarse en el edificio de nueva planta que reemplaza el original

4.- En caso de que el propietario, como consecuencia de su inactividad o incumpliendo del deber de conservación provocara una situación de ruina del edificio catalogado, quedará obligado a rehabilitar íntegramente el elemento objeto de catalogación y de no ser posible debido a dicha inactividad el solar resultante quedará calificado como dotacional público, con el uso específico que se determine por el Ayuntamiento Pleno.

5.- En caso de demolición parcial de un edificio con elementos a proteger según el catálogo, el propietario está obligado a solicitar licencia para la rehabilitación y/o reconstrucción del nuevo edificio en el plazo siguiente de los 6 meses desde la fecha de notificación de la licencia u otro acto que habilite la intervención en el edificio, dicha obra de rehabilitación y/o reconstrucción queda sujeta al régimen general en cuanto a plazos, inicio y finalización.

6.- No se permite alterar el aspecto exterior de los edificios con fachada catalogada, en particular queda prohibido adicionar plantas altas respecto de la fachada, salvo que las obras obedeciesen a una razonada restauración para reponer el edificio a su estado original. No obstante ello, podrá autorizarse en los edificios catalogados obras de restauración que tengan por objeto eliminar aquellos elementos posteriores que hubieran desvirtuado el estilo y habiente del edificio y devolverle su estado originario.

7.- En el caso de obra de restauración para devolver el edificio a su estado original no podrá modificarse los huecos existentes, aunque si cambiar la finalidad del mismo, si con ello se posibilita su uso para destino que sean compatibles con sus características.

8.- El Ayuntamiento concederá subvenciones para financiar la intervención en edificios catalogados que tengan por objeto recuperar y rehabilitar los mismos, siempre que dicha intervención supere el deber normal de conservación, en los términos previstos en la legislación vigente.

#### Artículo 4.15. – INSTALACIONES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

1. Las obras necesarias para instalaciones eléctricas, gas, telefónicas, y de telecomunicaciones u otras de similares características requerirán la previa licencia urbanística del Ayuntamiento.

2. En las zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

3. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigente.

4. Las líneas que por su elevada tensión no puedan ser subterráneas, deberán trazarse por aquellas partes de la ciudad o del término municipal que ocasionen menor impacto visual. A tal efecto, deberá de presentarse estudio con diferentes alternativas valorando la menor incidencia sobre el paisaje.

5. Los Centros de Transformación podrán emplazarse en cualquier situación de los espacios aptos para la edificación, incluso sin necesidad de cumplir separaciones a lindes y frente en las zonas de edificación aislada.

Podrán emplazarse en los espacios libres, siempre que su instalación vaya acompañada de medidas de mimetización que minoren el impacto visual.

#### Artículo 4.16. – LICENCIA DE OCUPACIÓN

1.- Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de ordenación sectorial correspondiente, al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, destinada al uso de vivienda, y antes de proceder a su puesta en uso, deberá solicitarse la licencia de ocupación

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

En el supuesto que se hubieran realizado variaciones o modificaciones en relación a la licencia concedida, deberán justificarse en el proyecto refundido que se presentará con carácter previo al otorgamiento de la licencia. Dicho proyecto deberá ser informado por los técnicos municipales y en el caso de que una edificación estuviera sujeta de un expediente de infracción urbanística o se apreciara la existencia de la misma, no se podrá otorgar licencia de primera ocupación hasta que fuera subsanada la irregularidad correspondiente, en el supuesto que fuera legalizable.

2.- La documentación y procedimiento para la obtención de licencias de ocupación, tratándose de viviendas, será la prevista en la LOFCE y demás normativa de aplicación.

En el caso de locales en los que se desarrolla una actividad sujeta a comunicación ambiental, la puesta en funcionamiento precisa de licencia de ocupación. En cambio, si la actividad precisare de licencia o autorización ambiental, la licencia de funcionamiento reemplaza a la licencia de ocupación.

3.- Asimismo para efectuar las conexiones a las acometidas de las redes de servicio de agua potable, alcantarillado, electricidad o gas, deberá justificar la obtención de cédula de habitabilidad o licencia de ocupación según los casos, siendo responsables de ello las respectivas compañías suministradoras.

4.- Con carácter previo a la concesión de licencias de ocupación se procederá a la inspección municipal, ya sea de primera o sucesivas y de cédula de habitabilidad, denegándose o, suspendiendo en su caso, el otorgamiento en caso de inadecuación de lo ejecutado al proyecto de licencia o no reposición de servicios.

#### Artículo 4.17.- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL

1.- De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2.- Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano no consolidado y urbanizable con o sin programación. No proceden, en cambio, en suelo no urbanizable.

3.- La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.

No se considerará provisional los usos que precisen contar con instalaciones cuya estabilidad requiera de obra de cimentación.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

4.- En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

5.- Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

#### Artículo 4.18.- LICENCIAS INSTALACION GRUA TORRE.

1.- Todo edificio que precise para su ejecución de la instalación de una grúa-torre, deberá contar con la preceptiva licencia que deberá de presentarse previa o simultáneamente a la obra de edificación.

2.- Las grúas deberán de emplazarse en el interior de la parcela, salvo en casos en que justificadamente no sea materialmente posible o dificulte de forma gravosa la ejecución de la obra, en cuyo caso podrá situarse en la vía pública, con la autorización expresa del Ayuntamiento.

3.- La documentación a acompañar a la solicitud de licencia es la siguiente:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes con indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

c) Documento visado por el correspondiente colegio oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros de cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Artículo 4.19.- LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a Unidades de Ejecución o, en los casos en que el Proyecto de Urbanización forme parte de un Programa, a la aprobación de éste.

2.- Será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter complementario o puntual que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización; así como para las de mera conservación y mantenimiento.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

Artículo 4.20.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente.

El caso de solares sin edificar es obligación de los propietarios proceder de forma continuada al mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad debiendo procederse a su vallado mediante muro con una altura mínima de 2 metros en las zonas de ordenación NHT, BIC y ACA, admitiéndose el vallado metálico en el resto de zonas y en las relacionadas con anterioridad cuando no diste más de seis meses entre la fecha de demolición del inmueble y la construcción del nuevo edificio.

TITULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA

Lo regulado en el presente título es complementario de las disposiciones contenidas en el Título Tercero, Capítulo Segundo y sucesivos.

Artículo 5.1 - NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL 1 (NHT-BRL)

1.- Ámbito:

La zona de núcleo histórico tradicional se corresponde con la trama más antigua del casco urbano, origen del núcleo poblacional y está constituida por las parcelas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de calificación del suelo. Se sitúa dentro del núcleo urbano de Sedaví

2.- Configuración de la zona:

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

3.- Usos pormenorizados:

USOS DOMINANTE: Residencial unifamiliar (Run) y plurifamiliar (Rpf).

USOS COMPATIBLES: Son compatibles con los usos residenciales aquellos que no interfieran en el normal desarrollo de éste, en sentido están autorizados los usos siguientes:

USOS PERMITIDOS:

a) Residencial comunitario (Rcm).

b) Par.- Aparcamientos.

Par. 1. De uso privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1 a.- En planta baja e inferiores a la baja

- Par.1 b.- Bajo espacio libre.

Par. 2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2 a.- En planta baja e inferiores a la baja

- Par.2 b.- Bajo espacio libre

- Par.2 c.- En edificio de uso exclusivo.

c) Terciario: Tco.1 a y b., Tof, Ths, Tser, Tho, Tre 1

d) Industrial: Ind. 1.

e) Almacén: Alm.1 a

f) Dotacionales, a excepción hecha de los que resulten incompatibles con el uso dominante.

Los usos relacionados se sujetaran a las condiciones fijadas con carácter general.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes, así como aquellos inicialmente declarados como permitidos que fuera manifiestamente incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, ya sea por exigir tipología edificatorias diferenciadas no coherentes con las existentes, ya sea por las circunstancias físicas o de hecho del entorno al lugar donde se pretende instalar la actividad.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de no permitir el uso recreativo (bares con ambientación musical) cuando entienda que, en razón del número de establecimientos existentes, la adición de nuevos entra en contradicción con el uso dominante.

4.- Parámetros urbanísticos:

a) Relativos a la manzana y el vial: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Deberá tener al menos ochenta metros cuadrados de extensión superficial (80 m<sup>2</sup>) y cuatro metros lineales (4 m) de frente mínimo de parcela

Forma: Diámetro círculo inscrito de cuatro metros lineales (4 m) como mínimo; ángulos medianeros superiores a setenta y cinco grados (75°). Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) relativos al volumen y forma;

Número mínimo de plantas: Será de dos plantas (planta baja más una planta alta) para toda la zona.

Número máximo de plantas: Serán las grafiadas en el plano de alturas permitidas, indicadas con un número árabe.

Para establecer la altura de la edificación grafiada en planos se ha tenido en cuenta los siguientes criterios.

a) Interdependencia de la altura de cornisa de la edificación y el ancho de la calle

b) la altura de las nuevas edificaciones está condicionada por la altura de los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos existentes en su proximidad.

c) Asimismo se ha tenido en cuenta las visuales sobre puntos singulares.

d) La altura de los edificios existentes que sea discordante con las de su entorno no se tendrá en cuenta para definir las alturas reguladoras, ni tan sólo con el objeto de tapar medianeras vistas.

Altura máxima de cornisa: Será la que resulte de la siguiente fórmula

$$H= 4 + (N - 1) \times 3'20$$

Siendo N el número de plantas permitido (incluyendo la baja).

Ejemplo: 2 plantas                                        7,20

Altura libre entre plantas:

La altura libre máxima de la planta baja será de 4 metros.

La altura libre mínima de la planta baja será de 3,20 metros.

No se permite altillo ni entreplanta.

La altura libre mínima de las plantas de piso será de 2,50 metros.

Cubiertas: Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe, con pendiente mínima del 25% y máxima del 60 %, y con la cumbrera situada a una altura máxima de tres metros cincuenta centímetros por encima de la altura máxima de cornisa del edificio. A partir de los primeros cuatro metros, se permiten las cubiertas planas, al modo de los tradicionales terrados valencianos. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslucido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claroboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Áticos: No se permiten.

Profundidad edificable = Según plano de ordenación detallada C3.

Semisótano: Se permiten siempre que la parte inferior del forjado de su techo no sobrepase 1 metro por encima de la acera.

Sótanos: Se permiten con las condiciones expresadas a nivel general.

Buhardillas: Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando su aprovechamiento según dicta el Artículo 36 del reglamento de Zonas.

La superficie computable de la buhardilla no podrá ser superior al 40% de la superficie de la planta inferior.

El uso no podrá ser independiente del de la planta inferior ni podrá tener acceso independiente.

Elementos permitidos por encima de la altura de cornisa: hasta una distancia mínima de 4 metros de la fachada, no se permitirá ningún elemento a excepción de la formación de la cornisa y la elevación del antepecho de cubierta hasta un máximo de 1,50 metros por encima de dicha altura de cornisa. A partir de esta distancia se podrán ubicar las instalaciones previstas a nivel general.

Cuerpos volados: Se rige por la normativa general.

Se permiten los miradores sólo de modo excepcional, para componer soluciones singulares de esquina en y para calles mayores de 6 metros con un vuelo del 10% del ancho de la calle y como máximo de 60 cms.

Los edificios que superen el número máximo de plantas permitido tendrán la consideración expresa de "fuera de ordenación". A tal efecto, en los supuestos en que concluya su vida útil, se pretendan cambios de uso, obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, o una sustitución voluntaria de los mismos, le serán de aplicación las ordenanzas de protección previstas en estas Normas; todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del art. 21 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano a estos inmuebles.

5. Otras condiciones:

Dotación de aparcamientos: A la norma establecida con carácter general le es de aplicación las siguientes excepciones para esta zona:

No es exigible la reserva de plazas de aparcamiento para viviendas en los casos siguientes:

- en edificios con fachada inferior a 5'50 metros y emplazados en calles con ancho inferior a 6 m.
- edificios con número de viviendas no superior a dos en calles de ancho inferior a 8 metros.
- edificios catalogados con número de vivienda no superior a dos.

Si se ubica el aparcamiento en sótano, podrá destinarse la planta baja a otros usos, aun cuando no quepan en el sótano todas las plazas requeridas.

Si por las dificultades para ubicar la rampa de acceso no se ubica el aparcamiento en sótano y se ubica en planta baja, no será exigible el cumplimiento de una plaza por vivienda, si no caben todas las plazas requeridas, siempre que se dedique la totalidad de la planta baja a aparcamiento.

En edificios catalogados, con menos de cuatro viviendas, se podrá exceptuar la obligación de reserva de aparcamiento, siempre que el cumplimiento de dicha obligación fuera incompatible con el objetivo de protección del edificio.

Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Licencias de demolición: No se concederán licencias de demolición que no vayan acompañadas de la licencia de obras de nueva edificación en el solar resultante, salvo en caso de peligro inminente de derrumbe.

6. Condiciones específicas de estética y conservación (Normas de protección de paisaje e integración paisajística):

Se establece una protección genérica de la Zona delimitada como Núcleo Histórico Tradicional, con el fin de preservar el paisaje urbano y ambientación urbanística existente. Tanto las edificaciones como el trazado del viario y sus plazas, conforman dicho paisaje.

La legislación vigente establece la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Composición general del edificio: Los edificios de nueva construcción tendrán la obligación de conservar el ambiente estético del lienzo de manzana en el que se integren, buscando acomodarse a aquellas referencias arquitectónicas de más autenticidad y de mayor calidad.

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

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

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán al interior del hueco que cierren y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco.

No se admiten patios abiertos a fachada.

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

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

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro. Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiendo por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada. Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Debe evitarse la carpintería metálica de color blanco.

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

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

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

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

Constar de letras sueltas metálicas.

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

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

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

Artículo 5.2- ENSANCHE (ENS)

1. Ámbito

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

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

USO DOMINANTE: Residencial múltiple.

USOS COMPATIBLES:

a) Residencial unitario (Run) y comunitario (Rcm).

b) Par.- Aparcamientos.

Par. 1. De uso privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1 a.- En planta baja e inferiores a la baja

- Par.1 b.- Bajo espacio libre.

- Par.1 c.- En edificio de uso exclusivo

Par. 2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2 a.- En planta baja e inferiores a la baja

- Par.2 b.- Bajo espacio libre

- Par.2 c.- En edificio de uso exclusivo.

c) Terciario: Tco.1 a y b, Tof (con posibilidad de uso en edificio exclusivo), Tho , Tre 1 y 2, Tser y Ths,

d) Industrial: Ind. 1 y 2

e) Almacén: Alm. 1 a y b.

e) Dotacionales, a excepción hecha de los que resulten incompatibles con el uso dominante.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas.

USOS PROHIBIDOS: Los que hayan sido declarados como no permitidos así como los manifiestamente incompatibles con el uso dominante.

#### 4. Parámetros urbanísticos

##### a) Relativos a la manzana y el vial

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

##### b) Relativos a la parcela :

Parcela mínima edificable:

- Dimensiones: Debe tener al menos cien (100) metros de extensión superficial y 6 metros lineales de frente mínimo de parcela

- Forma: Debe inscribirse un círculo de diámetro 6 m. y 75 ° de ángulos medianeros.

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

##### c) Relativos a la posición

Profundidad edificable: 18 ml. y según planos de ordenación detallada.

##### d) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: Según lo señalado en el plano de alturas. No se permiten los altillos ni las entreplantas

Altura mínima de plantas: dos menos de la permitida, siempre que el edificio cuente con planta baja y planta alta.

Altura máxima de cornisa: La altura máxima de cornisa en cada una de las plantas es la que resulta de la siguiente formula:

$$H = 4'5 + (N - 1) \times 3'20$$

Siendo N el número de plantas permitido (incluyendo la baja).

Ejemplo: 5 plantas 17,30

Áticos: Se permiten a una distancia mínima de 3,50 m de la línea de fachada.

Altura total: Será de 3'50 metros por encima de la altura del ático.

Aprovechamiento bajo cubierta: no se permite.

Semisótanos: Si se permiten, debiendo de situarse la cara inferior del forjado del techo del semisótano a una distancia no superior a un metro respecto de la rasante de la acera

Sótanos: Si se permiten

Cuerpos volados: Se permiten vuelos hasta 90 cms como balcón y mirador con una ocupación máxima de éstos del 50% de la superficie en alzado de la fachada, (descontando la planta baja). No podrán sobre pasar la anchura de la acera.

Construcciones en patio de manzana: Se estará a lo dispuesto con carácter general

#### 5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: Se estará a lo dispuesto con carácter general sin excepción.

Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

#### 6. Condiciones específicas de estética y conservación (Normas de protección de paisaje e integración paisajística) .

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

Los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura.

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

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas

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

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

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro. Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiendo por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada. Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

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

#### Artículo 5.3 – AMPLIACIÓN DEL CASCO -1 (ACA-1)

##### 1.- Ámbito:

La zona de ampliación del casco-1 está constituido por el núcleo urbano situado junto a la pedanía de Castellar-L'Oliveral, en el término municipal de Valencia.

##### 2.- Configuración de la zona:

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

##### 3.- Usos pormenorizados:

USOS DOMINANTE: Residencial unifamiliar (Run)

USOS COMPATIBLES: Son compatibles con los usos residenciales aquellos que no interfieran en el normal desarrollo de éste, en sentido están autorizados los usos siguientes:

USOS PERMITIDOS:

a) Residencial comunitario (Rcm).

b) Par.- Aparcamientos.





- en edificios con fachada inferior a 5'50 metros y emplazados en calles con ancho inferior a 6 m.
- edificios con número de viviendas no superior a dos en calles de ancho inferior a 8 metros.

Si se ubica el aparcamiento en sótano, podrá destinarse la planta baja a otros usos, aun cuando no quepan en el sótano todas las plazas requeridas.

Si por las dificultades para ubicar la rampa de acceso no se ubica el aparcamiento en sótano y se ubica en planta baja, no será exigible el cumplimiento de una plaza por vivienda, si no caben todas las plazas requeridas, siempre que se dedique la totalidad de la planta baja a aparcamiento.

Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Licencias de demolición: No se concederán licencias de demolición que no vayan acompañadas de la licencia de obras de nueva edificación en el solar resultante, salvo en caso de peligro inminente de derrumbe.

6. Condiciones específicas de estética y conservación (Normas de protección de paisaje e integración paisajística) :

Composición general del edificio: Los edificios de nueva construcción tendrán la obligación de conservar el ambiente estético del lienzo de manzana en el que se integren, buscando acomodarse a aquellas referencias arquitectónicas de más autenticidad y de mayor calidad.

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

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

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas

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

No se admiten patios abiertos a fachada.

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

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

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro. Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiéndose por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada. Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Debe evitarse la carpintería metálica de color blanco.

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

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

Artículo 5.4 - AMPLIACIÓN DEL CASCO -2 (ACA-2).

1. **Ámbito:**

La zona de ampliación de casco está constituida por área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo. Es la primera expansión de renovación sobre un núcleo antiguo con otros usos, y se corresponde con la zona denominada núcleos actuales en el plan anterior.

2. **Configuración de la zona:**

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria será la manzana cerrada, sin perjuicio de lo que se determine por el Plan Especial de Reforma Interior (PRI-1) y el uso global es residencial.

3. **Usos pormenorizados:**

USO DOMINANTE: Residencial, tanto unitario como múltiple.

USOS COMPATIBLES:

a) Residencial comunitario (Rcm).

b) Par.- Aparcamientos.

Par. 1. De uso privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1 a.- En planta baja e inferiores a la baja

- Par.1 b.- Bajo espacio libre.

- Par. 1 c.- En edificio de uso exclusivo.

Par. 2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2 a.- En planta baja e inferiores a la baja

- Par.2 b.- Bajo espacio libre, y Tre 2

- Par. 2 c.- En edificio de uso exclusivo.

c) Terciario: Tco.1 a y b., Tof, Tre 1, Tser., Tho y Ths

d) Industrial: Ind. 1 y 2

e) Almacén: Alm. 1 a y b

f) Dotacionales, a excepción hecha de los que resulten incompatibles con el uso dominante.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas.

USOS PROHIBIDOS: los que no hayan sido expresamente declarados como permitidos así como los manifiestamente incompatibles con el uso dominante, entre los que se encuentra las estaciones de carburantes.

4. Parámetros urbanísticos: Serán los definidos por el Plan Parcial de Reforma Interior, y lo establecido en la ficha de planeamiento y gestión del presente documento de Plan General.

5. Régimen transitorio. Hasta la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo la edificación y usos existentes en el ámbito quedarán sometidos al régimen previsto en la calificación y normativa de almacenes del Plan General 1988 para cada una de las manzanas afectadas.

Solo se admitirán obras de mantenimiento y consolidación

6. Condiciones específicas de estética y conservación (Normas de protección de paisaje e integración paisajística):

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

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

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán al interior del hueco que cierren y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco. No se admiten patios abiertos a fachada.

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

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

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro. Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiéndose por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada. Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir. Debe evitarse la carpintería metálica de color blanco.

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

Los revestimientos del resto de muros y paramentos serán preferentemente enfoscados con acabado de pintura, ladrillos caravista con junta enrasada, o piedra natural.

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

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

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

Constar de letras sueltas metálicas.

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

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

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

Artículo 5.5- VIVIENDAS ADOSADAS (ADO).

1. Ámbito

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

2. Configuración de la zona

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

Se define como vivienda unifamiliar en hilera: Edificación situada en parcela exclusiva para ella, retranqueándose de la alineación delantera y del lindero trasero, presentando dos fachadas vistas y tratamiento ajardinado del espacio libre de parcela.

3. Usos pormenorizados

USO DOMINANTE: Residencial en su modalidad unitario.

USOS COMPATIBLES:

a) Terciario: Tco.1 a, exclusivamente en edificio de uso mixto, Tof en edificio de uso mixto, Tser, en edificio de uso mixto.

b) Par.- Aparcamientos.

Par. 1. De uso privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1 a.- En planta baja e inferiores a la baja

- Par.1 b.- Bajo espacio libre.

c) Almacén: Alm. 1 a.

c) Dotacionales, a excepción hecha de los que resulten incompatibles con el uso dominante.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no declarados compatibles y, en particular, el residencial plurifamiliar

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas

Dentro de la zona ADO se define una subzona, sobre la mitad de la manzana que da fachada a la Avda Albufera, en los que se permite además de los usos establecidos en ADO las actividades comerciales (Tco) encuadradas dentro de la categoría 1a y 1b y las actividades encuadradas en la categoría Ths.. En esta subzona se permitirá la absorción de la primera planta por la planta baja dándole mayor altura a ésta o incorporándole un altillo; es decir, se permitirá la misma altura de cornisa para un edificio con una planta baja con mayor altura libre o que disponga de un altillo, y sobre ella sólo exista una planta de viviendas.

#### 4. Parámetros urbanísticos

##### a) Relativos a la manzana y el vial

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

##### b) Relativos a la parcela

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Debe tener al menos 80 metros de extensión superficial y 5 metros lineales de frente mínimo de parcela.

##### c) Relativos a la posición de la edificación

Distancia mínima al linde frontal: 4 metros, excepto en la fachada a l'Avda. Albufera, que será nulo.

Distancia mínima al linde trasero: No es obligatoria.

La alineación delantera de cada parcela es la definida por los lados menores de la parcelación grafiada en los planos de ordenación. Las parcelas situadas en la esquina se retranquearan a fachada únicamente en el lado menor

##### d) Relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: la edificabilidad máxima se fija 1'40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Coefficiente de ocupación: 70%.

##### e) Relativos al volumen y forma

Forma: En su interior puede inscribirse un rectángulo de dimensiones 5 x 15.

Número máximo de plantas: 3 plantas

Altura máxima de cornisa: 9'5 metros.

Altura máxima planta baja: 4,5 metros sobre la rasante de la calle

Altura máxima total: 13 metros.

Semisótanos: Estarán permitidos, siempre que la cara inferior del forjado superior no se situé a una distancia superior de 1'00 respecto del rasante natural de la acera.

Sótanos: estarán permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos.

Áticos: no se permiten.

Cuerpos volados: Se permiten balcones y miradores con un vuelo máximo de un metro, exclusivamente sobre el espacio de retranqueo delantero quedando prohibido sobre vía pública o espacio libre público.

#### 5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será de una plaza de aparcamiento por vivienda.

#### Artículo 5.6 – RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)

##### 1. Ámbito

La zona de edificación abierta está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo de este documento de plan general, y que son el suelo urbano PRI-2 y suelo urbanizable SUR-1.

##### 2. Configuración de la zona

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación abierta en bloque aislado, con tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial múltiple.

##### 3. Usos pormenorizados

USO DOMINANTE: Residencial múltiple.

USOS COMPATIBLES:

##### a) Residencial comunitario (Rcm).

##### b) Par.- Aparcamientos.

Par. 1. De uso privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1 a.- En planta baja e inferiores a la baja

- Par.1 b.- Bajo espacio libre.

Par. 2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2 a.- En planta baja e inferiores a la baja

- Par.2 b.- Bajo espacio libre.

c) Terciario: Tco.1 a, Ths, Tser, necesariamente los tres en planta baja y Tof, en las condiciones fijadas con carácter general, con posibilidad de edificio en uso exclusivo para despachos profesionales y consultas médicas.

##### d) Industrial: Ind. 1

##### e) Almacén: Alm. 1a

f) Dotacionales, a excepción hecha de los que resulten incompatibles con el uso dominante.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas.

USOS PROHIBIDOS: Todos los no relacionados como permitidos o compatibles y en particular la residencia unifamiliar.

#### 4. Parámetros urbanísticos

Serán los definidos por el respectivo Plan Parcial que desarrolle el PRI-2 y el SUR-1, y lo establecido en la ficha de planeamiento y gestión de cada uno de ellos del presente documento de Plan General.

5. Régimen transitorio en el ámbito del PRI-2. Hasta la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo la edificación y usos existentes en el ámbito quedarán sometidos al régimen previsto en la calificación y normativa de almacenes del Plan General 1988 para cada una de las manzanas afectadas.

Solo se admitirán obras de mantenimiento y consolidación

6. Condiciones específicas de estética y conservación (Normas de protección de paisaje e integración paisajística):

Acabado de los edificios.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

2. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

3. Fachadas y medianeras vistas.

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras, y medianeras vistas, se tratarán con la debida dignidad, como si se tratara de una fachada más y en consonancia con la fachada principal.

4. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el Proyecto del edificio, ejecutarse conjuntamente con él; no debiendo alterarse en Proyecto posterior de instalación de locales.

5. Materiales de cerramientos y cubiertas.

5.1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

5.2. Todas las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar vistos, deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas deberán ser de colores claros, ocres, tierras, blancos, y en general los que tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

5.3. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos o materiales vitrificadas, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para su uso a cara vista) las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

5.4. En las cubiertas, en cuanto al acabado no se admitirán el fibrocemento de tono gris, plástico, o chapas galvanizadas sin pintar.

6. Instalaciones en la fachada y cubierta.

6.1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

6.2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

6.3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

6.4. Los depósitos de agua en cubierta deberán integrarse adecuadamente u ocultarse.

El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

Los vallados en el ámbito definido, en su caso, responderán a una única tipología y se conformarán sobre la base de un diseño que previamente aprobará el Ayuntamiento.

Los diseños y construcciones de los soportes publicitarios, sus elementos y estructuras de sustentación, así como su conjunto, deberán reunir las suficientes condiciones de seguridad y calidad y deberán someterse a informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 5.7 - INDUSTRIAL EN ISLA (INM)

1. Ámbito

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

2. Configuración de la zona.

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación en manzana y el uso global industrial.

3. Usos pormenorizados

USO DOMINANTE: Industrial 1, 2 y 3, con las limitaciones fijadas a nivel general.

USOS COMPATIBLES:

a) Terciario: Tso 2 y Tso 3, exclusivamente talleres mecánicos independientes (319), talleres de reparación de vehículos, automóviles, camiones y motocicletas (672), taller de pintura de vehículos, automóviles, camiones y motocicletas y bicicletas (673) y taller de limpieza, engrasado de vehículos, automóviles, camiones y motocicletas (671), sin necesidad de vinculación de su superficie destinada a la venta u exposición; Tof; y Tre 3.

b) Almacén: Alm. 3.

c) Aparcamiento: Par 1, 2 y 3

d) Dotacional: Salvo los que resulten incompatibles con el uso dominante.

USOS PROHIBIDOS: Residencial, en todas sus modalidades, salvo vivienda destinada a la residencia de la vigilancia de la industria, de superficie no superior a 70 m<sup>2</sup>..

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

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

b) Relativos a la parcela

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: En suelo urbano no incluido dentro de unidad de ejecución deberá tener al menos 500 metros de extensión superficial y 16 metros lineales de frente mínimo de parcela, debiendo incluirse un rectángulo de 12 x 18 m.

a) Relativos a la posición de la edificación

Distancia mínima al linde frontal: 2'50 metros.

Distancia mínima al resto de lindes: 0 metros

Relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Coefficiente de ocupación: 70 %.

d) Relativos al volumen y forma

Altura máxima de cornisa : 12 metros

Altura máxima total: 16 metros

Semisótanos: Se permiten

Sótanos: Se permiten

Nº de máximo de plantas: 3

Atillos: Se permiten en un máximo de ocupación por planta del 40 %.

Cuerpos volados: No se permiten.

5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: la exigida con carácter general en función del uso.

6. Condiciones específicas de estética y conservación (Normas de protección de paisaje e integración paisajística):

Medidas de integración de la zona industrial.

Las determinaciones de los artículos precedentes se complementarán con las siguientes medidas correctoras de impacto sobre el paisaje, centradas en la disminución de la incidencia visual negativa de la zona industrial, que presenta una accesibilidad visual puntual, al estar situada junto a vías de comunicación.

Las medias preventivas y correctoras son:

a) En los suelos industriales, para evitar desde el exterior la visión de las traseras de las edificaciones, que son las de peor calidad visual, se diseñará el tamaño y orientación de las parcelas de manera que las traseras de las naves del polígono recaigan al interior del mismo, evitando las vistas desde la carretera. Las fachadas que den al exterior deberán ser tratadas para que queden lo más integradas posible en el paisaje.

b) Evitar colores azules, rojos o verdes brillantes para las fachadas.

c) No instalar cubiertas brillantes.

d) Se contemplará el tratamiento arbóreo del suelo destinado a zonas verdes, con el fin de mejorar la calidad ambiental de dichos espacios. Se aconseja igualmente huir de jardines con césped debido a la dificultad de su mantenimiento y elevado consumo de agua. En su caso, se debe recurrir a especies tapizantes acostumbradas al régimen árido del clima, utilizando, a ser posible, plantas autóctonas.

e) En las nuevas zonas industriales, se debe contemplar la creación de una pantalla vegetal que amortigüe el impacto visual. Este objetivo se puede conseguir con la mezcolanza de diferentes estratos arbóreos, e incluyendo también especies arbustivas preferentemente autóctonas.

f) Para la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, se debe solicitar licencia municipal, en la que se valorará su posible impacto sobre el paisaje.

g) La publicidad sobre árboles, laderas, roquedos y, en general, sobre cualquier tipo de elemento natural, está totalmente prohibida.

Artículo 5.8 – INDUSTRIAL MIXTO MANZANA DENSA ( IMD )

1. Ámbito:

La zona industrial mixto-terciario está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona terciario de suelo urbano se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación aislada y el uso global terciario.

3. Usos pormenorizados.

USO DOMINANTE: Industrial: Ind1 y Ind2 Comercial: Tco 1b, Tco 2 y Tco 3,

USOS COMPATIBLES:

a) Terciario: Tho ,Tre. 3, Ths Tof, Tser

b) Almacén: Almacén 2

c) Aparcamiento: Par .1, 2

d) Dotacional: Salvo los que resulten incompatibles con el uso dominante.

USOS PROHIBIDOS: Residencial, en todas sus modalidades,

4. Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

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

## b) Relativos a la parcela

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Deberá tener al menos 500 metros de extensión superficial y 16 metros lineales de frente mínimo de parcela.

Forma: Deberá tener al menos capacidad para inscribir un rectángulo de 12 x 18 m.

## d) Relativos a la posición de la edificación

Distancia mínima al linde frontal: no es obligado el retranqueo, pero no se podrán realizar vuelos sobre la alineación.

Distancia mínima al resto de lindes: 2'5 m.

## e) Relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: 0'90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Coefficiente de ocupación: 70 %.

## f) Relativos al volumen y forma

Altura máxima de cornisa: 12 metros.

Altura máxima total: 16 metros.

Semisótanos: Se permiten

Sótanos: Se permiten

Nº máximo de plantas: 3

Atillos: Se permiten en un máximo de ocupación por planta del 40 %.

## 5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: la exigida con carácter general en función del uso.

## 6. Condiciones específicas de estética y conservación (Normas de protección de paisaje e integración paisajística):

Acabado de los edificios.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

2. Las condiciones que se señalan para la estética del espacio de uso terciario son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

## 3. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. En la tipología de uso terciario e industrial, adecuarán su diseño a las necesidades de la actividad, siempre motivando la inocuidad estética del mismo frente a otros edificios o zonas próximas de usos distintos.

## 4. Fachadas y medianeras vistas.

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras, y medianeras vistas, se tratarán con la debida dignidad, como si se tratara de una fachada más y en consonancia con la fachada principal.

## 5. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el Proyecto del edificio, ejecutarse conjuntamente con él; no debiendo alterarse en Proyecto posterior de instalación de locales.

## 6. Materiales de cerramientos y cubiertas.

## 6.1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se

fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

6.2. Todas las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar vistos deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas deberán ser de colores claros, ocres, tierras, blancos, y en general los que tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

6.3. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos o materiales vitrificados, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para su uso a cara vista) las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

6.4. En las cubiertas, en cuanto al acabado no se admitirán el fibrocemento de tono gris, plástico, o chapas galvanizadas sin pintar.

## 7. Instalaciones en la fachada y cubierta.

7.1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

7.2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

7.3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

7.4. Los depósitos de agua en cubierta deberán integrarse adecuadamente u ocultarse.

El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

No se limita ni concreta en modo alguno la coloración a aplicar sobre los paramentos de los edificios a realizar en la zona de uso terciario. No obstante, y con el objeto de fiscalizar este aspecto en los futuros proyectos a desarrollar en el sector, será preceptivo por parte del cuerpo técnico municipal del Ayuntamiento de la emisión de un Informe vinculante para la concesión de licencia, mediante el cual se valorará la viabilidad estética del proyecto propuesto.

Los vallados en el ámbito del sector, en su caso, responderán a una única tipología y se conformarán sobre la base de un diseño que previamente aprobará el Ayuntamiento.

La publicidad queda restringida a los planos de fachada de la edificación. Queda prohibida la publicidad en soporte o estructura exenta del plano de fachada

Artículo 5.9 - Terciario Manzana Densa ( TMD )

1. Ámbito:

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

2. Configuración de la zona.

La zona terciario de suelo urbano se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación en manzana compacta y el uso global terciario.

3. Usos pormenorizados.

USO DOMINANTE: Comercial: Tco 1b, Tco 2 y Tco 3,

USOS COMPATIBLES:

a) Terciario: Tho ,Tre. 3, Ths Tof, Tser

b) Almacén: Almacén 2

c) Aparcamiento: Par .1, 2

d) Dotacional: Salvo los que resulten incompatibles con el uso dominante.

USOS PROHIBIDOS: Residencial, en todas sus modalidades,

4. Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

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

b) Relativos a la parcela

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Deberá tener al menos 250 metros de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.

Forma: Deberá tener al menos capacidad para inscribir un rectángulo de 10 x 16 m.

d) Relativos a la posición de la edificación

Distancia mínima a los linderos : no es obligado el retranqueo, pero no se podrán realizar vuelos sobre la alineación.

e) Relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: Según plano de ordenación

Coefficiente de ocupación: 100 %,

f) Relativos al volumen y forma

Altura máxima de cornisa: 9,50 metros.

Altura máxima total: 13 metros.

Semisótanos: Se permiten

Sótanos: Se permiten

Nº máximo de plantas: 3

Altillos: Se permiten en un máximo de ocupación por planta del 40 %.

Áticos: Se permiten

5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: la exigida con carácter general en función del uso.

6. Condiciones específicas de estética y conservación (Normas de protección de paisaje e integración paisajística):

Acabado de los edificios.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

2. Las condiciones que se señalan para la estética del espacio de uso terciario son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

3. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. En la tipología de uso terciario e industrial, adecuarán su diseño a las necesidades de la actividad, siempre motivando la inocuidad estética del mismo frente a otros edificios o zonas próximas de usos distintos.

4. Fachadas y medianeras vistas.

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras, y medianeras vistas, se tratarán con la debida dignidad, como si se tratara de una fachada más y en consonancia con la fachada principal.

5. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el Proyecto del edificio, ejecutarse conjuntamente con él; no debiendo alterarse en Proyecto posterior de instalación de locales.

6. Materiales de cerramientos y cubiertas.

6.1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

6.2. Todas las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar vistos deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas deberán ser de colores claros, ocres, tierras, blancos, y en general los que tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

6.3. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos o materiales vitrificadas, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para su uso a cara vista) las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

6.4. En las cubiertas, en cuanto al acabado no se admitirán el fibrocemento de tono gris, plástico, o chapas galvanizadas sin pintar.



## 7. Instalaciones en la fachada y cubierta.

7.1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

7.2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

7.3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

7.4. Los depósitos de agua en cubierta deberán integrarse adecuadamente u ocultarse.

El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

No se limita ni concreta en modo alguno la coloración a aplicar sobre los paramentos de los edificios a realizar en la zona de uso terciario. No obstante, y con el objeto de fiscalizar este aspecto en los futuros proyectos a desarrollar en el sector, será preceptivo por parte del cuerpo técnico municipal del Ayuntamiento de la emisión de un Informe vinculante para la concesión de licencia, mediante el cual se valorará la viabilidad estética del proyecto propuesto.

Los vallados en el ámbito del sector, en su caso, responderán a una única tipología y se conformarán sobre la base de un diseño que previamente aprobará el Ayuntamiento.

La publicidad queda restringida a los planos de fachada de la edificación. Queda prohibida la publicidad en soporte o estructura exenta del plano de fachada

### Artículo 5.10 - TERCIARIO BLOQUE ABIERTO ( TBA )

#### 1. Ámbito:

La zona terciaria está constituida por el área expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

#### 2. Configuración de la zona.

La zona terciario de suelo urbano se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación en bloque aislado y el uso global terciario/servicios.

#### 3. Usos pormenorizados.

USO DOMINANTE: Terciario: Tho, Ths, Tof, Estaciones de servicio compatibles con la infraestructura viaria anexa (Autovía V-31)

#### USOS COMPATIBLES:

a) Comercial: Tco 1b

b) Almacén: Almacén 2

c) Aparcamiento: Par .1, 2 y 3

d) Dotacional: Salvo los que resulten incompatibles con el uso dominante.

e) Industrial: Ind.2

USOS PROHIBIDOS: Residencial, en todas sus modalidades,

#### 4. Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

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

b) Relativos a la parcela

Parcela mínima edificable:

Dimensiones: Deberá tener al menos 3.000 metros de extensión superficial y 40 metros lineales de frente mínimo de parcela.

Forma: Deberá tener al menos capacidad para inscribir un rectángulo de 40 x 40 m.

d) Relativos a la posición de la edificación

Distancia mínima a los linderos : no es obligado el retranqueo, pero no se podrán realizar vuelos sobre la alineación.

e) Relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: 0,5087 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>S

Coefficiente de ocupación: 50 %,

f) Relativos al volumen y forma

Altura máxima de cornisa: 9 metros.

Altura máxima total: 12 metros.

Semisótanos: Se permiten

Sótanos: Se permiten

Nº máximo de plantas: 2

Attillos: Se permiten en un máximo de ocupación por planta del 40 %.

#### 5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: la exigida con carácter general en función del uso.

6. Condiciones específicas de estética y conservación (Normas de protección de paisaje e integración paisajística):

Las fijadas en la ficha de planeamiento / gestión del sector urbanizable SUT-1

## TITULO SEXTO: NORMAS GENERALES DE CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN .

## Artículo 6.1 NORMAS GENERALES. URBANIZACIÓN DOTACIONAL VIARIO

Urbanización del viario.

1. Los criterios de calidad para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación en el sector, según criterios municipales al respecto.

b) Acerado:

El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas homologadas por el Ayuntamiento de textura y material no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón o pétreo.

El acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo. Se mantendrá al menos un ancho útil de 1,2 metros libre de elementos de mobiliario y elementos urbanos y de jardinería.

c) Zonas de boulevard:

Se pavimentará preferentemente con calzada adoquinada al mismo nivel que el acerado; o soluciones diferenciadoras en cuanto a textura o material. Se permite la solución de este espacio mediante el acabado con tierra morterenga.

Las prescripciones de diseño del mobiliario urbano, únicamente alcanzan al tipo de bancos a instalar, que deberán ser de estructura metálica con listones de madera preferentemente.

Las farolas mantendrán el diseño de la luminaria opaca en su mitad superior para evitar afecciones lumínicas al ambiente, y mantendrán el modelo al menos en consonancia con las instaladas en las avenidas principales de la población.

d) Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrazas y ajardinadas.

Arbolado de alineación: en toda actuación de urbanización o remodelación viaria, se deberá crear una reserva para el arbolado de alineación.

## Artículo 6.2 NORMAS GENERALES. URBANIZACIÓN ZONAS VERDES

Urbanización del sistema de espacios libres, zonas ajardinadas asociadas al viario, y zonas de equipamientos no ocupadas por la edificación.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. El capítulo de jardinería de los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias, justificará expresamente el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.

3. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la Xerojardinería, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto a clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas, en coherencia con las recomendaciones ambientales, ajustadas en su caso, por el resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del Proyecto.

4. Como base de forestación, se recomiendan las siguientes especies:

- Especies arbóreas:

A) Hoja caduca:

Robinia pseudoacacia Robinia, Falsa acacia

Gleditsia triacanthos Acacia tres espinas

Acer negundo Arce negundo

Celtis australis Almez

Jacaranda mimosaeifolia Jacaranda

Cercis siliquastrum Árbol de Judea

Fraxinus sp. Fresno

Acer negundo Arce negundo

Tamarix gallica Taraje, tamarindo

Tipuana speciosa Tipuana

Ulmus pumila Olmo

Ulmus minor Olmo

B) Hoja perenne:

Citrus amaranthus Naranja amargo

Quercus rotundifolia Encina

Olea europaea Olivo

Pinus halepensis Pino carrasco

Ceratonia siliqua Algarrobo

Cupressus sempervirens Ciprés

Phoenix sp

- Especies arbustivas:

A) Hoja perenne:

Tuya occidentalis Tuya

Nerium oleander Adelfa

Pistacia lentiscus Lentisco

Spartium junceum Retama de olor

Santolina chamaecyparissus Manzanilla

Lantana camara Verbena

Laurus nobilis Laurel

Lavandula dentata Lavanda

Lonicera Madreselva

Rubus ulmifolius Zarza

B) Hojacaduca:

Rhamus lycioides Espino negro

Cytisus patens Godua

Cytisus gradiflorus Escobón

Jasminun grandiflorum Jazmín

Wisteria sinensis Glicina

- Especies tapizantes:

En los casos excepcionales en que sea necesaria su utilización se limitará a los porcentajes de superficie establecidos y se utilizarán especies de menor consumo de agua.

Cynodon dactylon,

Artemisia spp.

Zoysia japonica,

Festuca ovina,

Festuca arundinacea,

Festuca rubra

Pennisetum clandestinum.

5. Los criterios de diseño de este artículo serán aplicables a todos los espacios no ocupados por la edificación, de los equipamientos previstos por el planeamiento de desarrollo.

Las zonas verdes deberán quedar ajardinadas mediante la incorporación de especies vegetales, al menos un 30 % de su superficie total. En su contacto con las zonas agrícolas se deberán introducir ejemplares arbóreos de porte medio para favorecer la transición entre los espacios urbanizados y los espacios agrícolas y evitar en cualquier caso la reducción de soleamiento sobre las áreas productivas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

A los efectos del artículo 58.6 de la LRAU se establece el siguiente régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad o que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan:

A.- FUERA DE ORDENACIÓN.- Afecta a los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes que se encuentran en las situaciones siguientes:

a).- Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.

b).- Transitoriamente, las que se encuentren situadas en Suelo Urbano o Urbanizable sin ordenación detallada, en tanto esta no se apruebe.

c).- Las instalaciones industriales y terciarias que se encuentren en entornos residenciales donde constituyan uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras

d).- Las situadas en Núcleo Histórico Tradicional, que no se adapten a las presentes normas.

En ellas podrán autorizarse únicamente obras de restauración, conservación, acondicionamiento, reestructuración puntual y obras exteriores. Solo se podrán dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

B.- DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO.- Afecta a aquellas construcciones preexistentes que aún cuando no se adapten al Plan General en todas las condiciones de edificación y uso por él reguladas, no se hallen en el caso A) anterior.

En este caso, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ellas obras de reforma de transcendencia equiparable a la reestructuración total.

La nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación y uso previstos en este Plan General.

En estos edificios se admiten obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración puntual y parcial, obras exteriores y obras de reconfiguración y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente.

C.- DISCONFORMIDAD CON EL USO DOMINANTE O COMPATIBLE.- Todas aquellas actividades que se encuentren emplazadas en una zona que según las presentes normas urbanísticas resulta incompatible o uso prohibido podrá mantenerse transitoriamente, quedando prohibido su ampliación, así mismo, y en el caso de cambios de titularidad se exigirá la adopción de todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias para intentar hacerlas lo máximo compatibles con el uso dominante o permitido. Tratándose de PUB en zona de casco antiguo, además de la prohibición de ampliación y de obras de reforma que conlleve su consolidación, salvo las destinadas a mejorar las condiciones de insonorización, no se admitirán los cambios de titularidad.

SEGUNDA. PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE QUEDA VIGENTE

El Ayuntamiento de Sedavi ha procedido a un cambio de afección del suelo dotacional, en el sentido se que dicha afección se limita a la superficie y al vuelo con exclusión del subsuelo, que tendrá consideración de bien patrimonial, y que por tanto podrá ser enajenado por la administración para el uso como aparcamiento, manteniendo la titularidad pública sobre la superficie, cuya mantenimiento y conservación será responsabilidad del titular del uso del subsuelo.

La normativa de aplicación para la construcción de los aparcamientos en estos subsuelos es la que se establece en la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Urbana de Desafectación de Subsuelo Público,

El presente documento de Revisión del Plan General incluye la zonas afectadas en la mencionada modificación, así como mantiene vigente las citadas ordenanzas de construcción.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Forma parte de las normas urbanísticas del Plan General las Normas del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos que consta en documento anexo.

**DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA: REFERENCIAS NORMATIVAS**

Las referencias a normas legales y/o reglamentarias contenidas en las presentes normas deben entenderse referidas a las normas que, en su caso, las sustituyan.

**DISPOSICIONES FINALES.****DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: DEROGACIÓN.**

A) La entrada en vigor del presente Plan General deroga:

El PGOU de Sedaví que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 16 de Diciembre de 1988 y demás planeamientos derivados del mismo.

B) Queda derogada cualquier norma municipal que entre en contradicción con lo dispuesto en las presentes normas.

Sedaví, Mayo 2005 , revisado en Julio de 2008.

Texto Refundido Marzo de 2011

**EL EQUIPO REDACTOR:**

Emilio Ordeig Fos: Arquitecto

José M<sup>a</sup> Rupérez Castrillo: Arquitecto

Belén Ordeig Gimeno: Arquitecto

Vicente Iglesias Ferragud: Licenciado en Derecho