

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda Servicio Territorial de Urbanismo

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

ANUNCIO

Resolución de 5 de septiembre de 2005 del director general de Planificación y Ordenación Territorial, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 4 de febrero de 2005, y se declara definitivamente aprobado el Plan General de Sot de Chera.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 4 de febrero de 2005, relativo al Plan General de Sot de Chera, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Planificación y Ordenación Territorial de fecha 5 de septiembre de 2005, por la que se declara definitivamente aprobado dicho plan general, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 4 de febrero de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente admitido por el Ayuntamiento de Sot de Chera referido al Plan General, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno municipal, en sesión celebrada el día 6 de abril de 2002. Tras el pertinente período de exposición pública en el que se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano con fecha 13 de septiembre de 2002.

El director general de Urbanismo, tras la celebración de la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo, en su sesión de 26 de enero de 1998, emitió informe favorable considerando superada la fase de concierto del Plan General de Sot de Chera con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sin perjuicio de que en fases posteriores del procedimiento se consideren las observaciones indicadas.

El director general de Urbanismo, tras la celebración de la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo, en su sesión de 25 de junio de 2001, emitió nuevo informe favorable considerando superada la fase de concierto del Plan General de Sot de Chera con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sin perjuicio de que en fases posteriores del procedimiento se consideren las observaciones indicadas.

Segundo

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas y estudio de impacto ambiental.

Tercero

El término municipal está encuadrado en la comarca de Los Serranos, encontrándose atravesado por el río Sot de Chera de oeste a este y por la carretera CV-395 (antigua VV-6241), y disponiendo de un elevado interés natural y paisajístico. El valle por donde discurre el río Sot es un elemento separador de los dos altiplanos (Pera y Plano).

El Plan General de Sot de Chera tiene como necesidad primordial atender a la demanda de suelo residencial de primera y segunda residencia, de tipo extensivo del que hasta ahora ha carecido el municipio.

Los objetivos prioritarios del Plan General de Sot de Chera son los siguientes:

— Establecer una clasificación de suelo delimitando el urbano, urbanizable y el suelo no urbanizable, y realizar una calificación con asignación de usos.

— Mejora de la calidad del núcleo de población.

— La recuperación del patrimonio catalogado, y, en especial, de aquellos merecedores de la condición de BIC.

— Racionalización de la trama viaria de ensanche.

— Preservar la riqueza agrícola y forestal, así como los valores paisajísticos e históricos.

— Incorporación de las afecciones territoriales relativas a los barrancos, las vías pecuarias, los montes de utilidad pública y los yacimientos arqueológicos.

— Control de la edificación en suelo no urbanizable de viviendas unifamiliares estableciendo áreas de protección con edificabilidad nula.

— Establecer las reservas de suelo necesarias para facilitar el desarrollo del sector servicios.

Clasificación del suelo

En relación a la clasificación del suelo y respecto al suelo urbano se procede a la inclusión de nuevos terrenos en este tipo de suelo correspondientes a los situados en el barrio del otro lado del río Sot y a los situados en el otro lado de la avenida de Pera, y, por otra parte, se excluyen de la condición de suelo urbano aquellos terrenos cuyo desarrollo urbanístico se prevea realizar mediante actuaciones integradas.

Respecto al suelo urbanizable, el Plan Comarcal de Villar del Arzobispo preveía en este municipio una superficie próxima a las 85 ha de suelos urbanizables residenciales, distribuidos en diversas bolsas a lo largo del río Sot, no habiéndose desarrollado ninguna de ellas.

Por lo que hace referencia a este suelo se produce una reducción, creándose cuatro sectores de suelo urbanizable residencial.

En el suelo no urbanizable se plantea la protección a nivel forestal la protección de los suelos de uso agrícola y la ubicación e identificación de los yacimientos que incluyen las antiguas minas de caolín y los manantiales.

Se distinguen las siguientes protecciones: Común valor agrícola 1 (no permitidas viviendas), común valor agrícola 2 (permitidas viviendas), protección geológica, protección ecológico-paisajística y protección forestal.

También se ha considerado la creación de una reserva dotacional en suelo no urbanizable para la instalación de un albergue municipal.

Las cifras del plan se resumen en el cuadro adjunto:

	Plan general	Planeamiento vigente
Suelo urbano	9,6 ha	10,2 ha
Casco urbano.....	67.629 m ²	
Barrio del Otro Lado.....	28.230 m ²	
Suelo urbanizable.....	3,7 ha	83,6 ha
S1 Residencial.....	7.602 m ²	
S2 Residencial.....	9.810 m ²	
S3 Residencial.....	10.917 m ²	
S4 Residencial.....	8.736 m ²	
Suelo no urbanizable.....	3.832,7 ha	3.752,20 ha
Común, valor agrícola 1	743.709 m ²	
Común, valor agrícola 2	3.038.567 m ²	
Protección ecológica.....	3.646.817 m ²	
Protección ecológico-paisajística....	3.654.000 m ²	
Protección forestal	27.243.983 m ²	

Red primaria

Se distinguen los siguientes elementos:

— Suelo dotacional para equipamiento escolar.

— Reserva de suelo para instalaciones deportivas.

— Vertedero de residuos inertes.

— Torre del Castillo.

— Zonas verdes.

— Uso viario.

— Casa de la Cultura, edificio de antiguo Ayuntamiento, Centro de Servicios Municipales, Hogar del Jubilado, y Centro Social.

Ninguno de los elementos de la red primaria se adscribe a los suelo urbanizables.

Por lo que respecta a la reserva de red primaria de zona verde exigida por el artículo 17 de la LRAU, y dado que se prevé un techo

poblacional de 937 habitantes, y por tanto inferior a 1.000 habitantes, se exime de la exigencia de la reserva de un mínimo de 5.000 m² por cada millar de habitantes.

El parque público previsto es la zona verde situada en la avenida de la Pera de 1.498 m².

Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

En el suelo urbano el área de reparto es uniparcelaria, a tenor de lo indicado en el artículo 63.2 de la LRAU.

En el suelo urbanizable coincide con los sectores.

	Tipología característica	Superficie	IEB	Coef. Correct.	A.T.
AR-1	Resid. bloque aislado	7.602 m ²	0,40 m ² /m ² s	1	0,40 uda/m ² s
AR-2	Resid. edificación aislada	9.810 m ²	0,35 m ² /m ² s	1,15	0,4025 uda/m ² s
AR-3	Resid. plurifamiliar bloque	10.917 m ²	0,60 m ² /m ² s	0,67	0,4020 uda/m ² s
AR-4	Resid. edificación aislada	8.736 m ²	0,40 m ² /m ² s	1,15	0,45 uda/m ² s

Núcleo histórico

Se diferencia una zona de núcleo histórico, con ordenanzas específicas.

Catálogo

Se acompaña un catálogo de bienes y espacios protegidos, en el que se establecen distintos niveles de protección.

Coordinación con municipios colindantes

Queda justificada ésta, dada la calificación de los terrenos colindantes de dichos municipios como suelo no urbanizable sujeto a especial protección.

Cuarto

En el expediente consta la emisión de los siguientes informes:

— División de Carreteras de la D.G. de Obras Públicas de la COPUT, de 12 de diciembre de 2002, en el que se indica que:

- Se deberá solicitar informe a la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, administración titular de la carretera CV-395 que atraviesa el término municipal.

- No obstante, se recuerda la necesidad de establecimiento de las zonas de protección que marca la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, determinadas, en este caso, por dos franjas de 18 metros de anchura en torno a la CV-395, así como zonas específicas circulares de radio 100 metros en las intersecciones.

— Informe de la Dirección General de Patrimonio Artístico de 13 de mayo de 2003, en los siguientes términos:

- Se informa favorablemente a los efectos patrimoniales el Plan General de Sot de Chera, dándose por cumplidas las tutelas del patrimonio, incluyendo catálogo, zonas de núcleo histórico tradicional y adecuada protección a los bienes de interés cultural.

- Se informa favorablemente el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y, a los efectos del informe vinculante del artículo 47 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, calificar como bienes de relevancia local e inscribir en la sección 2.ª del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano los siguientes inmuebles: Iglesia de San Sebastián.

- Una vez aprobado este plan, toda intervención que afecte al monumento torre y restos del castillo o a los inmuebles comprendidos en su entorno deberá ser autorizada por la Conselleria de Cultura y Educación, tal como establece el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

— Con fecha 30 de noviembre de 2004 se emite informe favorable del Área de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

— Con fecha 24 de noviembre de 2004 se emite informe de la Sección Forestal de la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

Quinto

Con fecha 29 de octubre de 2003, el director general de Gestión del Medio Natural emite declaración de impacto ambiental, aceptable a los efectos ambientales efectuando una serie de condicionantes.

Con fecha 25 de febrero de 2004, el Ayuntamiento remitió documentación subsanatoria en relación con los condicionantes indicados, emitiendo nueva resolución el director general de Gestión del Medio Natural considerando que no existe impedimento, desde el punto de vista ambiental, para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, siempre y cuando se incorpore la nueva delimitación de monte de utilidad pública V-122. El ámbito del monte de

utilidad pública deberá hacerse coincidir con suelo no urbanizable de especial protección.

Con fecha 10 de septiembre de 2004, se aporta nueva documentación en la que se refleja gráficamente los enclaves de monte de utilidad pública V-122, si bien, no todos están calificados como suelo no urbanizable de especial protección, calificando alguno de ellos como suelo no urbanizable común de valor agrícola 2 (permitidas viviendas unifamiliares); no obstante, en el condicionante i) de la resolución de 11 de marzo se expresaba que «Como quiera que dicho monte... (de utilidad pública número 122)... se aceptará el suelo no urbanizable común en los enclaves agrícolas de propiedad particular que coincidan con la calificación propuesta en el planeamiento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Sot de Chera.»

Sexto

Con fecha 16 de diciembre de 2002, el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió informe favorable en relación con el expediente, de acuerdo al informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, celebrada en sesión de 16 de diciembre de 2004, con una serie de condicionantes:

- En lo que respecta a la clasificación del suelo, si bien parece lógica la reducción efectuada del suelo urbanizable, sin embargo, dos de los nuevos sectores, los denominados 1 y 3, así como la reserva dotacional prevista en el suelo no urbanizable, podrían llevar consigo problemas de inundabilidad, por lo que se considera necesario acompañar un estudio de inundabilidad antes de proceder a su desarrollo.

- En relación con los sectores de suelo urbanizable residencial que se plantean con ordenación pormenorizada, se debería justificar que todo el suelo urbanizable tiene un aprovechamiento tipo similar o valor urbanístico semejante.

- En relación a las ordenanzas reguladoras de suelo no urbanizable, se observa incluida la posibilidad de construir hasta tres plantas con altura de cornisa de hasta 12 metros para determinadas actividades sujetas a declaración de interés comunitario. Ahora bien, dicha posibilidad llevaría consigo un tratamiento del suelo similar al del suelo urbano o urbanizable, por lo que se considera indicado modificar la redacción del artículo 1.19 y proceder a la reducción del citado número del plantas.

Séptimo

Mediante escrito de 22 de diciembre de 2004, el Ayuntamiento se compromete a «dedicar el 10 por 100 del aprovechamiento objetivo de todos los suelos urbanizables propuestos por el plan general y cedidos a la Administración, de acuerdo a la legislación vigente, a viviendas sujetas a protección pública.»

Octavo

Sot de Chera cuenta con el Plan Comarcal de Villar del Arzobispo aprobado definitivamente el 29 de octubre de 1979.

Noveno

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 22 de octubre de 2004, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero

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

Segundo

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

Tercero

Con respecto a los condicionantes efectuados por el informe del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial se ha aportado nueva documentación de 19 de febrero de 2004, en la que se efectúan las siguientes subsanaciones:

- Respecto a los posibles problemas de inundabilidad de los sectores 1 y 3, y de la reserva dotacional, se incluye en la ficha de planeamiento y gestión de los sectores referidos, y en los condicionantes de la reserva dotacional de SNU, la condición de que con anterioridad a su desarrollo será necesario acompañar estudio de inundabilidad
- En relación con el aprovechamiento tipo de los sectores de suelo urbanizable residencial que se plantean con ordenación pormenorizada, se aplica coeficientes correctores de homogeneización de uso y tipología, de tal modo que el aprovechamiento tipo oscila entre 0,40 y 0,45 uda/m²s.
- Se elimina de las ordenanzas reguladoras del suelo no urbanizable la posibilidad de construir hasta tres plantas con altura de cornisa de hasta 12 metros para determinadas actividades sujetas a declaración de interés comunitario.

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 4 de febrero de 2005, acuerda: aprobar el Plan General de Ordenación Urbana de Sot de Chera, supeditado a la aprobación por el pleno municipal de la documentación subsanatoria aportada.

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

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

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

Con fecha 25 de julio de 2005, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial, es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Sot de Chera y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 4 de febrero de 2005.

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

El director general de Planificación y Ordenación Territorial considera aprobado definitivamente el Plan General de Sot de Chera.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica

de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

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

Valencia, a 5 de septiembre de 2005.—El director general de Planificación y Ordenación Territorial, Pedro Grimalt Ivars.

Plan General de Sot de Chera

Parte con eficacia normativa

Normas urbanísticas

Nuria Lavara Perona, arquitecta, enero 2002.

Índice

Título preliminar.—Objeto y vigencia del plan general.

Objeto y vigencia del plan general.

Artículo 0.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 0.2. Vigencia del plan general

Artículo 0.3. Modificaciones y revisiones del plan general. Precisión de lindes y parámetros.

Precisión de lindes y de parámetros

Artículo 0.4. Planeamiento vigente.

Artículo 0.5. Contenido de las normas urbanísticas. Contenido de las normas de carácter estructural y pormenorizado.

Contenido de las normas de carácter estructural y de carácter pormenorizado.

Artículo 0.6. Publicidad.

Artículo 0.7. Desarrollo del planeamiento.

Artículo 0.8. Interpretación del planeamiento.

Título primero.—Ordenación estructural.

Capítulo primero

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

- Descripción de los elementos del modelo territorial: justificación de las clasificaciones de suelo y de la sectorización de los suelos urbanizables.

Capítulo segundo

Clasificación del suelo y régimen aplicable

Artículo 1.2. Clasificación del suelo.

Artículo 1.3. Suelo urbano.

Artículo 1.4. Suelo urbanizable.

Artículo 1.5. Suelo no urbanizable.

Capítulo tercero

Calificación del suelo

Artículo 1.6. Usos del suelo.

Artículo 1.7. División en zonas y definición de usos globales.

Artículo 1.8. División en dotaciones públicas.

Capítulo cuarto.—Regulación del suelo no urbanizable.

Sección primera.—Disposiciones comunes.

Artículo 1.9. División en dotaciones públicas.

Artículo 1.10. Régimen urbanístico.

Artículo 1.11. Usos, aprovechamientos y actuaciones en S.N.U.

Artículo 1.12. Divisiones y segregaciones en S.N.U.

Artículo 1.13. Parcelaciones urbanísticas.

Artículo 1.14. División en categorías.

Sección segunda.—Suelo no urbanizable común.

Artículo 1.15. Definición y clases.

Artículo 1.16. Usos y edificaciones permitidos con carácter general.

Artículo 1.17. Suelo no urbanizable común de valor agrícola.

Artículo 1.18. Suelo no urbanizable común de valor agrícola.

Artículo 1.19. Actuaciones sujetas a declaración de interés comunitario.

Artículo 1.20. Actuaciones sujetas a autorización previa.

Artículo 1.21. Definición de núcleo urbano.

Sección tercera.—Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística.

Artículo 1.22. Definición.

Artículo 1.23. Usos permitidos y prohibidos.

Artículo 1.24. Edificabilidad.

Artículo 1.25. Protección de masas arbóreas.

Sección cuarta.—Suelo no urbanizable de especial protección forestal.

- Artículo 1.26. Definición.
Artículo 1.27. Usos permitidos y prohibidos.
Artículo 1.28. Protección de masas arbóreas.

Sección quinta.—Suelo no urbanizable de especial protección geológico-paisajística.

- Artículo 1.29. Definición.
Artículo 1.30. Usos permitidos y prohibidos.
Artículo 1.31. Protección de masas arbóreas.

Sección sexta.—Suelo no urbanizable de especial protección cultural.

- Artículo 1.32. Definición.
Artículo 1.33. Usos permitidos y prohibidos.

Sección séptima.—Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras y dominio público.

- Artículo 1.34. Definición y disposiciones comunes.
Artículo 1.35. Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.
Artículo 1.36. Protección de vías pecuarias.
Artículo 1.37. Protección y reserva de la red viaria.
Artículo 1.38. Protecciones de los caminos de dominio público municipal.
Artículo 1.39. Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.

Título segundo.—Ordenación pormenorizada.

Capítulo primero.—Definiciones y ordenanzas de carácter general.

Sección primera.—Definiciones y aplicación del Reglamento de Zonas.

- Artículo 2.1. Definiciones.
Artículo 2.2. Aplicación del Reglamento de Zonas.

Sección segunda.—Disposiciones comunes y ordenanzas de carácter general.

- Artículo 2.3. Accesibilidad, barreras arquitectónicas y urbanísticas.
Artículo 2.4. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas.
Artículo 2.5. Camino rural-separaciones.
Artículo 2.6. Condiciones de estética y acabado de los edificios.
Artículo 2.7. Condiciones acústicas.
Artículo 2.8. Condiciones de las actividades.
Artículo 2.9. Chimeneas- evacuación de humos.
Artículo 2.10. Construcciones sobre cubierta.
Artículo 2.11. Cubiertas.
Artículo 2.12. Escaleras y rampas.
Artículo 2.13. Evacuación de aguas residuales y pluviales.
Artículo 2.14. Instalaciones en fachada.
Artículo 2.15. Medianeras.
Artículo 2.16. Patios de luces y ventilación.
Artículo 2.17. Tolerancia de alturas.
Artículo 2.18. Tratamiento de residuos.
Artículo 2.19. Vallado.
Artículo 2.20. Vertidos.

Capítulo segundo.—Normas específicas para dotaciones.

Sección primera.—Disposiciones comunes.

- Artículo 2.21. Definición general.
Artículo 2.22. Elementos y reservas de suelo propios de la red primaria.
Artículo 2.23. Usos posibles en las dotaciones públicas.

Sección segunda.—Normas particulares para la red viaria.

- Artículo 2.24. Regulación de usos.

Sección tercera.—Normas particulares para los equipamientos.

- Artículo 2.25. Tipo de ordenación para equipamientos tipo ED, RD, TD y AD.
Artículo 2.26. Parámetros urbanísticos en tipología de bloque exento para equipamientos tipo ED, RD, TD y AD.
Artículo 2.27. Parámetros urbanísticos en tipología de bloque exento para equipamientos tipo UD.

Sección cuarta.—Normas particulares para los espacios libres y zonas verdes.

- Artículo 2.28. Definición.
Artículo 2.29. Regulación de espacios libres y zonas verdes.

Capítulo tercero.—Normas particulares de la edificación y uso del suelo en suelo urbano y urbanizable.

Sección primera.—Disposiciones comunes.

- Artículo 2.30. Disposiciones comunes.
Artículo 2.31. Gestión y ejecución del suelo urbano y urbanizable.
Artículo 2.32. División en zonas de ordenación urbanística o calificación.

Sección segunda.—Zona de núcleo histórico (NUH).

- Artículo 2.33. Ambito.
Artículo 2.34. Configuración de la zona.
Artículo 2.35. Usos pormenorizados.
Artículo 2.36. Parámetros urbanísticos.
Artículo 2.37. Otras condiciones.
Artículo 2.38. Condiciones específicas de estética y conservación de esta zona.

Sección tercera.—Zona entorno BIC Castillo (BIC-Castillo).

- Artículo 2.39. Ambito.
Artículo 2.40. Configuración de la zona.
Artículo 2.41. Usos pormenorizados.
Artículo 2.42. Parámetros urbanísticos.
Artículo 2.43. Otras condiciones.
Artículo 2.44. Condiciones específicas estéticas y de conservación de esta zona.

Sección cuarta.—Zona ampliación de casco (ACA).

- Artículo 2.45. Ambito.
Artículo 2.46. Configuración de la zona.
Artículo 2.47. Usos pormenorizados.
Artículo 2.48. Parámetros urbanísticos.
Artículo 2.49. Otras condiciones.

Sección quinta.—Zona múltiple bloque adosado 1 (RmBA-1).

- Artículo 2.50. Ambito.
Artículo 2.51. Configuración de la zona.
Artículo 2.52. Usos pormenorizados.
Artículo 2.53. Parámetros urbanísticos.
Artículo 2.54. Otras condiciones.

Sección sexta.—Zona múltiple bloque adosado 2 (RmBA-2).

- Artículo 2.55. Ambito.
Artículo 2.56. Configuración de la zona.
Artículo 2.57. Usos pormenorizados.
Artículo 2.58. Parámetros urbanísticos.
Artículo 2.59. Otras condiciones.

Sección séptima.—Zona viviendas adosadas 1 (ADO-1).

- Artículo 2.60. Ambito.
Artículo 2.61. Configuración de la zona.
Artículo 2.62. Usos pormenorizados.
Artículo 2.63. Parámetros urbanísticos.
Artículo 2.64. Otras condiciones.

Sección octava.—Zona viviendas adosadas 2 (ADO-2).

- Artículo 2.65. Ambito.
Artículo 2.66. Configuración de la zona.
Artículo 2.67. Usos pormenorizados.
Artículo 2.68. Parámetros urbanísticos.
Artículo 2.69. Otras condiciones.

Sección novena.—Zona viviendas aisladas 1 (AIS-1).

- Artículo 2.70. Ambito.
Artículo 2.71. Configuración de la zona.
Artículo 2.72. Usos pormenorizados.
Artículo 2.73. Parámetros urbanísticos.
Artículo 2.74. Otras condiciones.

Sección décima.—Zona viviendas aisladas 2 (AIS-2).

- Artículo 2.75. Ambito.
Artículo 2.76. Configuración de la zona.
Artículo 2.77. Usos pormenorizados.
Artículo 2.78. Parámetros urbanísticos.
Artículo 2.79. Otras condiciones.

Título tercero.—Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística.

Capítulo primero.—Licencias urbanísticas. Condiciones generales.

- Artículo 3.1. Definiciones.
Artículo 3.2. Tipos de obras.
Artículo 3.3. Responsabilidad de la Administración.
Artículo 3.4. Contenido de la licencia.
Artículo 3.5. Normas y condiciones aplicables.
Artículo 3.6. Vigencia de las licencias.
Artículo 3.7. Iniciación de las obras e instalaciones.
Artículo 3.8. Plazo de ejecución.
Artículo 3.9. Procedimiento.
Artículo 3.10. Requisitos del proyecto técnico.
Artículo 3.11. Documentación en el lugar de la obra o instalación.

Capítulo segundo.—Actuaciones complementarias.

- Artículo 3.12. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes.
 Artículo 3.13. Inspección e infracciones.
 Artículo 3.14. Abandono o paralización de las obras.
 Artículo 3.15. Obligaciones del propietario al concluir las obras.
 Artículo 3.16. Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.

Capítulo tercero.—Deber de conservación, órdenes de ejecución y ruina.

- Artículo 3.17. Deber de conservación.
 Artículo 3.18. Inspección periódica de las construcciones.
 Artículo 3.19. Ordenes de ejecución.
 Artículo 3.20. Urgencias en las actuaciones.
 Artículo 3.21. Declaración de ruina.

Capítulo cuarto.—Parcelaciones.

- Artículo 3.22. Definición.
 Artículo 3.23. Indivisibilidad de parcelas.
 Artículo 3.24. Agregación obligatoria de parcelas.

Capítulo quinto.—Disciplina urbanística.

- Artículo 3.25. Inspección urbanística.
 Artículo 3.26. Infracciones urbanísticas.

Disposiciones transitorias

- Disposición transitoria 1.ª Edificios y usos fuera de ordenación.
 —Disposición transitoria 2.ª Vertidos industriales.
 —Disposición transitoria 3.ª Reserva de aparcamiento.

Normas finales

- Disposición final 1. Derogación del planeamiento anterior.

Fichas de zona

Título preliminar.—Objeto y vigencia del plan general.

Objeto y vigencia del plan general

0.1. Objeto y ámbito de aplicación.

El instrumento de planeamiento del que las presentes normas urbanísticas forman parte constituye el Plan General de Sot de Chera. Se trata de un plan general cuya función es regular las condiciones de planeamiento, gestión, urbanización, usos del suelo y edificación en el término municipal de Sot de Chera, al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 24 de noviembre de 1994), en adelante, LRAU; de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones («Boletín Oficial del Estado» número 89, de 14 de abril de 1998), y demás legislación urbanística aplicable.

0.2. Vigencia del plan general.

De acuerdo con el artículo 59 de la Ley Reguladora (LRAU), el presente plan general y normas urbanísticas que lo componen regirán y serán inmediatamente ejecutivos desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General por la Comisión Territorial de Urbanismo, pero sólo en lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Entrará plenamente en vigor a los 15 días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas en el «Boletín Oficial» de la provincia. Se prolongará su vigencia con carácter indefinido hasta su revisión o por la entrada en vigor de un planeamiento de rango superior que afecte a su ámbito de aplicación. Cuando se trate de proyectos de urbanización, de programas o de planes a los que resulte imposible aplicar la regla anterior por carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor o su ejecutoriedad se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia.

Artículo

0.3. Modificaciones y revisiones del plan general. Precisión de lindes y parámetros.

A. La alteración del contenido del presente plan general podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo en su conjunto o mediante la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen.

B. La revisión supone adopción de nuevos criterios respecto a las directrices definitorias de la evolución urbana y vertebración territorial, los elementos de la red estructural o primaria o a la clasificación del suelo motivada por circunstancias que inciden sustancialmente en el planteamiento inicial del plan, como pueden ser:

Agotamiento del suelo urbano por ocupación total de dicha clase de suelo.

Crecimiento o disminución demográfica notable, con tasas superiores al 10 por 100 anual durante cuatro años consecutivos.

Necesidades de suelo imprevistas debidas a implantación de una gran industria, promoción de viviendas a gran escala, etc.

Circunstancias ajenas al municipio como ejecución de alguna gran obra de infraestructura no prevista, localización de algún equipamiento a servicio de ámbito supramunicipal, etc.

Cualquier otra que suponga la pérdida de vigencia de los criterios básicos o alteración importante de las hipótesis de partida.

C. La modificación implica alteración de alguna de las determinaciones del plan que origina cambios aislados o intervenciones puntuales, como pueden ser:

Variación de algún artículo de las normas urbanísticas para adaptarlo a nuevas disposiciones de rango superior o para clarificar su contenido o facilitar su interpretación.

Alteración parcial de la clasificación o calificación del suelo en alguna zona para adaptarla a nuevas condiciones o circunstancias.

Rectificación de alineaciones en algún caso concreto para simplificar el replanteo o facilitar el trazado de viales.

Cualquier otro motivo que pueda dar lugar a alteraciones de tipo puntual que no sean relevantes ni alteren el planteamiento general.

D. No constituirán modificación del plan general:

La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.

La complementación, adaptación o desarrollo de determinaciones realizada mediante plan parcial, plan de reforma interior y estudio de detalle, formulados en desarrollo del plan general y sin alcance modificativo.

La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el plan parcial por otros igualmente dotacionales públicos, mediante el procedimiento establecido en el artículo 58 de la ley reguladora.

E. La modificación del presente plan general se regirá por lo dispuesto en el artículo 55 de la LRAU y demás disposiciones legales aplicables.

Según el artículo 54.2.B) de la LRAU son modificables, mediante planes parciales o de reforma interior de aprobación municipal —con cédula de urbanización— las determinaciones de la ordenación pormenorizada a que se refiere el artículo 18 de la LRAU.

Son modificables mediante plan parcial o de reforma interior de aprobación autonómica las determinaciones de los apartados B); C); I); y J) del artículo 17.1 de la LRAU.

Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los planes parciales, planes de reforma interior, estudios de detalle y programas, siempre que cuenten con cédula de urbanización o cuando sea ésta innecesaria según lo dispuesto en los artículos 31 y 33.8 de la LRAU.

En los demás casos la competencia aprobatoria corresponde a la Generalitat.

La distribución de competencias, anteriormente expresada, para la aprobación y tramitación de los planes parciales, planes de reforma interior, estudios de detalle y programas se regulará por o dispuesto en el artículo 52 y 54 de la LRAU.

Precisión de lindes y de parámetros

A. Las delimitaciones de sectores, unidades de ejecución, zonas o dotaciones podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

B. La referida precisión de lindes deberá cumplir las siguientes condiciones:

Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas. No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5 %).

No disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.

No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.

C. Se admite una tolerancia del cinco por ciento (5 %), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Artículo 0.4. Planeamiento vigente.

El plan general es el resultado de la revisión del planeamiento anterior, desarrollado a partir del plan comarcal aprobado por la Comisión Territorial de Valencia, en sesión de 29 de octubre de 1979, teniendo en cuenta la situación urbanística existente y el análisis de las expectativas previsibles, las orientaciones técnico-urbanísticas actuales y los criterios legales vigentes.

Artículo 0.5. Contenido de las normas urbanísticas. Contenido de las normas de carácter estructural y pormenorizado.

Las normas urbanísticas de Sot de Chera tienen carácter normativo, diferenciando el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, así como las disposiciones que tienen el carácter de ordenación estructural de las que tienen el de ordenación pormenorizada.

El contenido normativo del presente plan general se encuentra recogido en:

1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
2. Las normas urbanísticas.
3. Las fichas de planeamiento y de gestión.
4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
5. Planos de ordenación.
6. Medidas correctoras y protectoras y programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental.

El resto de documentos que integren el presente plan general (memoria informativa, memoria justificativa y planos de información) tendrán carácter informativo.

Contenido de las normas de carácter estructural y de carácter pormenorizado

1. El contenido de las normas urbanísticas de Sot de Chera de carácter estructural se concreta en:

A) Regulación del régimen general propio de cada una de las clases de suelo. En especial la ordenación propia del suelo no urbanizable, en los términos referidos en su legislación específica.

B) Disposiciones relativas al uso global de cada zona.

C) Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

D) Definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificación de los que se pueden contabilizar como superficie computable del sector, de acuerdo con lo previsto en el capítulo III del título I y en el anexo de este reglamento.

E) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.

2. El contenido las normas urbanísticas de Sot de Chera propio de la ordenación pormenorizada es el siguiente:

A) Usos específicos y tipología, de cada área o sector.

B) Edificabilidad neta, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones propias de la edificación.

C) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.

D) Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

E) Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

Artículo 0.6. Publicidad.

A. El plan general, planes parciales, proyectos, etc., con sus normas, prescripciones y planos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento y durante los horarios oficialmente establecidos para el trabajo, consultarlos e informarse de los mismos en las oficinas del Ayuntamiento.

B. Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3 de la LRAU, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a los terrenos. La información urbanística facilitada tendrá naturaleza meramente informativa sin carácter vinculante.

C. No obstante lo regulado en el apartado anterior, si así se solicita, el Ayuntamiento habrá de expedir, en el plazo máximo de un mes, la cédula de garantía urbanística prevista en el artículo 84 de la Ley Reguladora, con el contenido y efectos señalados en dicho artículo.

D. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera adquirido con la administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

E. En las enajenaciones de terrenos deberá hacerse constar en el correspondiente título:

- Si se tratase de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

- Si se tratase de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

- En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

F. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por el técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma. Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

G. Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones la publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular se ajustará al artículo 55.3 Ley del Suelo de 1976.

Artículo 0.7. Desarrollo del planeamiento.

El desarrollo del plan general mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas. Para el desarrollo de las determinaciones previstas en el plan general en suelo urbano se podrán redactar planes de reforma interior, planes especiales y estudios de detalle. El suelo urbanizable se desarrollará a través de planes parciales, salvo que tuvieran definida su ordenación pormenorizada, en cuyo caso no sería necesario planeamiento parcial.

El alcance material y ámbito de cada uno de estos documentos de planeamiento es el que se establece en la legislación urbanística de aplicación, ley reguladora y en especial en el título segundo del Reglamento de Planeamiento.

La actividad urbanística que se realice en régimen de actuaciones integradas requerirá la redacción del correspondiente programa de desarrollo de actuación integrada, con la función, alcance y contenido establecido en el artículo 29 de la ley reguladora.

En suelo urbano, aunque no esté incluido en unidades de ejecución, los particulares podrán promover iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización, o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. Esto anterior, según lo señalado en el artículo 74, «Programas en suelo urbano», de la ley reguladora (LRAU).

Para llevar a la práctica las determinaciones previstas en el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable se redactarán como documentación complementaria de un programa de desarrollo de actuación aislada o integrada, según proceda, proyectos de urbanización según lo señalado en los artículos 34 y 53 de la LRAU, y capítulo V del Reglamento de Planeamiento. Son proyectos de obras, por lo que no podrán modificar las determinaciones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de las pequeñas adaptaciones o reajustes debidos a las condiciones de los terrenos.

Asimismo, en suelo no urbanizable común, se podrán redactar planes especiales, conforme a la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, para la ordenación de diseminados residenciales de carácter rural.

Artículo 0.8. Interpretación del planeamiento.

Las presentes normas urbanísticas reguladoras se interpretarán de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del plan general municipal, prevaleciendo, en caso de duda, la interpretación más restrictiva del aprovechamiento privado del suelo o más favorable para la obtención de dotaciones y espacios públicos.

Cuando exista duda sobre la aplicación de alguna de las prescripciones o determinaciones del presente plan general se consultará previamente mediante instancia dirigida a la Corporación, la cual, tras el preceptivo informe de los técnicos municipales, se pronunciará mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno.

En defecto de norma directamente aplicable, regirán los principios informantes del plan general reflejados en la memoria justificativa, los preceptos de la legislación urbanística vigente y los generales de derecho, entendiéndose las referencias a éstos dos últimos hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesarios que se dicten con posterioridad.

Las prescripciones y determinaciones objeto del presente plan general se vinculan con la legislación y reglamentación vigente, cuyas prescripciones se entienden prioritarias, complementarias y subsidiarias a cuanto por omisión no se relacione en aquél, entre las que destacan las siguientes:

—La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, en adelante LRAU);

—Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril, en adelante LRSV);

—Ley sobre Suelo No Urbanizable (Ley 4/92, de 5 de junio, en adelante LSNU);

—Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la anterior.

—Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre de 1998, en adelante RPCV o Reglamento de Planeamiento);

—Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en adelante RZCV o Reglamento de Zonas).

También serán de aplicación y se declaran como normas complementarias las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Ambito Provincial de Valencia, aprobadas definitivamente por Orden Ministerial de 24 de mayo de 1975, del Ministerio de la Vivienda, publicadas en el «Boletín Oficial del Estado» de 2 de junio de 1975 y en el «Boletín Oficial» de la provincia de 6, 7, 8, 9, 11 y 12 de agosto de 1975, mientras estén vigentes, y, posteriormente, en su caso, las normas o documento que las sustituyan y que tenga carácter y ámbito de aplicación análogas a las mencionadas.

Título primero.—Ordenación estructural.

Capítulo primero

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

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

A la vista de la información recogida, y una vez realizado el análisis de la misma, se han detectado los diversos problemas y necesidades que tiene el municipio de Sot de Chera, de los que derivan unos objetivos prioritarios que por su importancia y alcance global definitorio de la estructura urbanística a adoptar, constituyen directrices de ordenación que deben servir de guía al planeamiento, y que son las siguientes:

1. Establecer una clasificación de suelo delimitando el urbano, el urbanizable y el no urbanizable, y realizar una calificación con asignación de usos, de forma que queden debidamente identificadas y localizadas las áreas residencial y agrícola.

2. El pueblo debe conservar su carácter de núcleo pequeño, separado de los ejes principales de comunicación y dotado de una apreciable calidad ambiental. Debe mantener la escala urbana y la tipología edificatoria tradicional, que se complementan con un alto nivel de dotaciones y el contacto directo con el medio agrícola. La nueva ordenación debe salvaguardar y potenciar estos valores, de modo que permitan reforzar su papel residencial.

3. Racionalización de la trama viaria del ensanche, de modo que haya una compactación de las áreas intermedias, una mayor adaptación a las características topográficas y se creen espacios de uso público repartidos en cada una de las zonas.

4. Preservación de la riqueza agrícola y la potencialidad forestal del territorio desde los puntos de vista económico, ecológico y de ordenación del paisaje. Conservación de los valores paisajísticos e históricos en el suelo no urbanizable.

5. Incorporar en la planificación, como suelos protegidos, las afecciones territoriales que inciden en la misma. En especial se protegerán los ríos y barrancos, las vías pecuarias, los montes de utilidad pública y los yacimientos arqueológicos.

6. Control de la edificación en suelo no urbanizable de viviendas unifamiliares, estableciendo áreas de protección (con edificabilidad nula) y regulando los problemas de compatibilidad, mediante el estudio las tendencias histórico-sociales, características de la parcelación y aptitud medio ambiental de cada zona.

7. Establecer las reservas de suelo necesarias para facilitar el desarrollo del sector servicios.

En cuanto a la disposición y magnitud de las zonas de ampliación urbanística los crecimientos que se proponen son pequeños, uniformemente distribuidos alrededor del núcleo existente. Las actuaciones en ningún caso suponen una despolarización del casco, al permitirse colmar los espacios vacantes o residuales de suelo inmediato al urbano consolidado hasta límites físicos concretos en pequeñas actuaciones moderadas.

Descripción de los elementos del modelo territorial: justificación de las clasificaciones de suelo y de la sectorización de los suelos urbanizables.

El presente plan general clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando con claridad el ámbito territorial de cada uno de los tipos de suelo, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como los artículos 7 a 10 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Se establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano y del suelo urbanizable inmediato al urbano, y se fijan las normas de protección para aquellas áreas de suelo no urbanizable cuyos especiales valores las hace merecedoras de un tratamiento singular para preservarlas de urbanización y de la edificación.

Capítulo segundo.—Clasificación del suelo y régimen aplicable.

Artículo 1.2. Clasificación del suelo.

A tenor de los criterios establecidos en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en sus artículos 8 y siguientes del capítulo tercero del título preliminar, así como los artículos 7 a 10 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y modificación de esta última por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, el territorio del término municipal objeto de las presentes normas se clasifica en:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.

c) Suelo no urbanizable.

La citada clasificación del territorio se delimita en los planos del plan general, pudiendo variar en el futuro a través de la conversión del suelo urbanizable, previa aprobación el plan parcial correspondiente si no está ordenado pormenorizadamente, o sin necesidad de éste si el presente plan general ya lo ordena, a nivel pormenorizado, en urbano, por la formulación, aprobación y desarrollo del o los programas para el desarrollo de actuaciones integradas, conforme al artículo 29 y siguientes de la LRAU; o a través de la conversión del suelo no urbanizable en urbanizable mediante la correspondiente revisión o modificación del plan general.

No se podrá clasificar o reclasificar como suelo urbano o urbanizable, suelo no urbanizable que haya sufrido los efectos de un incendio forestal (artículo 24 de la Ley 4/92, sobre Suelo No Urbanizable).

Artículo 1.3. Suelo urbano.

El plan general clasifica como urbano los terrenos cuyo desarrollo se pretende posibilitar preferentemente mediante actuaciones aisladas, en virtud del artículo 9.2 de la LRAU y 10 del RPCV, conteniendo el presente plan general para los mismos la ordenación pormenorizada correspondiente.

El modelo propuesto por el plan general para el suelo urbano pretende conservar la delimitación de sus bordes por el anterior plan comarcal, con algunos ajustes derivados del cumplimiento de los condiciones legales para adquirir tal condición, que se exponen a continuación.

La inclusión de nuevo suelo urbano respecto del anterior plan comarcal se refiere, en concreto, a los siguientes casos:

1. Por un lado el área clasificada por el Plan Comarcal de 1979 como suelo no urbanizable situada al otro lado de la avenida de Pera y que en la actualidad se encuentra consolidada por la edificación. Este ha sido uno de los puntos donde se ha ido desarrollando el casco urbano más allá de la delimitación de suelo urbano que imponía el Plan Comarcal desde 1979.

2. El presente plan general clasifica, asimismo, como suelo urbano de uso residencial, los terrenos situados en el barrio del otro lado del río Sot a lo largo de la carretera Sot de Chera-Siete Aguas, cuya transformación les confiere la condición jurídica de solar conforme al artículo 6 de la LRAU, y la clasificación de suelo urbano en virtud del artículo 8 de la Ley 6/1998, por estar dotados de los siguientes servicios:

— Acceso rodado por vía adecuadamente pavimentada de todas las vías a las que dan frente.

— Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, suministro de agua potable y energía eléctrica (incluyendo la construcción de dos centros privados de transformación para regular la tensión de suministro), con caudal y potencia suficientes para la edificación prevista.

— Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público por, al menos, una de las vías a que dan frente las parcelas, y que en nuestro caso es la carretera Sot de Chera-Siete Aguas.

— Además estos terrenos se encuentran consolidados por la edificación, conforme al artículo 8 de la Ley 6/1998.

Por otro lado se excluyen de la condición de suelo urbano aquellos terrenos cuyo desarrollo urbanístico se prevé realizar mediante actuaciones integradas, aunque anteriormente estuvieran clasificados como suelo urbano, cuando no cuentan con ninguno de los servicios urbanísticos para ejecutarse mediante actuación aislada, y, sin embargo, la ejecución de estos servicios esté vinculada a una actuación integrada inmediata en suelo urbanizable, siendo, por tanto, más conveniente integrarse en esta última actuación y clasificación. Este es el caso del borde noreste del suelo urbano, en el que las traseras de las manzanas de la calle San Sebastián, que no pueden adquirir la condición jurídica de solar por sí mismas, mediante actuación aislada se vinculan a la actuación integrada del suelo urbanizable del sector 3.

Artículo 1.4. Suelo urbanizable.

El plan general clasifica como urbanizable los terrenos que tiene por objeto someter a régimen de actuaciones integradas, en virtud del artículo 9.2 de la LRAU y 11.2.A) del RPCV.

Se establece la ordenación pormenorizada de los terrenos clasificados como urbanizables inmediatos al suelo urbano, conforme al artículo 18.3 de la LRAU, de tal modo que se facilita la pronta programación de ellos excusando la ulterior exigencia de plan parcial.

En tanto no se apruebe el correspondiente programa para el desarrollo de actuación integrada en este tipo de suelo, no se entiende incluido en ámbitos ni cuenta con las condiciones establecidas para su desarrollo, por ello no será posible urbanizar estos terrenos, que quedarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 12 del RPCV y al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, en la LSNU.

El plan general asume la creación de 4 sectores de suelo urbanizable que satisfagan las necesidades expuestas anteriormente, siguiendo un modelo de continuidad con el asentamiento principal de Sot de Chera, disponiendo los nuevos crecimientos uniformemente distribuidos alrededor de él, siguiendo las conexiones radiales del propio territorio y en continuidad con la trama viaria del mismo, con dimensión proporcionada entre ellos, permitiendo en primer lugar colmatar los espacios vacantes o residuales de suelo inmediato al urbano consolidado hasta límites físicos concretos existentes en pequeñas actuaciones moderadas.

En resumen, se crean los siguientes nuevos sectores:

Sector 1, residencial ordenado pormenorizadamente....	7.602 m ²
Sector 2, residencial ordenado pormenorizadamente....	9.810 m ²
Sector 3, residencial ordenado pormenorizadamente....	10.917 m ²
Sector 4, residencial ordenado pormenorizadamente....	8.736 m ²
Total suelo urbanizable	37.065 m ²

Artículo 1.5. Suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable se clasifica respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, de la Generalitat, Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y modificación del artículo 9.2 de ésta por el Real Decreto Ley 4/2000, sobre medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable serán los recogidos en la Ley 4/92 y 2/97, del Suelo No Urbanizable, compatibles con la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Real Decreto Ley 4/2000.

Se señalan, además, condiciones, tipologías y usos edificatorios, señalando los compatibles e incompatibles, e indicando las protecciones precisas para este tipo de suelo.

Capítulo tercero.—Calificación del suelo.

Artículo 1.6. Usos del suelo.

El presente plan general, a efectos de diferenciar las áreas en las que se divide en territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística que regule la implantación de los diferentes usos del suelo de una manera homogénea, diferencia entre zonas y dotaciones. En cada zona se establece un régimen diferente de regulación de las condiciones volumétricas, funcionales, estéticas y de uso aplicables a las edificaciones y a las actividades.

Las dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las zonas, como parte integrante de su tejido urbanístico o fisonomía de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica más detallada para ellas.

Artículo 1.7. División en zonas y definición de usos globales.

Dependiendo del uso característico o dominante que se prevé para cada área del territorio se determina el uso global de contenido estructurante para cada una de ellas, de acuerdo con el artículo 53.B del Reglamento de Planeamiento, diferenciándose para cada uno de ellos las siguientes zonas de ordenación urbanística, que abarcan las áreas grafiadas en el plano de calificación correspondiente:

A. Uso global residencial: Comprende las zonas de ordenación urbanística cuyo uso dominante es el residencial, con la siguiente denominación y código de zona:

En suelo mayoritariamente urbano:

- Núcleo histórico (NUH).
- Entorno BIC Castillo (BIC-Castillo).
- Ampliación de casco (ACA).
- Múltiple bloque adosado-1 (RmBA-1).
- Viviendas adosadas-1 (ADO-1): Coincide con parte de la zona incluida en suelo urbano (barrio del otro lado).
- Viviendas aisladas-1 (AIS-1): Coincide con parte de la zona incluida en suelo urbano (barrio del otro lado) y sector 2.

En suelo mayoritariamente urbanizable:

- Múltiple bloque adosado-2 (RmBA-2): Casi toda coincide con sector 3.
- Viviendas adosadas-2 (ADO-2): Coincide con sector 1.
- Viviendas aisladas-2 (AIS-2): Coincide con sector 4.

B. Uso global agrícola: Abarca los terrenos destinados a uso agrícola y que se mantienen como tal en todo el suelo clasificado como no urbanizable. A su vez, dependiendo de la regulación concreta y del grado de permisividad para otros usos y actividades previstos en la LSNU, tenemos las siguientes zonas de ordenación urbanística, sometidas a un régimen uniforme cada una de ellas:

- Zona no urbanizable común de valor agrícola 1.
- Zona no urbanizable común de valor agrícola 2.

C. Uso global forestal: Abarca los terrenos destinados a uso predominantemente forestal y que se mantienen como tal en el suelo clasificado como no urbanizable, dando lugar a la zona de ordenación urbanística con dicha especial protección:

- Zona no urbanizable de especial protección forestal.
- Zona no urbanizable de especial protección geológica.
- Zona no urbanizable de especial protección ecológica.

Artículo 1.8. División en dotaciones públicas.

Adoptando la clasificación general y funcional que establecen los artículos 30, 31, 32 y 34 del RPCV, las dotaciones públicas se califican según el uso al que se destinan, en los siguientes tipos:

RV-AV Red viaria:

- RV Viario de tránsito
- AV Aparcamiento

EQ Equipamiento

- ED Educativo-cultural
- RD Deportivo-recreativo
- TD Asistencial
- ID Infraestructura-servicio urbano
- AD Administrativo-institucional
- ZV Zonas verdes
- AL Area de juego
- JL Jardines
- QL Parques

De conformidad con lo establecido en el artículo 30.2 del RPCV, las anteriores dotaciones se identificarán mediante las siglas expresadas precediéndolas con la letra «P» si es dotación de la red primaria o con la letra «S» si es de la secundaria.

Capítulo cuarto.—Regulación del suelo no urbanizable.

Sección primera.—Disposiciones comunes.

Artículo 1.9. División en dotaciones públicas.

El suelo clasificado como no urbanizable del término municipal constituye toda el área de suelo no clasificada como urbano o urbanizable, tal como queda grafiado en el correspondiente plano de clasificación del suelo.

Artículo 1.10. Régimen urbanístico.

1. El régimen urbanístico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 17 de junio de 1992), y a la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/92, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificación de la anterior por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, debiendo entenderse el contenido del presente capítulo como determinaciones complementarias de dichas leyes.

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

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

4. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, cualquiera que sea su categoría. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusiera este plan general no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

5. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma 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.

6. En caso de producirse descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, deberán ser comunicados inmediatamente a las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones comunes de estas normas «actuaciones paleontológicas y arqueológicas», y en la Ley 4/98, de Patrimonio Cultural Valenciano.

7. Los terrenos en los que sus determinaciones no resultaran adecuadas a la intervención sobre dichos hallazgos quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos, previa decisión del organismo o entidad competente, en tanto no se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, o incluyéndose el elemento o terreno afectado en una zona de reserva arqueológica.

Artículo 1.11. Usos, aprovechamientos y actuaciones en S.N.U.

Los usos, actividades y aprovechamientos permitidos en suelo no urbanizable serán los establecidos en el capítulo II de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, tanto para suelo no urbanizable común, en el artículo 7 y 8, como para suelo no urbanizable de especial protección, en el artículo 9 de la misma.

Artículo 1.12. Divisiones y segregaciones en S.N.U.

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

2. El Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de la Propiedad de las licencias mencionadas en el punto anterior, indicando el régimen a que queda sometida la finca matriz y las segregadas.

3. Se considerarán incorporados a la documentación de este plan general los planos catastrales y de vías rurales existentes a la aprobación del mismo.

4. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en el artículo 3.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, así como a la determinación de la unidad mínima de cultivo por el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, que se fijan según su artículo único en 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío.

5. De acuerdo con las disposiciones legales anteriores, en suelo no urbanizable no podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el artículo 25.b) de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio—o disposición que la sustituya—, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por Decreto del Gobierno Valenciano, según punto anterior, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 m²; si se aumenta en dos del triple de esa magnitud, y así sucesivamente.

c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de actuación integrada o declaración de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

d) En todo caso no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructura o servicios innecesarios para las actividades a que se refiere el artículo 5, apartado a), 1.º, de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, del suelo no urbanizable, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

Artículo 1.13. Parcelaciones urbanísticas.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1/1992, de 26 de junio), siempre que no estén amparadas y justificadas por la redacción de un plan especial en suelo rústico. A estos efectos se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes manifestaciones:

- Cuando los lotes resultantes de la parcelación sólo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida en este plan general, demostrando tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- Existencia de accesos viarios comunes exclusivos para un mismo conjunto de fincas que no aparezcan reflejados en las cartografías oficiales, o disponer de vías interiores comunales rodadas aptas para la circulación de vehículos con ancho superior a 2 metros, aunque no dispongan de encintado de aceras.
- La existencia de publicidad mercantil, reflejo del carácter urbanístico que se pretende dar a los terrenos.
- Existencia coetánea con la parcelación de encargo o redacción de proyecto o cualquier acto de naturaleza privada o administrativa tendente a la edificación con vistas a dar un uso urbanístico a los terrenos.

Artículo 1.14. División en categorías.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.3 apartados A) y B) de la Ley 4/92, sobre Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana, y correspondientes de la Ley 6/1998 y del Real Decreto Ley 4/2000, el suelo no urbanizable queda dividido en las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable común.
 - Zona de valor agrícola 1. No permitidas viviendas unifamiliares.
 - Zona de valor agrícola 2. Permitidas viviendas unifamiliares.
- Suelo no urbanizable de especial protección.
 - Zona de especial protección ecológico-paisajística.
 - Zona de especial protección forestal.
 - Zona de especial protección geológico-paisajística.
 - Zona de especial protección cultural.
 - Zonas de protección de infraestructuras y dominio público.

Sección segunda.—Suelo no urbanizable común.

Artículo 1.15. Definición y clases.

El suelo no urbanizable común de normativa general recoge las áreas de término municipal que no requieran una protección especial y que no son objeto de calificación como urbanos o urbanizables por este plan general, pero que considera necesario preservar por los valores agrícolas que poseen, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.1.f) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y modificación de la anterior por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

El suelo no urbanizable común es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.

Sólo se considerarán incluidos con esta calificación aquellos suelos que sean de propiedad particular, quedando el resto de suelo delimitado para este ámbito, automáticamente, con la consideración de suelo no urbanizable de especial protección forestal.

Se establecen dos tipos de suelo no urbanizable común en función de su aptitud y permisibilidad para la construcción de viviendas unifamiliares:

—Suelo no urbanizable común de valor agrícola 1.

—Suelo no urbanizable común de valor agrícola 2, con permisibilidad de viviendas unifamiliares.

Artículo 1.16. Usos y edificaciones permitidos con carácter general.

1. En todo el suelo no urbanizable común pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, con las características y procedimiento que marca el artículo 7 de la Ley 4/92.

2. También podrán ubicarse las restantes obras, usos y aprovechamientos que establece el artículo 8 de la Ley 4/92, para las que será necesaria la autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos que establece el artículo 2.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, y con las limitaciones que para cada tipo de suelo no urbanizable común se establece en los artículos siguientes.

3. Asimismo, en todo el suelo no urbanizable común, mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, y previa licencia urbanística municipal, se autorizarán en este tipo de suelo las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en el artículo 8.2 de la citada ley, con las limitaciones que se establecen en el presente capítulo.

Artículo 1.17. Suelo no urbanizable común de valor agrícola 2.

Definición

Comprende el suelo no urbanizable de productividad agrícola, con fisiografía ondulada y menor vulnerabilidad, apta para el establecimiento de viviendas aisladas, que se extiende al norte y centro del término municipal, tal como se grafía en los planos de ordenación.

Usos permitidos

En suelo no urbanizable común de valor agrícola 2 (con permisividad de viviendas unifamiliares) pueden realizarse, además de las definidas con carácter general para todo el suelo no urbanizable común en el artículo 1.16 del presente capítulo, las siguientes obras, usos y aprovechamientos que establece el artículo 8 de la Ley 4/92, para las que será necesaria la autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos que establece el artículo 2.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, y en concreto los siguientes:

Obras, usos y aprovechamientos permitidos sujetos a autorización previa:

- Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo de población.
- Almacén vinculado a actividad agrícola.
- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, cinegética, tales como invernaderos, viveros y similares.

Usos incompatibles:

- La explotación de canteras o extracción de áridos y tierras, así como las actividades mineras y extractivas.
- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- Actividades industriales y productivas.
- Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable.
- Desguace de vehículos.
- Vertederos de residuos de cualquier tipo.
- Construcción de instalaciones ganaderas.

Artículo 1.18. Suelo no urbanizable común de valor agrícola 1

Definición

Comprende el suelo no urbanizable de productividad agrícola, con fisiografía colinada no adecuada para el establecimiento de viviendas aisladas, que se extiende al noreste del término municipal, tal como se grafía en los planos de ordenación.

Usos permitidos

En suelo no urbanizable común de valor agrícola 1 pueden realizarse, además de las definidas con carácter general para todo el suelo no urbanizable común en el artículo 1.16 del presente capítulo, las siguientes obras, usos y aprovechamientos que establece el artículo 8 de la Ley 4/92, para las que será necesaria la autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos que establece el artículo 2.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, y en concreto los siguientes:

Obras, usos y aprovechamientos permitidos sujetos a autorización previa:

- Almacén vinculado a actividad agrícola o forestal.
- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros y similares.

Por lo tanto, los usos permitidos son los especialmente agrícolas incluida la reconversión de secano en regadío, así como la construcción de almacenes agrícolas.

Para la construcción de almacenes agrícolas se seguirá la regulación establecida para los mismos en los artículos correspondientes.

Usos incompatibles:

- La explotación de canteras o extracción de áridos y tierras, así como las actividades mineras y extractivas.
- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- Actividades industriales y productivas.
- Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable.
- Desguace de vehículos.
- Vertederos de residuos de cualquier tipo.
- Construcción de instalaciones ganaderas.

Artículo 1.19. Actuaciones sujetas a declaración de interés comunitario.

1. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, y previa licencia urbanística municipal, se autorizarán en suelo no urbanizable común las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en el artículo 8.2 de la citada ley.

2. Las construcciones sujetas a declaración de interés comunitario deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 8.000 m².
- Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,60 m²/m²s.
- Coefficiente máximo de ocupación en planta: 60 por 100.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7 m.
- Separación mínima a lindes: 5 m.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos.

3. Las actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general se limitarán a los usos A); B); C); E); y G) del artículo 19 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable, debiéndose enfocar los proyectos considerados hacia tipologías constructivas propias del entorno y usos rurales, todo ello con la intención de fomentar el turismo rural en el municipio y su entorno.

4. Los usos y actividades a los que se refiere el condicionante anterior deberán de incorporar para su desarrollo sistemas de prevención de incendios, evitando el contacto directo de las edificaciones y otros usos con las masas forestales de la periferia.

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

Artículo 1.20. Actuaciones sujetas a autorización previa.

Prevía autorización de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y dependiendo del tipo de suelo común de que se trate de los definidos en las presentes normas, tal como se ha concretado en anteriores artículos, se podrán realizar los usos a que se refiere el artículo 8 de la Ley 4/92, atendiendo a las siguientes condiciones:

A) Viviendas aisladas (permisibles sólo en S.N.U. de valor agrícola 2).

Las zonas en las que se prevea mayor presencia de diseminados residenciales de carácter rural se ordenarán urbanísticamente mediante plan especial en suelo rústico.

Fuera de estas zonas la construcción de viviendas aisladas, además de la autorización previa de la Conselleria y obtención de licencia municipal, deberán cumplir lo prescrito en el artículo 1 de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, y los siguientes requisitos:

- Deberán ser aisladas y no dar lugar a la formación de núcleos urbanos, conforme al artículo 8.1.a) de la Ley 4/92, y según la definición del mismo que se establece en el presente capítulo.
- En cuanto a dotación de servicios e instalaciones tendrán resuelto el acceso rodado y dispondrán de suficiente previsión de abastecimiento de agua potable. Para garantizar la correcta depuración de las aguas residuales antes de su vertido a cauce público o a pozos filtrantes será preceptiva la colocación de filtros biológicos o sistemas análogos que garanticen la oxidación total, prohibiéndose expresamente los pozos ciegos.
- Se respetarán los siguientes parámetros:

- Parcela mínima edificable: La de superficie de 10.000 m² por vivienda.
- Coefficiente máximo de ocupación: 2 por 100 en una única vivienda por parcela.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima reguladora o de cornisa: 6,5 metros, medida desde la rasante natural del terreno.
- Retiro mínimo a lindes: 6 metros.
- Superficie máxima de los servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural: La ocupada por la vivienda construida.

d) Condiciones estéticas:

- Se deberán adoptar tipologías y acabados acordes con su carácter aislado y rural, quedando sus paramentos acabados con dignidad estética, lo que supone enfoscado y pintado como mínimo.
- Se prohíben los cerramientos de vallas con materiales de obra, de altura superior a 0,90 metros.
- En la zona que exista arbolado las edificaciones se realizarán de manera que subsista la mayor parte posible de éste, especificando en el proyecto la situación del mismo y las medidas tomadas para su protección.
- Se prohíbe la pavimentación del suelo no edificado en proporción superior a la ocupada por ésta.

B) Almacenes vinculados a la actividad agrícola o forestal.

Los almacenes vinculados a explotación agrícola o forestal se ejecutarán sobre parcela mínima de 5.000 metros cuadrados, con una ocupación máxima del 2 por 100. No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de dichas limitaciones, en cuyo caso se podrá aumentar como máximo el porcentaje de ocupación hasta el 10 por 100.

Dichas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima: 6,50 m, medida desde la rasante natural del terreno.
- Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 6 m.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.
- Respetarán una ordenación de volúmenes como edificación aislada, quedando sus paramentos acabados con dignidad estética, lo que supone un enfoscado y pintado como mínimo.

C) Invernaderos permanentes y embalses con obra de fábrica.

Para los invernaderos permanentes y embalses con obra de fábrica será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

D) Pequeños almacenes de aperos o productos del campo.

Previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura se autorizan pequeñas edificaciones destinadas a la guarda de aperos o similares con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: No se exige.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima: 3 m.
- Superficie edificable y construida máxima: 20 m².
- Separación mínima a lindes: 6 m.

F) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, forestales o cinegéticas.

Los invernaderos realizados con elementos ligeros a desmontar tras cada cosecha, los movimientos de tierras que tienen por objeto la formación de embalses sin obra de fábrica y las casetas con una superficie máxima de 6 m² para albergar los elementos propios de las redes de riego constituyen instalaciones precisas para la adecuada explotación por lo que, conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, se autorizarán directamente mediante licencia municipal. Las casetas de la red de riego guardarán una distancia mínima a camino de 3 metros.

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

Artículo 1.21. Definición de núcleo urbano.

Se establece que en suelo no urbanizable común de régimen general se podrán construir viviendas aisladas, respetando las condiciones que más adelante se establecen, entre las que figura la de construirse en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo urbano, siguiendo la tramitación prevista en la Ley 4/92 y en la Ley 2/1997.

A estos efectos se considera núcleo urbano aquel asentamiento humano en el que se den alguna de las siguientes manifestaciones:

1. Que se den circunstancias objetivas que demuestren que el asentamiento encubre una parcelación urbanística por ser generadora de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos, tales como la creación de vías de tránsito, de servicios de agua y luz con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a varias parcelas.
2. Que en un círculo de 100 m de diámetro con centro en el de la edificación que se pretende construir existan edificadas, en trámite de autorización o con licencia de obras vigente, tres o más viviendas de uso residencial permanente o temporal.
3. No obstante podrá permitirse la edificación de viviendas aisladas bajo otras condiciones, previa ordenación de las zonas en las que se prevean las mismas mediante la redacción de un plan especial en suelo rústico, de conformidad con el artículo 1.º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana.

Sección tercera.—Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística.

Artículo 1.22. Definición.

Teniendo en cuenta la presencia de elementos de importancia paisajística (el barranco de La Hoz, el barranco de La Moneda...), y con objeto de preservar el área de influencia de los mismos de actuaciones urbanísticas o usos incompatibles con su carácter, se determina la siguiente zona sujeta a esta especial protección:

La Sierra de Enmedio, situada al sur del término municipal.

El ámbito territorial de la zona de protección ecológico-paisajística queda reflejada en el plano de ordenación correspondiente del plan general.

En el caso de que esta zona se viera total o parcialmente afectada por incendios forestales no perderá la condición de zona protegida, dada su permanente valoración ecológica de reserva paisajística.

Artículo 1.23. Usos permitidos y prohibidos.

1. Se permite únicamente las actividades de repoblación forestal, sin que supongan nueva edificación. Quedan prohibidos los usos restantes y en particular las viviendas, permanentes o no, los almacenes agrícolas, las actividades extractivas y los movimientos de tierra. Como caso excepcional se permitirá la ubicación de instalaciones generadoras de energía eólica.

Artículo 1.24. Edificabilidad.

No se permite ninguna edificabilidad en la zona ecológico-paisajística.

Artículo 1.25. Protección de masas arbóreas.

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, de acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a la previa licencia municipal.

2. Se tendrá muy en cuenta lo establecido en la Ley de Incendios Forestales 81/1968, y, en particular, su Reglamento D. 3.769/1972, en orden a su prevención.

3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

Sección cuarta.—Suelo no urbanizable de especial protección forestal.

Artículo 1.26. Definición.

Comprende aquellos suelos no urbanizables, cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de la vegetación comporta la inedificabilidad de los mismos, impidiendo actuaciones que puedan perjudicar su desarrollo. Abarca aquellos suelos de pendiente elevada, en cabecera de cuencas naturales y con vocación forestal, en donde existen o sería deseable que existieran masas forestales permanentes y su trazado se adapta sustancialmente a los límites del monte V122 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

El ámbito territorial de la zona de protección forestal queda reflejado en el plano de ordenación de calificación del suelo municipal.

En el caso de que esta zona se viera total o parcialmente afectada por incendios forestales no perderá la condición de zona protegida, dada su permanente valoración de reserva paisajístico-forestal.

Artículo 1.27. Usos permitidos y prohibidos.

1. Los usos permitidos son los forestales y de esparcimiento público, así como las actividades e instalaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal o cinegético.
2. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que teniendo como finalidad la consecución de energía u otro especial fin de interés público su presencia no menoscabe las condiciones causantes de su protección.
3. En cualquier caso se podrán seguir cultivando aquellos terrenos que en el momento de la aprobación definitiva del plan tengan un destino agrícola, quedando no obstante prohibida la transformación de secano a regadío.
4. Se prohíben expresamente el uso residencial, las transformaciones y abancalamientos del terreno, así como las actividades extractivas y los movimientos de tierras que alteren el relieve natural del terreno o las condiciones naturales del paisaje.
5. En esta zona no se permite ningún uso o actuación que pueda alterar la vegetación natural, excepto aquellas que sean necesarias para llevar a cabo su adecuación como espacio libre de uso público, en su caso.
6. En especial será de aplicación lo establecido en la Ley 3/93, Forestal, de la Comunidad Valenciana, y su reglamento de desarrollo por Decreto 98/95, de 16 de mayo.

Artículo 1.28. Protección de masas arbóreas.

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal, que, en todo caso, deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, de acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a la previa licencia municipal.

2. Se tendrá muy en cuenta lo establecido en la Ley de Incendios Forestales 81/1968, y, en particular, su Reglamento D. 3.769/1972, en orden a su prevención.

3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

Sección quinta.—Suelo no urbanizable de especial protección geológico-paisajística.

Artículo 1.29. Definición.

Comprende aquellos terrenos asentados prácticamente en su totalidad sobre calizas jurásicas y cretácicas muy fracturadas por el levantamiento.

to alpino, que comporta la inedificabilidad de los mismos, el cual originó el valle del río que lleva su nombre, creando una garganta de alrededor de 400 metros de altura y seccionando el territorio municipal en dos altiplanos, denominados, respectivamente, Pera y Plano. La fractura originada deja ver a lo largo de la garganta toda clase de accidentes de singular belleza como fallas, fallas con desplazamientos, anticlinales, sinclinales, etc.

Dentro de este parque geológico se encontrarían las antiguas minas de caolín romanas y la protección de abastecimiento público que corresponde a los manantiales que abastecen de agua al núcleo urbano, situados a orillas del río Sot, entre éste y la carretera, al oeste del término municipal.

Por consiguiente, el parque geológico vendrá definido en toda su área por las vertientes de las verticales que definen el cauce del río Sot.

El ámbito territorial de la zona de protección geológica queda reflejado en el plano de ordenación de calificación del suelo municipal.

En el caso de que esta zona se viera total o parcialmente afectada por incendios forestales no perderá la condición de zona protegida, dada su permanente valoración de reserva geológico-paisajística.

Artículo 1.30. Usos permitidos y prohibidos.

1. Los usos permitidos son los forestales y de esparcimiento público, así como las actividades e instalaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal o cinegético.

2. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que teniendo como finalidad la consecución de energía u otro especial fin de interés público, su presencia no menoscabe las condiciones causantes de su protección.

3. En cualquier caso se podrán seguir cultivando aquellos terrenos que en el momento de la aprobación definitiva del plan tengan un destino agrícola, quedando no obstante prohibida la transformación de secano a regadío.

4. Se prohíben expresamente el uso residencial, las transformaciones y abancalamientos del terreno, así como las actividades extractivas y los movimientos de tierras que alteren el relieve natural del terreno o las condiciones naturales del paisaje.

5. En esta zona no se permite ningún uso o actuación que pueda alterar la vegetación natural, excepto aquellas que sean necesarias para llevar a cabo su adecuación como espacio libre de uso público, en su caso.

6. En especial será de aplicación lo establecido en la Ley 3/93, Forestal, de la Comunidad Valenciana, y su reglamento de desarrollo por Decreto 98/95, de 16 de mayo.

Artículo 1.31. Protección de masas arbóreas.

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal, que, en todo caso, deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, de acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a la previa licencia municipal.

2. Se tendrá muy en cuenta lo establecido en la Ley de Incendios Forestales 81/1968 y en particular su Reglamento D. 3.769/1972, en orden a su prevención.

3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

Sección sexta.—Suelo no urbanizable de especial protección cultural.

Artículo 1.32. Definición.

El ámbito calificado como suelo no urbanizable de especial protección cultural comprende los terrenos afectados por hallazgos paleontológicos y arqueológicos, según consta en las fichas del inventario correspondiente de la Conselleria de Educación y Ciencia, y el área de protección que se establece a su alrededor consistente en un círculo de 100 metros de diámetro. Estos yacimientos son objeto de especial protección, impidiendo actuaciones que puedan perjudicar sus valores culturales. Asimismo se aplicará esta protección con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

Artículo 1.33. Usos permitidos y prohibidos.

1. Los suelos sobre los que se encuentren los yacimientos actualmente inventariados están sujetos a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre ellos debe contar previamente

con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

2. No necesitarán de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

Sección séptima.—Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras y dominio público.

Artículo 1.34. Definición y disposiciones comunes.

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

Su delimitación expresa se refleja en el plano de servidumbres legales. Para todos los casos su límite y regulación es resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

Se distinguen los siguientes supuestos:

—Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.

—Protección de vías pecuarias.

—Protección y reserva de la red viaria.

—Protección de los caminos de dominio público municipal.

—Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.

Artículo 1.35. Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.

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

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

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

4. La Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, de 7 de julio de 1989, en su artículo 69, determina la prohibición de toda edificación sobre terrenos provenientes de cauces hasta veinte metros de su arista exterior.

5. No se permitirá en esta franja de terreno ningún tipo de edificaciones, instalaciones, transformaciones, movimientos de tierras y vertidos, requiriendo para cualquier actuación en el mismo el permiso previo de la Confederación Hidrográfica del Júcar o del organismo del que dependa el cauce.

6. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 28/1985, de 2 de agosto, de Aguas; en el Real Decreto 1.849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y demás disposiciones vigentes concordantes.

Artículo 1.36. Protección de vías pecuarias.

1. La protección de estos bienes de dominio público queda regulada en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en los reglamentos que la desarrollen.

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

3. Las superficies calificadas como PRV-vía pecuaria se destinarán al tránsito ganadero. Asimismo podrá ser destinada a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos usos compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en artículos 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).

4. Las magnitudes de anchura legal y necesaria que se deben respetar en las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Sot de Chera son, tal como se grafía en el plano de ordenación correspondiente, las siguientes:

- Vereda de Castilla:

Longitud 6.100 m. Anchura legal 20,89 m. Anchura necesaria 20,89 m.

- Cordel del Mas del Pinar:

Longitud 4.000 m. Anchura legal 37,61 m. Anchura necesaria 37,61 m.

5. No se permitirá en este tipo de suelo ningún tipo de edificaciones, transformaciones, movimientos de tierra y vertidos que no hayan sido previamente autorizados por los organismos competentes y dispongan de licencia municipal para tal fin.

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

Artículo 1.37. Protección y reserva de la red viaria.

1. Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación rápida de vehículos automóviles, es decir, carreteras. Constituye el ámbito de protección y reserva de la red viaria el grafiado en el plano de ordenación correspondiente de servidumbres legales.

2. El área afectada por esta protección es la derivada de la legislación sectorial correspondiente a la titularidad de las carreteras que atraviesan el término municipal de Sot de Chera, que por corresponder a la Generalitat Valenciana se trata de la siguiente legislación de la Comunidad Valenciana:

- Ley 6/91, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

- Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana, Decreto 23/95, de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano.

3. Se establecen según esta normativa las siguientes zonas de protección del dominio público y limitaciones a la propiedad para las carreteras cuya titularidad corresponde a la Generalitat Valenciana, y que son las siguientes:

- Carretera comarcal CV-395 (antigua VV 6241), carretera de Villar del Arzobispo-Requena.

Zona de dominio público:

Terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de 3 metros a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección:

Espacio delimitado por dos líneas situadas a 18 metros desde la línea exterior de la calzada más próxima.

4. En la zona de dominio público de estas carreteras de la Comunidad Valenciana no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización de la administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

5. En las zonas de protección de las carreteras de la Comunidad Valenciana no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

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

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

Artículo 1.38. Protecciones de los caminos de dominio público municipal.

Está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera. A los efectos de identificación de los caminos municipales se consideran integrados en la documentación de este documento los planos catastrales, además de los planos de información de comunicaciones del plan general.

En tanto no se redacte una ordenanza de caminos, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal, y si no dice lo contrario la ordenanza de zona correspondiente, tendrá en cuenta como mínimo el cumplimiento de las siguientes distancias:

- La línea de edificación queda fijada, a ambos lados del camino, a una distancia de 10 m, a contar desde la arista exterior de la calzada, entendiéndose como tal el borde exterior de la parte del camino destinada a circulación de vehículos.

- La línea de vallado, que limita la zona de dominio público, queda fijada, a ambos lados del camino, a una distancia de 3 m desde la arista exterior de la calzada, o desde la arista exterior de la explanación si hubiera desmonte o terraplén.

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

La concesión de las licencias para obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, debiendo fijarse, en cada caso, la correspondiente alineación por el técnico municipal.

Artículo 1.39. Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.

1. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 32 y 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria, y con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretenda construir será: $3,3+U/100$ metros, con un mínimo de 5 metros.

Por otro lado, la distancia mínima entre árboles o masas de arbolado y la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica será: $1,5+U/150$ metros, con un mínimo de 2 metros.

En las fórmulas anteriores U es la tensión nominal de la línea expresada en kilovoltios.

En consecuencia, en las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrá construirse edificios o instalaciones industriales ni plantarse árboles, respectivamente.

2. La servidumbre de paso de energía por líneas de alta tensión existentes o que se pudieran implantar, independientemente de la indemnización que en derecho corresponda, no impedirá al dueño del predio sirviente cercarlo o, en su caso, edificar o plantar en las áreas no afectadas por la servidumbre.

3. Aplicando las fórmulas anteriores las franjas de servidumbre correspondientes a las líneas eléctricas que atraviesan Sot de Chera son las siguientes:

- Línea de 66 kV:

- Zona de protección a construcciones ($3,3 + 66/100 = 3,96 < 5$ m): 5 metros..

- Zona de protección a masas arbóreas ($1,5 + 66/150 = 1,94 < 2$ m): 2 metros.

- Línea de 20 kV:

- Zona de protección a construcciones ($3,3 + 20/100 = 3,5 < 5$ m): 5 metros.

- Zona de protección a masas arbóreas ($1,5 + 20/150 = 1,63 < 2$ m): 2 metros.

4. Para los centros de transformación se establezca una zona de afección perimetral a los mismos de 1 metro.

- Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar y renovar las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.

- Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de la instalación.

Título segundo.—Ordenación pormenorizada.

Capítulo primero.—Definiciones y ordenanzas de carácter general.

Sección primera.—Definiciones y aplicación del reglamento de zonas.

Artículo 2.1. Definiciones.

Salvo que las normas urbanísticas establezcan lo contrario, resultan de aplicación al presente plan general las definiciones que figuran en el título segundo del Reglamento de Zonas.

Artículo 2.2. Aplicación del Reglamento de Zonas.

La normativa aplicable a cada zona de ordenación urbanística se establece recogiendo la más similar de las del Reglamento de Zonas, expresando la clave identificativa de la reglamentación de zona que sirve de base de partida, optando por reproducir el texto completo de la regulación de dicha zona, de manera que en casos muy concretos o para zonas completas se introducen matizaciones o regulaciones complementarias que se consideren necesarias.

Sección segunda.—Disposiciones comunes y ordenanzas de carácter general.

Artículo 2.3. Accesibilidad, barreras arquitectónicas y urbanísticas. Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 193/1988, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las Normas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 2 de febrero de 1989), así como la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, sin perjuicio de la automática adaptación de estas normas a posteriores nuevas disposiciones que se aprueben en relación con esta materia.

En la redacción de proyectos de urbanización se tendrá especialmente presente lo indicado en el anexo I del citado decreto, con el fin de suprimir las barreras urbanísticas. Tanto el mobiliario urbano como los elementos de instalaciones urbanas (farolas, semáforos, papeleras, bancos, árboles, señales, etc.), se colocarán de modo que en las aceras quede siempre un paso de ancho superior a 0,90 m libres.

En todos los pasos de peatones se dispondrán rampas suaves, sin cambios bruscos de pendientes, con pavimento rugoso de diferente textura al resto de las aceras y calzadas.

El servicio o aseo adaptado para las personas con movilidad reducida será opcional en locales de superficie útil total inferior a 100 m².

Artículo 2.4. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/98, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano, y, en concreto, las disposiciones de la misma que se citan a continuación.

«Artículo 62. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras.

1. Para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria.

2. El ayuntamiento competente para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo

dispuesto en los artículos 60 y 64 de esta ley (LPCV). Una vez realizada la intervención la Conselleria determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar. Esta intervención será supervisada en los mismos términos establecidos en el artículo 62.1 de la LPCV.

3. Los ayuntamientos no concederán licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones mencionadas en el apartado primero de este artículo sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico o paleontológico previsto en el mismo apartado y, en su caso, se haya realizado la actuación a que hace referencia el apartado segundo.

4. Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y lo será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de esta ley, de LPCV.

Artículo 63. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas en obras ya iniciadas.

1. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

2. Tratándose de bienes muebles la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, en el plazo de diez días desde que tuviera conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo al que en adelante hayan de ajustarse. O, bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso dará cuenta de su resolución al ayuntamiento correspondiente. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las administraciones públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de las suspensiones pudiera ocasionar. Será de aplicación al producto de dichas actuaciones lo dispuesto en el artículo 64.

Artículo 65. Hallazgos casuales.

1. Son, asimismo, bienes de dominio público de la Generalitat los objetos y restos materiales que posean los valores propios del patrimonio cultural, así como los restos y vestigios fósiles de vertebrados, cuando sean producto de hallazgos casuales y no conste su legítima pertenencia.

2. A los efectos de esta ley se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de los bienes a que se refiere el apartado anterior cuando se produzcan por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de aquellos bienes.

3. El descubridor deberá, en el plazo de cuarenta y ocho horas, comunicar el hallazgo y entregar los objetos hallados a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia o al ayuntamiento en cuyo término municipal se haya producido éste, quien a su vez dará cuenta del hallazgo a la Conselleria dentro de los dos días hábiles siguientes.

Artículo 66. Areas de reserva arqueológica.

La Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia podrá establecer en los yacimientos declarados zonas arqueológicas áreas de reserva arqueológica, entendiéndose por tales aquellas partes de los yacimientos en que se considere conveniente, de acuerdo a criterios científicos, prohibir las intervenciones actuales a fin de reservar su estudio para épocas futuras. El establecimiento de áreas de reserva arqueológica se hará constar en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.»

Artículo 2.5. Camino rural-separaciones.

Es aquel necesario para dar el acceso conveniente a las parcelas con primordial uso agrícola. Ninguna línea de vallado podrá invadir la anchura del mismo y, en cualquier caso, deberá situarse a más de 3 metros de la arista exterior de la explanación del mismo. Asimismo

las edificaciones deberán situarse a una distancia superior a 10 metros de la arista exterior de la explanación del camino.

Artículo 2.6. Condiciones de estética y acabado de los edificios.

Los edificios se realizarán según las determinaciones del proyecto, redactado por técnico competente, al que se hubiera dado licencia; en todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada, estableciéndose como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o se les dé tratamiento equivalente. No se permitirán las edificaciones inacabadas exteriormente ni el acabado de cubiertas mediante placas de fibrocemento o metálicas.

La composición estética de las edificaciones permitidas deberá estar acorde con el entorno donde se ubique. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales de la fachada.

Se mantendrán, asimismo, todas las visuales y perspectivas de interés de los espacios urbanos, evitando su ocultación o desaparición.

Para que sea permitida una obra consistente en cualquier modificación de la fachada, en edificios de viviendas con varios propietarios o en viviendas adosadas con diseño unitario, será requisito imprescindible que dicha modificación afecte uniformemente a todos los elementos de la fachada iguales que se quiera modificar con el fin de que se mantenga el carácter unitario.

Artículo 2.7. Condiciones acústicas.

Los usos permitidos dentro de cada zona cumplirán como condición general un acondicionamiento acústico que impida la propagación y transmisión de ruidos al ambiente exterior o al interior de los locales colindantes, de manera que en dicho ambiente, exterior o interior, de locales colindantes, no se podrán superar los niveles sonoros de recepción que, en función del uso dominante que para cada una de las zonas, determina el Plan General, se establecen a continuación:

Niveles de recepción externos en decibelios con ponderación normalizada A (dB(A)):

Uso dominante zona	De 8 a 22 horas	De 22 a 8 horas
Residencial	45	35
Residencial tolerancia industrial	55	35
Industrial	70	60

Niveles de recepción interior locales colindantes en (dB (A)):

Uso local colindante	De 8 a 22 horas	De 22 a 8 horas
Residencial	35	30
Comercial	35	35
Industrial	40	35

La medición de los niveles de recepción o inmisión en el medio exterior se realizarán situando el sonómetro entre 1,2 y 1,5 metros del suelo y a 3,5 metros, como mínimo, de las paredes, edificios o cualquier otra superficie reflectante y con el micrófono orientado hacia la fuente sonora.

En el interior de los locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

La Corporación fijará oportunamente los límites que hayan de imponerse para el tráfico, así como la ordenanza de aplicación correspondiente.

No obstante será de aplicación subsidiaria a las presentes normas el modelo de ordenanza elaborado al efecto conjuntamente por la Conselleria de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Artículo 2.8. Condiciones de las actividades.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones que rigen en la materia, todas las actividades que se desarrollen están sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Que el nivel sonoro máximo producido por los diferentes usos que se establezcan, dependiendo de la zona en la que se sitúen, cumpla las limitaciones del artículo anterior.

b) Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido los motores y maquinaria que produzca vibraciones se situarán como mínimo a 1 m de las medianeras de cada parcela y su instalación se efectuará acoplado los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá plenamente justificarse en los correspondientes proyectos. Si la maquinaria fuera compresores, bombas de pistón, troqueles, instalaciones de calefacción y refrigeración o similares

la Corporación Municipal velará para que se acredite la adopción de medidas adecuadas en cada caso concreto para evitar que se produzcan molestias.

c) Que no existan riesgos de incendio o explosión.

d) Que no se produzcan malos olores.

e) Que los vertidos sean susceptibles de depuración con una simple instalación biológica, cumpliéndose las condiciones de vertido que se establecen en las presentes normas urbanísticas.

f) Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad oportunas.

g) Que se dispongan de medidas correctoras precisas estimadas por los técnicos municipales y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean revisadas por los mismos.

h) Cuando la actividad se sitúe en zona cuyo uso dominante, según las presentes normas, sea el residencial la potencia instalada en electromotores y elementos de producción no superará los 20 CV totales. El zona de uso dominante industrial no existe limitación de potencia.

Artículo 2.9. Chimeneas- 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.

2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en 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 un metro por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 6 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. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Artículo 2.10. Construcciones sobre cubierta.

Los elementos salientes sobre la cubierta, tal como chimeneas, cajas de escalera, instalaciones, deberán situarse retranqueados de la alineación del vial, de manera que sean los menos visibles posible desde el espacio público, a cuyos efectos cumplirán las siguientes prescripciones.

No se permitirán construcciones sobre la cubierta del edificio, salvo las necesarias para la ubicación de elementos técnicos de instalaciones, así como otros elementos auxiliares como cajas de escalera. La altura de dichos elementos permitidos será tal que no supere un plano cuyo vértice sea la línea de encuentro de la fachada con la cara superior del último forjado, y su inclinación sea 30° respecto de este último. Cuando la cubierta del edificio sea mediante tejado inclinado el volumen de la misma deberá albergar todos los elementos constructivos de las instalaciones anteriormente mencionadas, y, en especial, las cajas de escalera. Cuando la cubierta se resuelva con terraza plana los elementos construidos sobre la misma no podrán superar el 15 por 100 de su superficie.

Artículo 2.11. Cubiertas.

La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre un máximo del 40 por 100 y un mínimo del 30 por 100.

La pendiente mínima de las azoteas o cubiertas planas será del 3 por 100.

Artículo 2.12. Escaleras y rampas.

Todas las escaleras y rampas deberán cumplir la específica reglamentación contenida en la norma básica que le sea de aplicación, y mientras no se contradigan con otras disposiciones que se promulguen en un futuro, las siguientes:

- Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

- Parte en vigor de la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.
- Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Real Decreto 2.177/1996, de 4 de octubre, del Ministerio de Fomento, NBE-CPI-96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 2.13. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

1. Todos los edificios tendrán red interior de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales que verterá a la red de alcantarillado.
2. Para la recogida de aguas pluviales las cubiertas irán provistas de canalones o sumideros que se conectarán a las bajantes, y de ahí a las atarjeas que las conduzcan a la red de alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, de manera que no viertan directamente sobre las aceras. El vertido libre se podrá hacer sobre la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
3. Se evitará que las bajantes discurran vistas por el tramo de planta baja de las fachadas que limiten con espacio público, estrechando el mismo, de manera que en este último caso deberán quedar empotradas u ocultas al menos en el tramo de la planta baja del edificio.
4. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 2.14. Instalaciones en fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, extractores, etc., podrá sobresalir más de 15 cm de la fachada ni perjudicar la estética de la misma. Las unidades externas de aire acondicionado deberán disponerse depositadas en los balcones o miradores, de manera que sean lo menos visibles desde la vía pública, o se colocarán en interior de la edificación, integrando su rejilla de ventilación con la carpintería existente o realizando hueco expreso nuevo o ampliación de existentes, tratando de integrarse y no alterar la composición de la fachada. Para estas soluciones será necesaria la supervisión y aprobación estética por parte de la oficina técnica municipal.
2. Los equipos acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera ni producirán goteo sobre la vía pública.
3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos o grapeados en fachada ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, canaletas, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante, y en función de insalvables dificultades técnicas, podrá regularse algunas excepciones mediante ordenanzas municipales específicas.

Artículo 2.15. Medianeras.

1. Las medianeras serán tratadas como fachadas, lo que supone, como mínimo, que los paramentos queden enfoscados y pintados.
2. No se admite que cualquier obra, de reforma o nueva planta, pueda ocasionar que queden al descubierto. En este caso los paramentos de las medianeras que queden vistos o exentos deberán quedar, como mínimo, enfoscados y pintados, a cuenta del promotor de las obras que la dejen al descubierto.
3. Las medianeras formarán obligatoriamente un ángulo con las fachadas superior a 60°, pudiendo el Ayuntamiento imponer la reparcelación cuando no haya avenencia entre los propietarios para su regularización.

Artículo 2.16. Patios de luces y ventilación.

Conforme a la definición del RZOU, los patios de luces y ventilación son los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan la adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Las dimensiones mínimas serán las establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas de la Comunidad Valenciana, HD-91 y el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, de la Generalitat

Valenciana, Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

En los casos especiales de elevación de plantas sobre edificios ya existentes, si los patios del edificio que se quiere ampliar no cumplen la normativa anterior, no hará falta modificarlos en las plantas existentes, pero en las que se amplíen se exigirá que su superficie y dimensiones se ajusten a lo establecido.

Los huecos de luz y ventilación recayentes a terrazas o solanas cubiertas y abiertas por su fachada se considerarán como luces directas a todos los efectos, sin limitación alguna de distancia a la fachada.

Los patios de luces podrán cerrarse en planta baja. En cualquier caso deberán ser accesibles para limpieza y conservación, y tener resuelta adecuadamente la recogida y evacuación de aguas pluviales.

Patio mancomunado

Podrán mancomunarse los patios interiores o de parcela, ya existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial, registrada en el Registro de la Propiedad tras haber sido aprobada la propuesta de mancomunidad por el correspondiente órgano de gobierno de la Corporación. Deberán cumplir la normativa aplicable, así como las servidumbres de luces y vistas del Código Civil.

Artículo 2.17. Tolerancia de alturas.

Tolerancia en menos

Se admitirá construir (como diferencia máxima) una planta de menos con respecto a las máximas autorizadas, siempre que las medianeras de los edificios colindantes sean tratadas como fachadas, lo que supone, como mínimo, que los paramentos queden enfoscados y pintados, y a cuenta del que construyese con dicha altura de menos.

Artículo 2.18. Tratamiento de residuos.

Se cumplirán, como parte integrante de la documentación normativa del presente plan general, las determinaciones que establece en Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 317/1997, de 24 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

Se realizará la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos, de manera que en las vías públicas se preverán espacios suficientes para colocar contenedores en número proporcional a las viviendas a que han de servir, en función de la densidad de edificación prevista. Deberá preverse espacio para al menos tres tipos de contenedores: residuos orgánicos, papel y cartón, vidrio y cristal.

Artículo 2.19. Vallado.

1. Es el cercado de los solares con obra de fábrica, pudiendo constituir el vallado de parcelas en suelo no urbanizable elementos que formen pantalla vegetal.
2. El vallado es obligatorio en todos los solares que, encontrándose dentro de suelo calificado como urbano y no estando edificados, den frente a una vía pública.
3. El acabado de los vallados cumplirá las mismas condiciones estéticas que las exigidas para cada zona a los paramentos de las fachadas.

Vallado en zonas donde se permitan los retranqueos a alineación de vial:

4. En estas zonas, los vallados o cerramientos de las parcelas deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,60 m y 1,20 m, y calados hasta la altura máxima total de 2,30 m.
5. La parte maciza de los vallados se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón sin tratamiento de color o textura especial y los ladrillos que no sean con «cara vista».
6. La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería.
7. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,50 m y que no tengan una altura superior a los 3 m.

Artículo 2.20. Vertidos.

1. Los constituyen los efluentes de cualquier líquido o sólido que se vierte a cauce público o privado, pozo ciego o fosa séptica sin tratamiento a pozo absorbente en el término municipal.
2. Será de aplicación, en lo no dispuesto expresamente en las presentes normas urbanísticas, la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, elaborada como modelo conjuntamente

por la Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals de la Comunitat Valenciana; Generalitat Valenciana, y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

3. El vertido de las aguas procedentes del uso residencial se efectuará a la red de alcantarillado. En áreas de suelo no urbanizable con muy baja densidad de edificación, se autoriza expresamente con carácter excepcional el tratamiento a estación depuradora de oxidación total o fosa séptica individual o colectiva, de forma que el vertido no contamine los acuíferos.

4. Las aguas residuales procedentes de actividades, de no cumplir las condiciones del artículo 17 del Decreto de 30 de noviembre de 1961, sobre industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que toleran el vertido sin depuración a cauces de agua o a pozos absorbentes, se procederá al depurado previo de las aguas residuales.

5. Las aguas procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

6. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Organolépticas:

Olor: Antes y después de 7 días de incubación a 30° no debe desprender ningún olor pútrido o amoniacal.

Color: Inapreciable a una dilución de 1/40.

Físico-químicas:

Enturbiamiento entre 1,50 y 4 grados de sílice.

Dureza menor de 30°.

Radioactividad menor de 10,70 microcarios por ml o cm³

Resistividad mayor de 750 ohm.cm²/cm a los 18°.

Biológicas:

Exenta de gérmenes patógenos de carbunco bacteriano, carbunco sintosítico, tuberculosis, tífus y paratífus.

Putrescibilidad:

Sin decolorar al azul de metileno a los 5 días a 30°C.

En cuanto al requerimiento de calidad de los vertidos a la red municipal de alcantarillado se observarán, además, las siguientes concentraciones medias diarias máximas admisibles para los siguientes parámetros físico-químicos:

Parámetro	Concentración media diaria máxima
pH	5,50-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00
Sólidos gruesos	Ausentes
DBO ₅ (mg/l)	500,00
DQO (mg/l)	1.000,00
Temperatura (°C)	40,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm)	3.000'00
Color	Inapreciable a una dilución 1/40.
Aluminio (mg/l)	10,00
Arsénico (mg/l)	1,00
Bario (mg/l)	20,00
Boro (mg/l)	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00
Cromo IV (mg/l)	0,50
Hierro (mg/l)	5,00
Manganeso (mg/l)	5,00
Níquel (mg/l)	5,00
Mercurio (mg/l)	0,10
Plomo (mg/l)	1,00
Selenio (mg/l)	0,50
Estaño (mg/l)	5,00
Cobre (mg/l)	1,00
Zinc (mg/l)	5,00

Parámetro	Concentración media diaria máxima
Cianuros (mg/l)	0,50
Cloruros (mg/l)	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00
Sulfitos (mg/l)	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00
Fósforo total (mg/l)	15,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00
Fenoles (mg/l)	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10
Toxicidad (mg/l)	13

La suma de las fracciones de: concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor de 3.

Quedan prohibidos los vertidos compuestos cíclico hidroxidados y sus derivados halógenos, así como las sustancias que favorezcan los cloros.

El efluente estará desprovisto de todos los productos susceptibles de picar las tuberías de la red, así como de materiales flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, por reacciones químicas u otros efectos, al buen funcionamiento de la red general de alcantarillado.

Capítulo segundo.—Normas específicas para dotaciones.

Sección primera.—Disposiciones comunes.

Artículo 2.21. Definición general.

1. Este título establece el régimen específico de las dotaciones públicas, tanto de la red primaria como secundaria del presente plan general.

2. Las dotaciones se consideran insertadas, desde el punto de vista físico dentro de las zonas, como parte integrante de su tejido urbano o fisionomía de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica más detallada para ellas.

3. Adoptando la clasificación general y funcional que establecen los artículos 30, 31, 32 y 34 del RPCV, las dotaciones públicas se califican según el uso al que se destinan, identificándolas mediante las siglas expresadas en dichos artículos y precediéndolas con la letra «P» si es dotación de la red primaria o con la letra «S» si es de la secundaria.

4. De conformidad con lo establecido en el 53.E) y 54.D) del RPCV las dotaciones públicas comprenden los siguientes elementos y reservas de suelo propios, tanto de la red primaria como de la red secundaria, que se determinan en los artículos siguientes.

5. Cómputo: A efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el RPCV para la red secundaria, todos los elementos de la red primaria de este Plan General, en los que, además, concurren las condiciones mínimas, que a estos efectos establece el artículo 2 del anexo al RPCV, podrán ser contabilizados como superficie computable de los sectores. No obstante en el presente plan general se incluyen como superficie computable de algún sector los elementos de la red primaria que se concretan en el artículo siguiente.

6. Excedente de zona verde PJJ: Por ser la cifra estimada total inferior a 1.000 habitantes, según el artículo 36 del capítulo III del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se le exime la exigencia de reservar un mínimo de 5.000 m²/millar de habitantes, de zonas verdes de la red primaria, estableciendo la superficie de zonas verdes necesarias en función de las necesidades sociales de la población.

Artículo 2.22. Elementos y reservas de suelo propios de la red primaria.

1. (RV-AV) red viaria:

PRV, viario de tránsito

Carreteras:

• PRV-1: Carretera local CV-395 (antigua VV-6241), carretera de Villar Arzobispo-Requena. La titularidad de la misma corresponde a la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

Ejes estructurantes urbanos:

- PRV-4: Calle Valencia.
- PRV-5: Calle San Sebastián.
- PRV-6: Calle Ramón y Cajal.
- PRV-7: Avenida de Pera.
- PRV-8: Camino del Tío Fausto.
- PRV-9: Camino de Sot de Chera a Siete Aguas.

Vías pecuarias:

- Vereda de Castilla:

Longitud 6.100 m Anchura legal 20,89 m:
Anchura necesaria 20,89 m.

—Cordel del Mas del Pinar:

Longitud 4.000 m Anchura legal 37,61 m:
Anchura necesaria 37,61 m.

2. (EQ) equipamientos:

PED, educativo-cultural

• PED-2. Colegio Público San Sebastián, de una unidad de primaria, situado en la avenida de Pera. Superficie parcela útil para el centro escolar = 597 m²s.

• SED-2'. Reserva de suelo para centro escolar (como ampliación del existente aunque seguiríamos hablando de una unidad de primaria), incluido en el sector 3, de 803 m².

• PED-12. Hogar del Jubilado, ubicado en la planta baja del Ayuntamiento y ocupando una superficie útil de 180 m²s.

• PED-13. Local Banda de Música, situado en la calle San Sebastián. Superficie parcela = 365 m².

• PED-14. Casa de la Cultura, ubicada en la planta baja del Ayuntamiento y ocupando una superficie útil de 180 m²s.

• PED-16. Centro Social Municipal y lavadero. Superficie parcela = 135 m²s.

• PED-17. Biblioteca Municipal (antigua cárcel). Superficie parcela = 35 m²s.

• PED-18. Torre-Castillo. Superficie parcela = 71 m²s.

PRD, deportivo-recreativo

• PRD-11. Suelo dotacional para albergue municipal. Superficie parcela = 8.104 m²s.

PTD, asistencial

• PTD-3. Centro de Salud, del Servei Valencià de Salut, de la Conselleria de Sanidad y Consumo. Superficie parcela = 176 m²s.

PID, infraestructura-servicio urbano

• Centros de transformación eléctrica:

• CT1': reserva de suelo para nuevo CT en el barrio del otro lado.

CT2: al norte de la población.

CT3: en la zona del albergue.

• La zona de los manantiales, de los cuales se abastece a la población de Sot de Chera, situado al oeste del término municipal, en el paraje de Las Fuentes.

• Red general de abastecimiento de agua, proveniente de los manantiales.

• Depósito regulador de suministro de agua potable. Sup. = 640 m²s.

• Colector general de alcantarillado y aguas pluviales, que partiendo del casco urbano conduce las aguas residuales hasta la planta depuradora.

• Estación depuradora para tratamiento de las aguas residuales, al sureste de la población.

• Cementerio Municipal, situado en S.N.U. al oeste de la población, con una superficie total de parcela de 2.501 m²s.

• Vertedero de residuos de inertes, situado en el paraje denominado El Cerratillo, propiedad actual del Ayuntamiento. Su superficie es de 1.350 m²s.

PAD, administrativo-institucional

• PAD-5. Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción, situada en la calle de San Sebastián. Superficie parcela = 350 m²s.

• PAD-6. Casa Abadía, situada en la calle Silencio. Sup. parcela = 75 m²s.

• PAD-7. Centro Parroquial, situado en la calle de Valencia. Superficie parcela = 57 m²s.

• PAD-8. Ayuntamiento situado en la avenida de Pera. Superficie de parcela = 340 m²s.

• PAD-9. Oficinas de Correos, situadas en la calle de Valencia. Superficie de parcela = 40 m²s.

• PAD-10. Protección Civil, situado en la calle de Valencia. Superficie parcela = 49 m²s.

• PAD-15. Locales Cooperativa Eléctrica, situados en la calle de Valencia. Superficie parcela = 49 m²s.

3. (ZV) zonas verdes:

PJL, jardines

• Zona verde en la avenida de Pera (frente Ayuntamiento): 1.498 m².

Artículo 2.23. Usos posibles en las dotaciones públicas.

El plan general especifica el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, ya sea de la red primaria o secundaria. No obstante, y conforme al artículo 58.4 de la LRAU, la Administración podrá establecer en aquellas cualquier uso dotacional público, ajustándose a las siguientes reglas:

a) Mientras el plan no se modifique deben dedicarse al uso o usos concretos en él previstos las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.

b) En los demás 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, previo informe favorable municipal en el primer caso, se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y en el segundo medie acuerdo entre las administraciones interesadas.

c) En lo referente a la reserva de equipamiento deportivo-recreativo PRD-11, suelo dotacional para albergue municipal, será necesario realizar un estudio de inundabilidad, previo a su desarrollo, que nos asegure la viabilidad de la actuación.

Sección segunda.—Normas particulares para la red viaria.

Artículo 2.24. Regulación de usos.

1. Sobre las superficies calificadas como viario de tránsito (PRV o SRV) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento o la entidad titular de la vía autorice.

2. Sobre las superficies destinadas a aparcamientos tanto de la red primaria como secundaria (PAV o SAV) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para estacionamiento de vehículos, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento autorice.

3. Sobre las superficies de la red viaria en general, los proyectos de obras o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en este plan general, no pudiendo modificar su ancho, aunque sí distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de calzadas, aceras y espacios libres. Asimismo el Ayuntamiento podrá disponer los elementos de servicio de instalaciones y mobiliario urbano que ocupen una porción minoritaria de su superficie y efectuar los pasos a distinto nivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

4. Las superficies calificadas como PRV-vía pecuaria se destinarán al tránsito ganadero. Asimismo podrá ser destinada a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos usos compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en artículos 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).

5. El régimen de las carreteras de la red primaria PRV del término municipal queda regulado en la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991, de 17 de marzo, de la Generalitat Valenciana). Sección tercera.—Normas particulares para los equipamientos.

Artículo 2.25. Tipo de ordenación para equipamientos tipo ED, RD, TD y AD.

1. Cuando los edificios públicos estén ubicados en solares entre medianeras en suelos consolidados se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable o, en su caso, de las exigencias de un óptimo desarrollo del programa de necesidades impuesto, si bien se adoptará

como criterio orientativo de referencia la normativa que rija para la zona de ordenanza en que se encuentren.

2. No obstante, los equipamientos que actualmente tengan la tipología de edificación abierta en bloque aislado o separado por espacios libres ajardinados, independientemente de la zona de ordenación urbanística en la que se encuentren, podrán conservarla, cumpliendo las condiciones que para este tipo de ordenación se establecen a continuación.

Artículo 2.26. Parámetros urbanísticos en tipología de bloque exento para equipamientos tipo ED, RD, TD y AD.

En los casos de equipamientos emplazados en parcelas exentas podrán adoptar la tipología de bloque exento o edificación abierta, aunque no sea la prevista por las normas para el resto de edificaciones privadas de la zona. En este caso, salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias que puedan minorar o deban mayorar las condiciones establecidas para el uso dominante de la zona, los parámetros aplicables serán los siguientes:

- Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes para la zona en que se emplaza.
- Parcela mínima edificable: Será la que verifique las condiciones de parcela mínima de la zona de ordenación urbanística en que se ubique. En defecto de ésta será la definida por 300 m² de superficie y 12 metros de frente de parcela.
- Distancia mínima a lindes de parcela: 3 metros.
- Relativos a la intensidad:

Coefficiente de edificabilidad: 2,10 m²/ m²s.

Coefficiente de ocupación: 70 %.

- Relativos al volumen y forma:

Número máximo de plantas: III (PB+2).

Altura máxima reguladora: 12 metros.

Semisótanos, sótanos y entreplantas: Sí están permitidos.

Artículo 2.27. Parámetros urbanísticos en tipología de bloque exento para equipamientos tipo ID.

Los equipamientos de tipo infraestructuras y servicios urbanos (PID o SID) comprenden tanto las superficies necesarias para la implantación de las distintas redes y servicios como las necesarias reservas y protecciones de suelo para futuros cambios y ampliaciones.

El desarrollo y ejecución de las redes y servicios quedan sujetos a la legislación específica que les sea de aplicación.

Alrededor de los siguientes servicios urbanos:

- Depósito de agua.
- Centros de transformación.
- Cementerio.
- Depuradora.
- Vertedero de residuos sólidos.

Se establecen espacios de protección libres de edificación. Su extensión será fijada por el Ayuntamiento en función de las previsiones de cambio y ampliación. En su interior sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

Las condiciones concretas de diseño se ajustarán a lo que disponga la normativa sectorial aplicable, así como a los requerimientos funcionales derivados del fin que les es propio.

Sección cuarta.—Normas particulares para los espacios libres y zonas verdes

Artículo 2.28. Definición.

Comprende este apartado los suelos tanto de la red primaria como secundaria de dotaciones públicas, que son, por tanto, de cesión gratuita y obligatoria, destinados a zonas verdes y espacios libres, en cualquiera de sus categorías según los artículos 30 y 34 del RPCV, y, por lo tanto, no edificables.

Los terrenos afectados por esta calificación aparecen grafiados como espacios libres y zonas verdes en los planos de ordenación de este plan general.

Artículo 2.29. Regulación de espacios libres y zonas verdes.

- Estos suelos deberán ordenarse normalmente con zonas peatonales, arbolado, jardinería, elementos de descanso y de juegos infantiles.
- Se podrán realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar los espacios libres a los usos concretos a que se destinen, incluyendo el mobiliario urbano necesario, así como instalaciones deportivas al aire libre de uso público, integradas en los mismos.

3. Sólo se permitirán construcciones o instalaciones para usos relacionados con el carácter de espacio libre, así como las instalaciones siguientes:

- Quioscos, templete, merenderos, parasoles, servicios, áreas deportivas y juego de niños, etc., siempre que no ocupen más del 5 por 100 de la superficie total de la zona verde y que su altura no supere los 3,5 metros en una única planta.
- Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica, que deberán quedar vallados con cerramiento de apariencia adecuada e integrados estéticamente en la zona verde, bien camuflados con montículos o relieves topográficos o por elementos de jardinería, siempre y cuando no superen el 3 por 100 de su superficie.

4. La composición estética de las edificaciones permitidas deberán estar acorde con el entorno donde se ubiquen. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales que se utilicen. En cualquier caso deberá ser aprobada la composición estética por la Corporación Municipal.

Capítulo tercero.—Normas particulares de la edificación y uso del suelo en suelo urbano y urbanizable.

Sección primera.—Disposiciones comunes.

Artículo 2.30. Disposiciones comunes.

Serán de aplicación para todas las zonas de ordenación urbanística expuestas en el presente capítulo, las definiciones y ordenanzas de carácter general expresadas en el capítulo I de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 2.31. Gestión y ejecución del suelo urbano y urbanizable.

1. En suelo urbano, de acuerdo con el artículo 63.2 de la ley reguladora, se dispone que la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada por aplicación directa de las siguientes reglas, quedando los aprovechamientos tipo directamente determinados por ley:

A) Se entenderá que las áreas de reparto son uniparcelarias, es decir, que cada solar o cada parcela de destino privado junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar integrará un área de reparto.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

B) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será de 1 m²/m².

3. En suelo urbanizable, en cumplimiento del artículo 64 de la LRAU y 119 y 111 del RPCV, se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad referidos al área de reparto y al sector a que corresponde. El cálculo de éste y su determinación se incluye en las fichas de gestión que para cada actuación integrada de cada sector delimitado se acompaña como documentación de carácter normativo en el presente plan general.

Artículo 2.32. División en zonas de ordenación urbanística o calificación.

La normativa aplicable a cada zona de ordenación urbanística se establece recogiendo siempre que es posible la más similar de las del Reglamento de Zonas, expresando una clave identificativa, que en algunos casos coincide con la de reglamentación de zona del reglamento, RZOU, que sirve de base de partida, y en otros casos se establece una nueva por su singularidad (Bic-Castillo). Aun en los casos de coincidencia con una clave propia del RZOU, se opta por reproducir el texto completo de la regulación de dicha zona, de manera que en casos muy concretos o para zonas completas se introducen matizaciones o regulaciones complementarias que se consideran necesarias.

A los efectos de este plan general, el suelo urbano y urbanizable se entenderá dividido en las siguientes zonas de ordenación urbanística, tal como ya se estableció en el título II de las presentes normas urbanísticas.

Zona	Clave	Uso global
Núcleo histórico	(NUH)	S.U. Residencial
Entorno Bic Castillo	(BIC-CASTILLO)	S.U. Residencial
Ampliación de Casco	(ACA)	S.U. Residencial
Múltiple bloque adosado 1	(RMBA-1)	S.U. Residencial
Múltiple bloque adosado 2	(RMBA-2)	Sector 3 Residencial
Viviendas adosadas 1	(ADO-1)	S.U. Residencial
Viviendas adosadas 2	(ADO-2)	Sector 1 Residencial
Viviendas aisladas 1	(AIS-1)	Sector 2 Residencial y S.U.
Viviendas aisladas 2	(AIS-2)	Sector 4 Residencial

Sección segunda.—Zona de núcleo histórico (NUH).

Artículo 2.33. Ambito.

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Artículo 2.34. Configuración de la zona.

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 2.35 Usos promenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: Tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

- Terciario.
- Dotacional.
- Talleres artesanales: Además de las limitaciones genéricas para actividades se establecen las siguientes limitaciones concretas:

— Deberán ubicarse únicamente en planta baja.

— Potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción de 9 C.V. totales.

— Superficie máxima construida 400 m².

- Almacenes agrícolas: Iguales condiciones de ubicación y superficie que los talleres artesanales.

c) Usos incompatibles.

- Industrial: En el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Artículo 2.36. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cincuenta metros cuadrados (50 m²); frente mínimo de parcela cuatro metros (4 m); diámetro del círculo inscrito mínimo 4 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

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 a la posición.

- Profundidad edificable: No se establece profundidad edificable.

d) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 3 P+c, tres plantas (planta baja y dos pisos más cambra), a excepción de las manzanas 2, 3 18, 20 y 23, con 2 P+c dos plantas (planta baja y un piso más cambra), tal como se concreta en la ficha de zona. Se exceptúan los edificios catalogados que mantendrán la altura correspondiente a su nivel de protección.

- Altura máxima reguladora:

1. En edificios de 3P, diez metros y medio (10,5 m), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso. En edificios con 2P de alturas máximas, siete metros y medio (7,5 m), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y una planta de pisos. En edificios con altura máxima 3 P, se permite, además, elevar un metro (1 m) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobre elevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.

2. Excepcionalmente, con una razonada y justificada exposición de motivos, se podrá solicitar al Ayuntamiento la ampliación de la altura máxima de planta baja a 5,50 m cuando se precise introducir maquinaria de gran altura, siempre y cuando la calle de entrada a dicha planta baja tenga un mínimo de 8 m de anchura entre alineaciones opuestas y en toda su longitud. En estos casos queda prohibida la elevación de 1 m de fachada para la formación de cambra, siendo la altura máxima permitida de 11,50 m.

- Aticos: No están permitidos.

- Entreplanta: Únicamente en los casos en que la altura de la planta baja oscile entre 4,50 y 5,50 m se permitirá la construcción de una entreplanta o altillo con un aprovechamiento máximo del 20 por 100 de la superficie total de la citada planta baja.

- Semisótanos: Sí se permiten, salvo en el barrio del Castillo (área de vigilancia arqueológica).

- Sótanos: Si están permitidos, salvo en el barrio del castillo (área de vigilancia arqueológica).

- Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones, con las limitaciones máximas siguientes:

— Se autorizan únicamente balcones sin antepecho de obra, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados o miradores.

— El vuelo máximo permitido será el menor de los siguientes: Un décimo del ancho de la calle, el ancho de la acera menos 15 cm, y como máximo de 0,65 metros.

— La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 3,50 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros.

— Quedan expresamente prohibidas las marquesinas en planta baja. Los toldos permitidos en planta baja deberán quedar como mínimo a 2,50 m de altura libre sobre la acera.

— La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,30 m.

— Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

Artículo 2.37. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: No se exige.

- Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en artículo 2.29.

- Equipamientos: Según regulación general en artículo 2.26.

Artículo 2.38. Condiciones específicas de estética y conservación de esta zona.

Se establece una protección genérica de la zona delimitada como núcleo histórico, en cuanto a la edificación existente y la tipología de la que se cree o renueve, según los casos, con el fin de preservar el ambiente urbanístico existente, el actual y preexistente trazado del viario y sus plazas, y la edificación autóctona que ha resistido el paso de los años en desigual estado de conservación y vida.

Debe recordarse en primer lugar, y como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, lo establecido en el capítulo 4.º del título cuarto de la LRAU, en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato públicos y decoro.

Cornisas: Se procurará evitar la creación de cornisas continuas en un tramo mayoritario del frente de manzana, con el objetivo de que en la medida de lo posible quede reflejada la división parcelaria con el escalonamiento de las cornisas. A estos efectos la nueva cornisa creada convendrá situarla con una diferencia de altura, en más o menos, de 0,40 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios medianeros, evitando a lo sumo no formar tramos continuos de más de 12 m de longitud, y siempre que se respete la altura máxima reguladora o de cornisa establecida.

Cubiertas: Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe, con pendiente máxima del 40 por 100, y con la cumbre situada a una altura máxima de 2,25 metros de la altura máxima reguladora. No obstante no se prohíben las cubiertas planas, al modo de los tradicionales terrados valencianos, que deberán pavimentarse con terraza a la catalana. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada de los edificios de carácter privado se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Como «regla general» los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquélla supere siempre en un 50 por 100, como mínimo, a esta dimensión.

Sólo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB y una), por corresponder al tratamiento propio de las cambras en planta completa o en aprovechamiento bajo cubierta permitidas. En los huecos de cambra no se permiten elementos volados.

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 por 100 de la superficie de la misma, y la separación entre huecos tendrá que ser mayor o igual al ancho de los mismos de manera que predomine el macizo sobre el hueco; la proporción podrá ser inferior al 40 por 100 en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas o, en caso de predominancia de tratamiento abierto, en toda su anchura en la última planta, similar a las típicas cambras.

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.

Vuelos: Sólo se permiten los vuelos de balcones que no podrán cerrarse, quedando prohibidos los miradores.

El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros.

Aleros o cornisas: En el caso de formación de aleros éstos se formarán 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 o cristal de cualquier espesor, en color claro y sin tintes.

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro. 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.

Revestido de muros y paramentos. Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán realizados con piedra natural caliza clara desbastada y sin pulir, hasta una altura máxima de 90 centímetros, autorizándose relieves de moldura en la parte superior del mismo de hasta 5 centímetros sobre el paramento de fachada. El resto de fachada se revestirá con pintura.

Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos y ocre en sus diversos tonos. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con franjas perimetrales a ventanas y puertas, motivos tradicionales de adorno entre los huecos o zócalo de hasta 90 centímetros de altura de color contrastante.

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, en 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 × altura) 0,40 × 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 × altura) de 75 × 50 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.

El Ayuntamiento, en función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas enunciadas presuponen, arbitrará, cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias a nivel de beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional.

En los casos en que se intervenga en zona de vigilancia arqueológica definida en el plano P.15.2 de elementos catalogados se estará a lo dispuesto en el artículo 2.4 de estas normas urbanísticas.

Sección tercera.—Zona entorno Bic-Castillo (BIC-CASTILLO).

Artículo 2.39. Ambito.

La zona del entorno del Castillo de Sot de Chera está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Artículo 2.40. Configuración de la zona.

La zona de entorno del Castillo se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 2.41. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: Tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

- Comercial: Sólo en planta baja.
- Oficinas: Sin limitaciones.
- Hotelero: En parcela completa.
- Dotacional: Sin limitaciones.

c) Usos incompatibles.

- Almacenes: En todas sus modalidades.
- Industrial: En todas sus modalidades.
- Terciario: En el resto de categorías no definidas como compatibles.

Artículo 2.42. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cincuenta metros cuadrados (50 m²); frente mínimo de parcela cuatro metros (4 m); diámetro del círculo inscrito, mínimo 4 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

• 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.

• Se establece una limitación a la agrupación de parcelas, de manera que se aceptará ésta mientras no se supere una anchura final de fachada en un único frente de 16 metros.

c) Relativos a la posición.

- Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones, no se establece profundidad edificable.

d) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas:

- 2 P+cambra, dos plantas más cambra, en las edificaciones recayentes a la calle Castillo.
- 2 P, dos plantas (planta baja más piso), en las edificaciones recayentes al resto de calles dentro de esta zona, distintas de calle Castillo, (manzanas 7 y 8).
- Se exceptúan los edificios catalogados que mantendrán la altura correspondiente a su nivel de protección.

Altura máxima reguladora:

1. En edificaciones recayentes a calle Castillo (2P+c): siete metros y medio 7,5 m (+1 m cambra) correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y una planta de piso.
2. En edificaciones recayentes al resto de calles (2P) ocho metros (8 m).
3. La regulación de la posibilidad de cambra se efectúa igual que en la zona de núcleo histórico.
4. 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 obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de plantas superiores, o una sustitución voluntaria de los mismos, le serán de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa; todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 21 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano a estos inmuebles.

- Aticos: No están permitidos.
- Entreplanta: No están permitidas.
- Semisótanos: No están permitidos.
- Sótanos: No están permitidos.
- Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones, con las limitaciones máximas siguientes:
 - Se autorizan únicamente balcones sin antepecho de obra, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados o miradores.
 - El vuelo máximo permitido será de 0,40 metros.
 - La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 1,80 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros.
 - Quedan expresamente prohibidas las marquesinas en planta baja.
 - La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,30 m.
 - Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.
 - El canto o grosor máximo del balcón será de 15 centímetros.

Artículo 2.43. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: No se exige.
- Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en el artículo 2.29.
- Equipamientos: Según regulación general en el artículo 2.26.

Artículo 2.44. Condiciones específicas estéticas y de conservación de esta zona.

1. Se establece una normativa específica de protección del entorno del Castillo, en atención a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
2. Lo no regulado por la presente normativa se precisará en la autorización, previa a la licencia municipal de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, preceptiva a tenor del artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.
3. Todos los edificios de este entorno, por la necesidad de su contribución a realzar y mantener el alto valor ambiental y testimonial de una arquitectura y tipología que caracteriza el entorno del Castillo, deberán mantener las fachadas visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los caracteres originarios de las mismas.
4. Las fachadas, tanto de nueva edificación como las obras de remodelación de las existentes, atenderán en primera instancia a adecuar sus características a los parámetros tipológicos y materiales de estas normas o a eliminar los elementos impropios o discordantes con las mismas.
5. Las obras de reforma interior que alcancen el nivel de rehabilitación que se acometan en los edificios incluidos en el entorno, deberán adecuar la fachada a las condiciones estéticas de esta normativa.

Cornisas: Se procurará evitar la creación de cornisas continuas en un tramo mayoritario del frente de manzana, con el objetivo de que en la medida de lo posible quede reflejada la división parcelaria con el escalonamiento de las cornisas. A estos efectos la nueva cornisa creada convendrá situarla con una diferencia de altura, en más o menos, de 0,40 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios medianeros, evitando a lo sumo no formar tramos continuos de más de 12 m de longitud, y siempre que se respete la altura máxima reguladora o de cornisa establecida.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas de teja árabe, y de pendiente máxima del 35 por 100, a dos aguas. La cumbre estará situada a una altura máxima de 2,25 metros respecto a la altura máxima reguladora o altura de cornisa.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Como «regla general» los huecos de fachada serán siempre de proporción vertical, de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 50 por 100, como mínimo, a esta dimensión y con la disposición y dimensión característica de la zona.

Sólo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB y una), por corresponder al tratamiento propio de las cambras en planta completa o en aprovechamiento bajo cubierta permitidas. Los huecos de cambra tendrán el tratamiento específico propio de la zona, sin cuerpos volados.

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 por 100 de la superficie de la misma, y la separación entre huecos tendrá que ser mayor o igual al ancho de los mismos, de manera que predomine el macizo sobre el hueco; la proporción podrá ser inferior al 40 por 100 en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas o, en caso de predominancia de tratamiento abierto, en toda su anchura en la última planta, similar a las típicas cambras.

Carpintería: 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 superarán la mitad del espesor del hueco.

Las carpinterías serán de madera.

Los escaparates de los comercios, en caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, o preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

La cristalería será de vidrio o cristal de cualquier espesor, en color claro y sin tintes.

Aleros o cornisas: En el caso de formación de aleros éstos se formarán 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.

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro. 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.

Revestido de muros y paramentos. Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán realizados con piedra natural caliza clara desbastada y sin pulir, hasta una altura máxima de 90 centímetros, autorizándose relieves de moldura en la parte superior del mismo de hasta 5 centímetros sobre el paramento de fachada. El resto de fachada se revestirá con pintura. Se prohíben los acabados con materiales no tradicionales o que supongan la imitación de otros materiales.

Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos y ocre en sus diversos tonos. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con franjas perimetrales a ventanas y puertas, motivos tradicionales de adorno entre los huecos o zócalo de hasta 90 centímetros de altura de color contrastante.

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: Se cumplirán las mismas prescripciones que para la zona de núcleo histórico NUH, quedando, no obstante, expresamente prohibida la colocación de rótulos tipo bandera en la calle Castillo.

El Ayuntamiento, en función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas enunciadas presuponen, arbitrará, cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias en lo que respecta a beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional. En los casos en que se intervenga en zona de vigilancia arqueológica, definida en el plano P.15.2 de elementos catalogados, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.4 de estas normas urbanísticas.

Sección cuarta.—Zona ampliación de casco (ACA).

Artículo 2.45. Ambito.

La zona de ampliación de casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Artículo 2.46. Configuración de la zona.

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, las tipologías edificatorias de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 2.47. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

• Residencial: Tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

• Terciario.

• Dotacional.

• Talleres artesanales: Además de las limitaciones genéricas para actividades se establecen las siguientes limitaciones concretas:

— Deberán ubicarse únicamente en planta baja.

— Potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción de 20 C.V. totales.

— Superficie máxima construida 400 m².

• Almacenes agrícolas: Iguales condiciones de ubicación y superficie que los talleres artesanales.

c) Usos incompatibles.

• Industrial: Resto categorías diferentes a talleres artesanales y almacenes.

Artículo 2.48. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

• Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

• Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

• Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cincuenta metros cuadrados (50 m²); frente mínimo de parcela cuatro metros (4 m); diámetro del círculo inscrito mínimo 4 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte (120°).

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 a la posición.

• Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones, no se establece profundidad edificable.

d) Relativos al volumen y forma.

• Número máximo de plantas: 3 P+c, tres plantas (planta baja y dos pisos más cambra), tal como se concreta en la ficha de zona.

2 P+cambra, dos plantas más cambra, en las edificaciones recayentes a la calle Morrón y Barracas (manzanas 38, 40, 41, 42 y 43). Se exceptúan los edificios catalogados que mantendrán la altura correspondiente a su nivel de protección.

• Altura máxima reguladora:

1. Diez metros y medio (10,5 m), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso. Se permite, además, elevar un metro (1 m) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobre elevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.

2. En las manzanas 38, 40, 41, 42 y 43, (2P+c) siete metros y medio 7,5 m (+1 m cambra) correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y una planta de piso.

3. Excepcionalmente, con una razonada y justificada exposición de motivos, se podrá solicitar al Ayuntamiento la ampliación de la altura máxima de planta baja a 5,50 m, cuando se precise introducir maquinaria de gran altura, siempre y cuando la calle de entrada a dicha planta baja tenga un mínimo de 8 m de anchura entre alineaciones opuestas y en toda su longitud. En estos casos queda prohibida la elevación de 1 m de fachada para la formación de cambra, siendo la altura máxima permitida de 11,50 m.

• Aticos: No están permitidos.

• Entreplanta: Únicamente en los casos en que la altura de la planta baja oscile entre 4,50 y 5,50 m se permitirá la construcción de una entreplanta o altillo con un aprovechamiento máximo del 20 por 100 de la superficie total de la citada planta baja.

• Semisótanos: Sí se permiten.

• Sótanos: Sí están permitidos.

• Cuerpos volados: Se permiten balcones, quedando prohibidos los miradores y con las limitaciones máximas siguientes:

• La longitud máxima de la totalidad de los vuelos no superará el 50 por 100 de la longitud de la fachada en cada una de las plantas.

• Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

• El vuelo máximo permitido será el menor de los siguientes: Un décimo del ancho de la calle, el ancho de la acera menos 15 cm, y como máximo de 0,80 metros.

• La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,50 metros.

• Los balcones con antepecho tipo barandilla (no cerrado con tratamiento opaco) tendrán un canto de forjado que no superará 0,20 m de grueso.

• Se permiten aleros con un máximo de 0,40 metros de vuelo únicamente cuando la cubierta sea inclinada.

• Las marquesinas en planta baja deberán quedar como mínimo a una distancia de 3,50 metros de la rasante de la acera, y no sobresalir más de lo permitido para el resto de los vuelos de la fachada. Los toldos permitidos en planta baja deberán quedar como mínimo a 2,50 m de altura libre sobre la acera.

Artículo 2.49. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: En parcelas mayores de 250 m² de superficie y en las que quepa un círculo inscrito mayor de 12 metros de diámetro se reservará una plaza por cada vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en el artículo 2.29.

Equipamientos: Según regulación general en el artículo 2.26.

Cubiertas: Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe, con pendiente máxima del 40 por 100, y con la cumbrera situada a una altura máxima de 2,25 metros de la altura máxima reguladora. No obstante no se prohíben las cubiertas planas, al modo de los tradicionales terrados valencianos, que deberán pavimentarse con terraza a la catalana. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Sección quinta.—Zona múltiple bloque adosado 1 (RMBA-1).

Artículo 2.50. Ambito.

La zona de edificación múltiple bloque adosado 1 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Artículo 2.51. Configuración de la zona.

La zona de edificación múltiple bloque adosado 1 se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

Artículo 2.52. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: Tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

- Terciario.
- Dotacional.
- Talleres artesanales: Además de las limitaciones genéricas para actividades se establecen las siguientes limitaciones concretas:

—Deberán ubicarse únicamente en planta baja.

—Potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción de 20 C.V. totales.

—Superficie máxima construida 200 m².

c) Usos incompatibles.

- Industrial: En el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales definidos como compatibles.

Artículo 2.53. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cien metros cuadrados (100 m²); frente mínimo de parcela cinco metros (5 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 5 metros.

c) Relativos a la posición.

- Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones, no se establece profundidad edificable.

d) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 3 P+c, tres plantas (planta baja y dos pisos más cambra), tal como se concreta en la ficha de zona.

- Altura máxima reguladora:

1. Diez metros y medio (10,5 m), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso. Se permite, además, elevar un metro (1 m) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobreelevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.

2. Excepcionalmente, con una razonada y justificada exposición de motivos, se podrá solicitar al Ayuntamiento la ampliación de la altura máxima de planta baja a 5,50 m cuando se precise introducir maquinaria de gran altura, siempre y cuando la calle de entrada a dicha planta baja tenga un mínimo de 8 m de anchura entre alineaciones opuestas y en toda su longitud. En estos casos queda prohibida la elevación de 1 m de fachada para la formación de cambra, siendo la altura máxima permitida de 11,50 m.

- Altura máxima total: Se establece en trece metros y medio (13,5 m).

- Aticos: No se permite la construcción de ático.

- Semisótanos: Sí se permiten.

- Sótanos: Sí están permitidos.

- Cuerpos volados: Se permiten balcones, con las limitaciones máximas siguientes:

—La longitud máxima de la totalidad de los vuelos no superará el 50 por 100 de la longitud de la fachada en cada una de las plantas.

—Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

—El vuelo máximo permitido de 0,80 metros.

—La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3,50 m.

—Los balcones con antepecho tipo barandilla (no cerrado con tratamiento opaco) tendrán un canto de forjado o losa que no superará 0,20 metros de grueso.

—Se permiten aleros con un máximo de 0,40 metros de vuelo únicamente cuando la cubierta sea inclinada.

—Las marquesinas en planta baja deberán quedar como mínimo a una distancia de 3,50 metros de la rasante de la acera y no sobresalir más de lo permitido para el resto de los vuelos de la fachada. Los toldos permitidos en planta baja deberán quedar como mínimo a 2,50 m de altura libre sobre la acera.

- Altura máxima planta baja: Se establece en cuatro metros y medio (4,50 m).

Artículo 2.54. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en el artículo 2.29.

Equipamientos: Según regulación general en el artículo 2.26.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Sección sexta.—Zona múltiple bloque adosado 2 (RMBA-2).

Artículo 2.55. Ambito.

La zona residencial múltiple bloque adosado 2 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Artículo 2.56. Configuración de la zona.

La zona residencial múltiple bloque adosado 2 se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

Artículo 2.57. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: Tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

- Terciario.
- Dotacional.

- Talleres artesanales: Además de las limitaciones genéricas para actividades se establecen las siguientes limitaciones concretas:

—Deberán ubicarse únicamente en planta baja.

—Potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción de 20 C.V. totales.

—Superficie máxima construida 200 m².

c) Usos incompatibles.

- Industrial: En el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales definidos como compatibles.

Artículo 2.58. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cien metros cuadrados (100 m²); frente mínimo de parcela seis metros (6 m); diámetro del círculo inscrito mínimo 6 metros.

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 a la posición.

- Distancia a linde frontal: Según queda grafiado en los planos de alineaciones el cuerpo principal de edificación hace coincidir sus planos de fachada con la alineación de vial de tráfico rodado,

de manera que la «distancia al linde frontal» debe ser cero metros (0 m).

- Distancia mínima a linde posterior: Según queda grafiado en los planos de alineaciones, la «distancia al linde posterior», entendiéndose por éste el constituido por espacios libres peatonales o ajardinados, es de cuatro metros (4 m).

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,455943 m²/m²s.

- Coeficiente de ocupación: Es el derivado de la aplicación para cada parcela concreta de los parámetros de posición de la edificación definidos anteriormente.

e) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 3 P, tres plantas (planta baja, un piso y ático), tal como se concreta en la ficha de zona.

- Altura máxima reguladora:

Diez metros y medio (10,50 m), correspondiente a planta baja (máximo 4,50 metros) y dos plantas de piso.

- Altura máxima total: Trece metros y medio (13,5 m).

- Aticos: Se permite la construcción de ático, debiendo dejar un retranqueo mínimo respecto al linde frontal de tres metros (3 m).

- Semisótanos: Sí se permiten.

- Sótanos: Sí están permitidos.

- Entreplantas: Sí están permitidas.

- Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados.

- Altura máxima planta baja: Cuatro metros y medio (4,5 m).

Artículo 2.59. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en el artículo 2.29.

Equipamientos: Según regulación general en el artículo 2.26.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe con pendiente máxima del 40 por 100 o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Sección séptima.—Zona viviendas adosadas 1 (ADO-1).

Artículo 2.60. Ambito.

La zona de edificación viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Artículo 2.61. Configuración de la zona.

La zona de edificación 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.

Artículo 2.62. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: En su modalidad de unitario.

b) Usos compatibles.

- Comercial: Sólo en planta baja.

- Oficinas: Sin limitaciones.

- Dotacional: En parcela independiente.

c) Usos incompatibles.

- Industrial: En todas sus categorías.

- Almacén: En todas sus categorías.

- Terciario: En el resto de categorías diferentes a las definidas como compatibles.

Artículo 2.63. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima noventa metros cuadrados (90 m²), frente

mínimo de parcela cuatro metros y medio (4,5 m) y diámetro del círculo inscrito mínimo 4,5 metros.

c) Relativos a la posición.

- Distancia a linde frontal: Según queda grafiado en los planos de alineaciones el cuerpo principal de edificación hace coincidir sus planos de fachada con la alineación de vial de tráfico rodado, de manera que la «distancia al linde frontal» debe ser cero metros (0 m).

- Distancia mínima a linde posterior: Según queda grafiado en los planos de alineaciones, la «distancia al linde posterior», entendiéndose por ésta la constituida por espacios libres peatonales o ajardinados, es de tres metros (3 m), salvo las manzanas 61 y 62 donde esta distancia será cero.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de ocupación: Es el derivado de la aplicación para cada parcela concreta de los parámetros de posición de la edificación definidos anteriormente.

e) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 2 P, es decir, planta baja, planta piso y cambra.

- Altura máxima reguladora:

1. Siete metros y medio (7,5 m), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y planta piso. Se permite, además, elevar un metro (1 m) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobre elevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.

2. Excepcionalmente, con una razonada y justificada exposición de motivos, se podrá solicitar al Ayuntamiento la ampliación de la altura máxima de planta baja a 5,50 m cuando se precise introducir maquinaria de gran altura, siempre y cuando la calle de entrada a dicha planta baja tenga un mínimo de 8 m de anchura entre alineaciones opuestas y en toda su longitud. En estos casos queda prohibida la elevación de 1 m de fachada para la formación de cambra, siendo la altura máxima permitida de 11,50 m.

- Altura máxima total: Diez metros y medio (10,50 m).

- Aticos: No se permite la construcción de ático.

- Semisótanos: No se permiten.

- Sótanos: No están permitidos.

- Aprovechamientos bajo cubierta: Sí están permitidos.

Artículo 2.64. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada vivienda, o 100 m² construidos de otro uso.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en el artículo 2.29.

Equipamientos: Según regulación general en el artículo 2.26.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja cerámica tipo árabe con pendiente máxima del 40 por 100 o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Sección octava.—Zona viviendas adosadas 2 (ADO-2).

Artículo 2.65. Ambito.

La zona de edificación viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Artículo 2.66. Configuración de la zona.

La zona de edificación 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.

Artículo 2.67. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: En su modalidad de unitario.

b) Usos compatibles.

- Comercial: Sólo en planta baja.

- Oficinas: Sin limitaciones.

- Dotacional: En parcela independiente.

c) Usos incompatibles.

- Industrial: En todas sus categorías.
- Almacén: En todas sus categorías.
- Terciario: En el resto de categorías diferentes a las definidas como compatibles.

Artículo 2.68. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima noventa metros cuadrados (90 m²); frente mínimo de parcela cuatro metros y medio (4,5 m); diámetro del círculo inscrito mínimo 4,5 metros.

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima a linde frontal: Se definen como lindes frontales de referencia en esta zona los que dan a la Playa del Gruñidor según queda grafiado en los planos de alineaciones, se establece una distancia mínima al linde frontal de dos metros (2 m).
- Distancia mínima a linde posterior: Se definen como lindes posteriores de referencia en esta zona los que dan a la calle en proyecto norte peatonal, según queda grafiado en los planos de alineaciones, se establece una distancia mínima al linde posterior de cinco metros (5 m).

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,6727 m²/m²s.
- Coeficiente de ocupación: Es el derivado de la aplicación para cada parcela concreta de los parámetros de posición de la edificación definidos anteriormente.

e) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 3 P, es decir, planta baja, planta piso y ático.
- Altura máxima reguladora: Diez metros y medio (10,5 m), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso (P. 1.^a y ático).
- Altura máxima total: Trece metros (13 m).
- Aticos: Se permite la construcción de ático, que deberá retranquearse respecto a los planos de fachada frontal del edificio un mínimo de tres metros (3 m).
- Semisótanos: No se permiten.
- Sótanos: No están permitidos.
- Aprovechamientos bajo cubierta: Sí están permitidos.

Artículo 2.69. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada vivienda, o 100 m² construidos de otro uso.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en el artículo 2.29.

Equipamientos: Según regulación general en el artículo 2.26.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja cerámica tipo árabe con pendiente máxima del 40 por 100 o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Condiciones generales de adecuación de las edificaciones (sector 1) por estar situadas en zonas sujetas a posibles riesgos de inundación: (Véase artículo 7.2.1 del Estudio de Impacto Ambiental.)

1. La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle.
2. Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
3. Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.
4. Con el fin de evitar el efecto de embalse, y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

Sección novena.—Zona viviendas aisladas 1 (AIS-1)

Artículo 2.70. Ambito.

La zona de edificación viviendas aisladas-1 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Artículo 2.71. Configuración de la zona.

La zona de edificación de viviendas aisladas-1 se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Artículo 2.72. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: En su modalidad de unitario.

b) Usos compatibles.

- Comercial: Sólo en planta baja.
- Dotacional: Sin limitaciones.

c) Usos incompatibles.

- Almacén: En todas sus categorías.
- Industrial: En todas sus categorías.
- Terciario: En el resto de categorías diferentes al comercial.
- Residencial: En su modalidad de múltiple.

Artículo 2.73. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima trescientos metros cuadrados (300 m²); frente mínimo de parcela quince metros (15 m); diámetro del círculo inscrito mínimo doce metros (12 m).

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima a linde posterior: La distancia mínima de la edificación respecto al linde posterior, que coincide con la zona peatonal, será de cuatro metros (4 m).
- Distancia mínima al resto de lindes: La distancia mínima de la edificación respecto al resto de lindes (3 m).

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: Se establecen un coeficiente máximo de 0,961097 m²/m²s.
- Coeficiente de ocupación: Se establecen un coeficiente máximo del 40 por 100.

e) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 2 P+c, dos plantas (planta baja, un piso y cambra), tal como se concreta en la ficha de zona.
- Altura máxima reguladora: Siete metros y medio (7,50 m), correspondiente a planta baja (máximo 4,50 metros) y planta piso. Se permite, además, elevar un metro (1 m) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobre elevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.
- Altura máxima total: Diez metros y medio (10,5 m).
- Semisótanos: No se permiten.
- Sótanos: No están permitidos.
- Aprovechamientos bajo cubierta: Los aprovechamientos bajo cubierta, por encima del forjado de techo de la segunda planta, están permitidos, computando a efectos de edificabilidad aquellas áreas cuya altura libre sea superior a 1,50 metros, conforme a lo establecido en el artículo 36 del RZOU.

Artículo 2.74. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por vivienda, o cada 100 m² construidos de otro uso.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en el artículo 2.29.

Equipamientos: Según regulación general en el artículo 2.26.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja cerámica tipo árabe con pendiente máxima del 40 por 100 o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Vallados de parcela: Según disposiciones comunes de las normas urbanísticas serán macizos hasta una altura entre 0,60 y 1,20 m y calados hasta una altura máxima total de 2,30 m. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela con vuelo máximo sobre la acera 0,50 m y altura máxima 3 m.

Condiciones generales de adecuación de las edificaciones (sector 2) por estar situadas en zonas sujetas a posibles riesgos de inundación: (Véase artículo 7.2.1 del Estudio de Impacto Ambiental.)

1. La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle.

2. Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

3. Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

Sección décima.—Zona viviendas aisladas 2 (AIS-2).

Artículo 2.75. Ambito.

La zona de edificación viviendas aisladas-2 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Artículo 2.76. Configuración de la zona.

La zona de edificación de viviendas aisladas-2 se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Artículo 2.77. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: En su modalidad de unitario.

b) Usos compatibles.

- Comercial: Sólo en planta baja.

- Dotacional: Sin limitaciones.

c) Usos incompatibles.

- Almacén: En todas sus categorías.

- Industrial: En todas sus categorías.

- Terciario: En el resto de categorías diferentes al comercial.

- Residencial: En su modalidad de múltiple.

Artículo 2.78. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: Es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima trescientos metros cuadrados (300 m²); frente mínimo de parcela doce metros (12 m); diámetro del círculo inscrito mínimo doce metros (12 m).

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima a linde posterior: La distancia mínima de la edificación respecto al linde posterior, que coincide con el viario lindante con la zona de huertas, será de cinco metros (5 m).

- Distancia mínima al resto de lindes: La distancia mínima de la edificación respecto al resto de lindes (3 m).

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: Se establecen un coeficiente máximo de 0,978437 m²/m²s.

- Coeficiente de ocupación: Se establecen un coeficiente máximo del 40 por 100.

e) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 3 P+c, dos plantas (planta baja, un piso y cambra), tal como se concreta en la ficha de zona.

- Altura máxima reguladora: Diez metros y medio (10,50 m), correspondiente a planta baja (máximo 4,50 metros) y dos plantas de piso. Se permite, además, elevar un metro (1 m) en fachada para la formación de cambra (aprovechamiento bajo cubierta) bajo cubierta inclinada. En ningún caso podrá convertirse dicha cambra en vivienda. En caso de cubierta plana pisable se prohíbe la sobre-elevación de 1 metro en fachada para formación de cambra.

- Altura máxima total: Diez metros y medio (13,5 m).

- Semisótanos: No se permiten.

- Sótanos: No están permitidos.

- Aprovechamientos bajo cubierta: Los aprovechamientos bajo cubierta por encima del forjado de techo de la segunda planta están permitidos, computando a efectos de edificabilidad aquellas áreas cuya altura libre sea superior a 1,50 metros, conforme a lo establecido en el artículo 36 del RZOU.

Artículo 2.79. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por vivienda, o cada 100 m² construidos de otro uso.

Zonas verdes y espacios libres: Según regulación general en el artículo 2.29.

Equipamientos: Según regulación general en el artículo 2.26.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja cerámica tipo árabe con pendiente máxima del 40 por 100 o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Vallados de parcela: Según disposiciones comunes de las normas urbanísticas serán macizos hasta una altura entre 0,60 y 1,20 m y calados hasta una altura máxima total de 2,30 m. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela, con vuelo máximo sobre la acera 0,50 m y altura máxima 3 m.

Condiciones generales de adecuación de las edificaciones (sector 4) por estar situadas en zonas sujetas a posibles riesgos de inundación: (Véase artículo 7.2.1 del Estudio de Impacto Ambiental.)

1. La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle.

2. Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

3. Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

Título tercero.—Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística.

Capítulo primero.—Licencias urbanísticas. Condiciones generales.

Artículo 3.1. Definiciones.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Se exceptúan de la previa licencia municipal:

- a) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines existentes.
- b) Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 3.2. Tipos de obras.

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

1. Obras mayores.

- a) Movimientos de tierra y obras de urbanización.
- b) Obras de nueva planta.
- c) Obras de reforma, ampliación o modificación, que supongan alteración de estructura o fachada.

2. Obras menores.

- a) Modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales, ni variación de huecos, por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.
- b) Pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no vayan a constituir un peligro para la vía pública.
- c) Vallados y cercas.

3. Actuaciones especiales.

- a) Parcelaciones urbanas.
- b) Primera utilización y modificación de uso.
- c) Colocación de carteles de propaganda.
- d) Iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basurero o estercolero, talado de árboles, tendido de líneas o cualesquiera otras asimilables a las citadas por su repercusión medio ambiental.

Artículo 3.3. Responsabilidad de la Administración.

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

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

Artículo 3.4. Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por el plan general, en toda su documentación, según la clase de destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.

4. A la licencia se podrá unir, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Artículo 3.5. Normas y condiciones aplicables.

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el plan respecto a la clase de suelo y destino y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos previstos en el mismo y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2. En todo caso será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, conforme a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3.6. Vigencia de las licencias.

1. Conforme al artículo 85 de la LRAU, una vez otorgada la licencia, se deberán iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente. Los plazos se computarán desde la notificación del acto de concesión de licencia, si fuera expreso, o desde que deba entenderse concedida la licencia por silencio administrativo. No

obstante el titular de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá si no se hubiera acordado, en el ámbito de que se trate, la suspensión de licencias al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y no se hubiere modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

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

Artículo 3.7. Iniciación de las obras e instalaciones.

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

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

Artículo 3.8. Plazo de ejecución.

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

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

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

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

Artículo 3.9. Procedimiento.

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable en estas normas y en las ordenanzas municipales.

2. Las licencias deberán concederse, de acuerdo con la disposición adicional 4.ª de la LRAU, en los siguientes plazos:

- a) Un mes para las licencias de parcelación o certificado de su innecesidad, las de mera reforma que no supongan alteración estructural del edificio ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o habitabilidad de las construcciones.
- b) Dos meses para las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no catalogados).
- c) Tres meses para las que afecten a edificios catalogados o en trámite de catalogación.

Artículo 3.10. Requisitos del proyecto técnico.

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

2. En la solicitud de licencia de obra mayor deberá adjuntarse, como mínimo, el proyecto básico de la actuación a realizar, siendo imprescindible la presentación del proyecto de ejecución antes del inicio de las obras.

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

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

- Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1.000.
- Plano acotado de la finca o fincas a parcelar.

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

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

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

Artículo 3.11. Documentación en el lugar de la obra o instalación. En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal lo siguiente:

- a) El documento acreditativo de la concesión de la licencia o fotocopia.
- b) Un ejemplar, si se hubiera solicitado, del proyecto aprobado con el sello de la Corporación, o una copia autenticada.
- c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.
- d) Copia del plano entregado, en su caso, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Capítulo segundo.—Actuaciones complementarias.

Artículo 3.12. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes.

Antes del comienzo de cualquier obra que afecte o linde con la vía pública se solicitará la tira de líneas, que será realizada por los servicios técnicos municipales, en el día y hora que se señale, contando con la presencia del peticionario y sus técnicos y reflejado la ceremonia en el acta correspondiente.

Artículo 3.13. Inspección e infracciones.

1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

2. De las infracciones que se cometan serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, en la extensión determinada en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3.14. Abandono o paralización de las obras.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o, en su caso, en el de la prórroga concedida.

2. En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afeen el aspecto de la vía pública, desmerezcan las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

3. En el supuesto que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el número anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Artículo 3.15. Obligaciones del propietario al concluir las obras.

1. Dentro de los siete días siguientes a la conclusión de una obra el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.
- d) Colocar el número correspondiente a la finca.

2. El Ayuntamiento exigirá fianza previa y bastante, por cualquiera de los medios legalmente previstos, para cubrir la reparación de los daños y desperfectos ocasionados en los bienes de dominio público, devolviéndose aquella una vez transcurridos seis meses desde la finalización de las obras, siempre que no hubiese sido necesario efectuar reparación alguna en ese período de tiempo. En caso contrario las reparaciones se harán con cargo a la fianza prestada.

Artículo 3.16. Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.

1. Terminadas las obras o instalaciones el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar certificado expedido por el facultativo director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y habiéndose comprobado por los servicios técnicos municipales que la edificación se ajusta estrictamente a la licencia concedida, se propondrá la concesión de la licencia de primera utilización, o de ocupación. En caso de que se observase algún reparo se requerirá al interesado para que lo su subsane en el plazo prudencial que al efecto se señale. Una vez concedida la licencia de primera utilización, o de uso, podrán conectarse las instalaciones particulares a las redes generales de los distintos servicios urbanísticos.

Capítulo tercero.—Deber de conservación, ordenes de ejecución y ruina.

Artículo 3.17. Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener licencia administrativa de ocupación para el destino que le sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 3.18. Inspección periódica de las construcciones.

1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

2. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 3.19. Ordenes de ejecución.

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

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

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

Artículo 3.20. Urgencias en las actuaciones.

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

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

Artículo 3.21. Declaración de ruina.

1. De acuerdo con el artículo 90 de la LRAU procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación. Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

2. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado ni objeto de un procedimiento de catalogación determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

3. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo puede ordenar que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Capítulo tercero.—Parcelaciones.
Artículo 3.22. Definición.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en estas normas o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en el artículo 82.1 de la Ley Reguladora.

Artículo 3.23. Indivisibilidad de parcelas.

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en las presentes normas urbanísticas a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en estas normas urbanísticas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en estas normas urbanísticas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. Los notarios y registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del número 1 de este artículo se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 3.24. Agregación obligatoria de parcelas.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran ineducables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes fuesen de propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sobre venta o permuta a colindantes.

5. En caso de disconformidad entre propietarios será obligatoria la reparcelación o, en su caso, normalización de fincas.

Capítulo cuarto.—Disciplina urbanística.
Artículo 3.25. Inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá de acuerdo con la legislación vigente para comprobar la adecuación de toda actuación urbanística a la normativa que la regula.

Artículo 3.26. Infracciones urbanísticas.

1. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

2. La actuación municipal en materia de infracciones urbanísticas se regirá, asimismo, por la normativa vigente y tendrá por finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda.

3. En la determinación de la multa el criterio determinante será el de garantizar que en ningún caso la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.

4. Serán nulas de pleno derecho las licencias de obras a precario concedidas a edificaciones incursas en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización en base al planeamiento vigente.

5. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

6. La tipificación de las infracciones urbanísticas, así como las circunstancias agravantes y atenuantes de las mismas, serán las establecidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística y demás legislación urbanística aplicable.

Disposiciones transitorias
Disposición transitoria primera.—Edificios y usos fuera de ordenación.
A. Definición.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación, en los términos previstos en el artículo 183 del Reglamento de Planeamiento.

Dicho régimen será aplicable a los siguientes supuestos:

a) Edificios e instalaciones que ocupen suelo destinado a viales, espacios libres o equipamientos, salvo, en este último caso, los actualmente existentes, así como cuando se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

b) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables conforme al título II (capítulo segundo) de estas normas y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

c) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de «fuera de ordenación» de acuerdo con lo dispuesto en el número 5.

d) Los edificios existentes cuyo número de alturas supere en más de una a las máximas permitidas por el plan para la zona en que se ubiquen.

2. Aquellos edificios que el planeamiento declare expresamente por falta de adecuación a sus finalidades y determinaciones.

3. Se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso prohibido en relación con la zona donde se desarrolla.

B. Obras permitidas en edificios fuera de ordenación.

1. En los edificios o instalaciones que estén fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el artículo 58.6 de la LRAU, permitiéndose las obras estipuladas en el artículo 184 del Reglamento de Planeamiento.

2. Salvo lo dispuesto en los números siguientes no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Para poder edificar sobre parcelas fuera de alineación será necesario efectuar previamente el señalamiento de la línea de fachada. En caso de que parte de la parcela rebasara dicha línea, deberá cederse de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento la parte destinada a viales. En caso de que no llegase a alcanzarla deberá adquirirse la parte que le falte para ajustarse a la alineación oficial.

4. Sobre edificios en situación de fuera de ordenación y siempre que no sea necesario realizar obras prohibidas de acuerdo con el régimen aplicable se autoriza el cambio de titularidad y de uso, siempre que éste sea compatible con el dominante en la zona y el solicitante renuncie a cualquier indemnización que pudiera derivarse del cierre parcial o total de la actividad como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

5. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, ínter-vivos o mortis causa; siempre que no produzcan interferencias graves con los demás usos de la zona o colindantes; mientras no se realicen obras de reestructuración general del edificio o se produzca su derribo; circunstancias en las cuales deberán adaptarse obligatoriamente a la nueva normativa.

C. Obras permitidas en edificios disconformes con el planeamiento

Los edificios e instalaciones no incluidos en el apartado anterior cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por estas normas no contarán con declaración expresa de «fuera de ordenación» durante el período que les reste de vida útil. Por tanto se admitirán obras de reforma, mejora, consolidación y, en su caso, aumento de volumen, si bien, en este

último supuesto, la ampliación que se lleve a cabo deberá cumplir las ordenanzas generales y particulares de estas normas, de manera que la nueva obra no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Disposición transitoria segunda.—Vertidos industriales.

Todas aquellas industrias que se encuentren legalmente instaladas y en funcionamiento a la entrada en vigor de este plan disponen de un plazo de dos años, a partir de dicha fecha para la ejecución, en caso de incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas con carácter general para el vertido de residuos líquidos de una instalación depuradora propia.

Disposición transitoria tercera.—Reserva de aparcamiento.

1. Aquellos edificios anteriores al presente plan cuyos aparcamientos no cumplan las presentes normas quedarán sujetos a la condición de ajustarse a los mínimos establecidos cuando sean sometidos a reforma o rehabilitación integral, salvo que exista imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

2. Se consideran supuestos de imposibilidad manifiesta aquellos en que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificios históricos o protegidos por el planeamiento cuya adaptación a la normativa implique la destrucción o el menoscabo irreparable del bien.

b) Que para la adaptación se precisen obras de tal magnitud que puedan afectar a la estructura portante del edificio o implicar reformas estructurales desproporcionadas en relación al valor económico de la edificación.

c) Que, por la configuración y tamaño de los solares, sea imposible encajar los parámetros mínimos de los aparcamientos y sus elementos funcionales.

Normas finales**Disposición final primera.—Derogación del planeamiento anterior.**

La aprobación definitiva del plan general supondrá la derogación automática del planeamiento anteriormente vigente, Plan Comarcal de Villar del Arzobispo, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana, el 30 octubre de 1979, así como todas sus modificaciones puntuales.

Valencia, enero de 2002.—Servicio de Asistencia Técnica, la arquitecta, Nuria Lavara Perona.

Fichas de zona

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO: SOT DE CHERA		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	TERCIARIO	INDUSTRIAL: resto de categorías
	DOTACIONAL: sin limitaciones	
	TALLERES ARTESANALES: sólo en planta baja, máximo 9 C.V. y 400	
	ALMACEN AGRÍCOLA: idem talleres	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m ²	Profundidad edificable: Tipología de manzana compacta:	No se establece
Frente mínimo de parcela	4 m.		
Círculo inscrito mínimo	4 m.		
Ángulos medianeros	60° < < 120°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	III + cambra
		manzanas nº 2,3,18, 20 y 23	II + cambra
		Altura máxima reguladora	10'5 m. (+1m.cambra)
		manzanas nº 2,3, 18, 20 y 23	7'5 m. (+1m.cambra)
		Áticos	No
		Semisótanos	Si, salvo en barrio
		Sótanos	Si, salvo en barrio
		Entreplantas (2)	No
		Cuerpos volados (1)	1/10 ancho vial y 65 cm.
		Altura máxima planta baja (2)	4'5 m.

OTRAS CONDICIONES
(1) Solo se permiten balcones de longitud máxima 3'50 m.; vuelo máximo: 65 cm., 1/10 ancho calle, acera menos 15 cm.; separación entre sí y a medianeras min. 60 cm; altura sobre acera > 3,30 m; grosor losa máximo 15 cm.
(2) previa excepción según ordenanzas para almacen en planta baja, alt. máx. PB 5'5 m. (sin posibilidad de +1m. para cambra) y entreplanta sup. max. 20%.
Cubiertas: inclinadas de teja árabe p.max. 40% y cumbre a no más de 2'25 m. de la altura máxima reguladora; planas como terrados con pav. a la catalana.
Condiciones estéticas específicas: Véase texto normas urbanísticas (cornisas, cubiertas, huecos, carpinterías, cerrajería, materiales, rótulos,...).

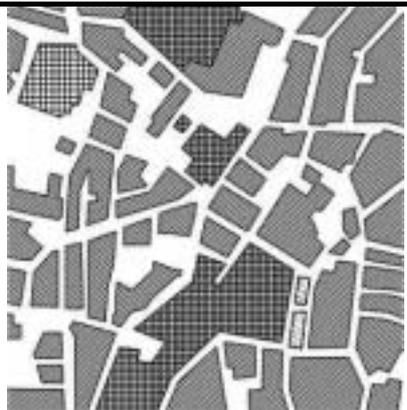
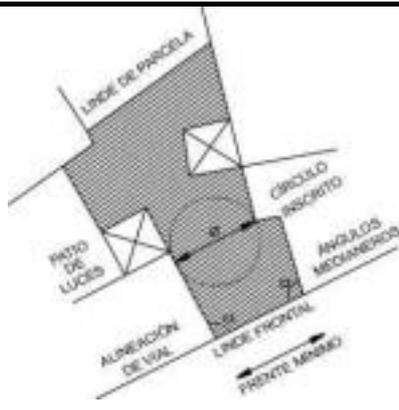
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

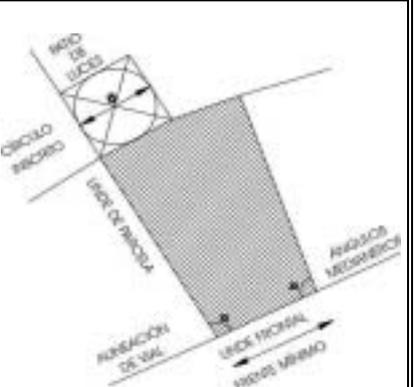
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENTORNO BIC CASTELL		CÓDIGO: BIC-CASTELL
MUNICIPIO: SOT DE CHERA		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	COMERCIAL: sólo en planta baja	INDUSTRIAL: en todas sus categorías
	OFICINAS: sin limitaciones	ALMACEN: en todas sus categorías
	HOTELERO: en parcela completa	TERCIARIO: el resto de los no compatibles
	DOTACIONAL: sin limitaciones	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m ²	Profundidad edificable: Tipología de manzana compacta:	No se establece
Frente mínimo de parcela	4 m.		
Círculo inscrito mínimo	4 m.		
Ángulos medianeros	60° < < 120°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas manzanas nº 7 y 8	II + cambra II
		Altura máxima reguladora manzanas nº 7 y 8	7'5 m. (+1m.cambra) 7'5 m.
		Áticos	No
		Semisótanos	No
		Sótanos	No
		Entreplantas	No
		Cuerpos volados (1)	< 40 cm.
		Altura máxima planta baja	4'5 m.

OTRAS CONDICIONES
(1) Solo se permiten balcones de longitud máxima 1,80 m.; vuelo máximo: 40 cm.; separación entre sí y a medianeras min. 60 cm; altura sobre acera > 3,30 m; grosor losa máximo 15 cm.
Cubiertas: inclinadas de teja árabe p.max. 35% y cumbrera a no más de 2'25 m. de la altura máxima reguladora.
Condiciones estéticas específicas: Véase texto normas urbanísticas (cornisas, cubiertas, huecos, carpinterías, cerrajería, materiales, rótulos,...).

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

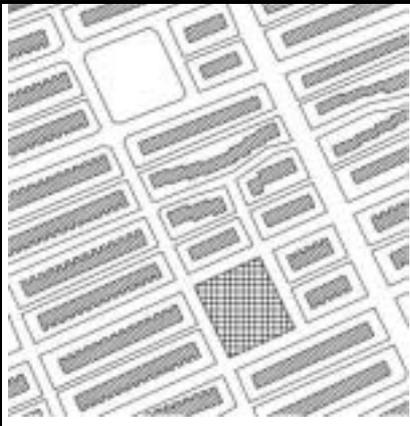
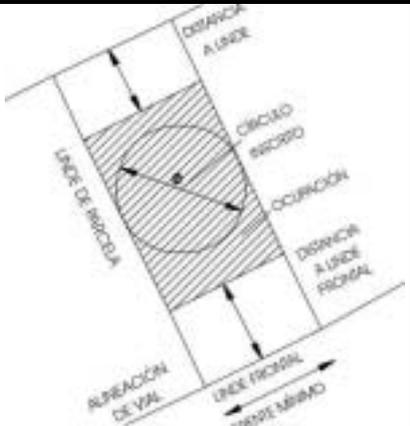
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: ACA	
MUNICIPIO: SOT DE CHERA		PLAN: PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	TERCIARIO	INDUSTRIAL: resto de categorías	
	DOTACIONAL: sin limitaciones		
	TALLERES ARTESANALES: sólo en planta baja, máximo 20 C.V. y 400 m ² c.		
	ALMACEN AGRÍCOLA: idem talleres artesanales		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m ²	Profundidad edificable: Tipología de manzana compacta:	No se establece
Frente mínimo de parcela	4 m.		
Círculo inscrito mínimo	4 m.		
Ángulos medianeros	60° < < 120°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	Número máximo de plantas	Manzanas 38, 40, 41, 42 y 43	III + cambra II + cambra
	Altura máxima reguladora	Manzanas 38, 40, 41, 42 y 43	10'5 m.(+ 1m.cambra) 7'5 m.(+ 1m.cambra)
	Áticos		No
	Semisótanos		Si
	Sótanos		Si
	Entreplantas (2)		No
	Cuerpos volados (1)		1/10 ancho vial y 80 cm.
	Altura máxima planta baja		4'5 m.
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: En parcelas mayores de 250 m ² y que quepa un círculo inscrito mayor de 12 m. de diámetro, 1 plaza por vivienda o por cada 100 m ² de otro uso.			
(1) Solo se permiten balcones, limitando en cada planta su longitud total al 50 % de longitud de la fachada; y separados entre sí un mínimo de 60 cm.; vuelo máximo: 80 cm., 1/10 ancho calle, acera menos 15 cm.; separación a medianeras mín. 60 cm; altura sobre acera > 3,50 m; grosor losa balcones máximo 20 cm.			
(2) previa excepción según ordenanzas para almacen en planta baja, alt. máx. PB 5'5 m. (sin posibilidad de +1m. para cambra) v entreplanta sup. max. 20%.			
Cubiertas: inclinadas de teja árabe p.max. 40% y cubrera a no más de 2'25 m. de la altura máxima reguladora; planas como terrados con pav. a la catalana.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	
			

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO 2		CÓDIGO: RMBA-2
MUNICIPIO: SOT DE CHERA		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	TERCIARIO. DOTACIONAL: sin limitaciones	INDUSTRIAL: resto de categorías.
	TALLERES ARTESANALES: sólo en planta baja, máximo 20 C.V. y 200 m ² c.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m ²	Distancia al linde frontal (vial)	0 m.
Frente mínimo de parcela	6 m.	Distancia mínima a linde posterior (vial peatonal) de plantas piso.	4 m.
Círculo inscrito mínimo	6 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	2,455943 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	III (II + ático)
Coefficiente de ocupación	Derivado param.	Altura máxima reguladora	10,5 m.
		Altura máxima total	13,5 m.
		Atico	Si (3 m. retranqueo desde linde frontal)
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Cuerpos volados	NO.
		Altura máxima planta baja	4,50 m.

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más de 10 unidades, se reservará una plaza más adicional por cada grupo completo de 10. 1 plaza por cada 100 m ² t de otro uso.
Cubiertas: inclinadas o planas. Las inclinadas de teja árabe p.max. 40%.

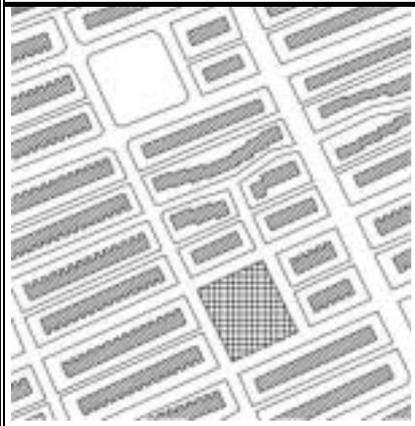
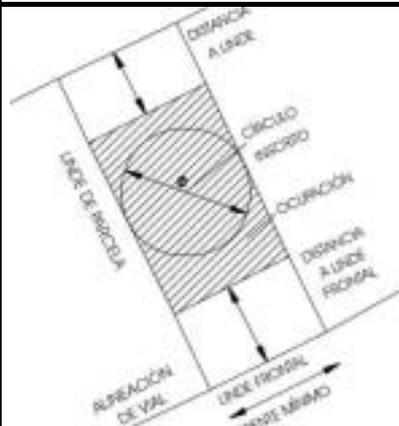
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO 1		CÓDIGO: RMBA-1
MUNICIPIO: SOT DE CHERA		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario y múltiple	TERCIARIO.	INDUSTRIAL: resto de categorías.
	DOTACIONAL: sin limitaciones	
	TALLERES ARTESANALES: sólo en planta baja, máximo 20 C.V. y 200 m ² c.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m ²		
Frente mínimo de parcela	5 m.		
Círculo inscrito mínimo	5 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	III+cambra
		Altura máxima reguladora	10'50
		Altura máxima total	13,50 m.
		Áticos	No
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Entreplantas	Si
		Cuerpos volados	No
		Altura máxima planta baja	4'5 m.

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más de 10 unidades, se reservará una plaza más adicional por cada grupo completo de 10. 1 plaza por cada 100 m ² t de otro uso.
Cubiertas: inclinadas o planas. Las inclinadas serán de teja árabe p.max. 40%.

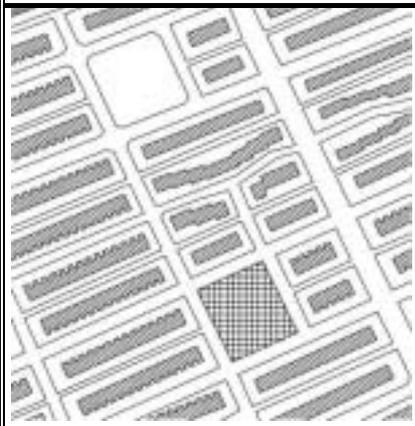
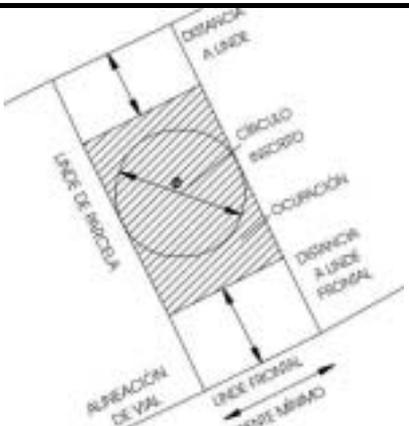
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO-1
MUNICIPIO: SOT DE CHERA		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	COMERCIAL: Solo en Planta Baja	ALMACENES: En todas sus categorías.
	OFICINAS: Sin limitaciones	INDUSTRIAL: En todas sus categorías.
	DOTACIONAL: En parcela	TERCIARIO: Resto no ompatibles.
		RESIDENCIAL: Modalidad múltiple.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	90 m ²		
Frente mínimo de parcela	4,5 m.		
Círculo inscrito mínimo	4,5 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	II + cambra
		Altura máxima reguladora	7,5 m.+ 1m cambra
		Altura máxima total	10,50 m.
		Atico	No
		Semisótanos	No
		Sótanos	No
		Aprovechamiento bajo	Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda, o 1 plaza por cada 100 m ² de otro uso.
Cubiertas: Inclinas o planas. Las inclinadas serán de teja árabe p.max. 40%.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO-2
MUNICIPIO: SOT DE CHERA		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	COMERCIAL: Solo en Planta Baja	ALMACENES: En todas sus categorías.
	OFICINAS: Sin limitaciones	INDUSTRIAL: En todas sus categorías.
	DOTACIONAL: En parcela	TERCIARIO: Resto no ompatibles.
		RESIDENCIAL: Modalidad múltiple.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	90 m ²	Distancia mínima al linde frontal (Charco del Gruñidor)	2 m.
Frente mínimo de parcela	4,5 m.		
Círculo inscrito mínimo	4,5 m.	Distancia mínima a linde posterior (C/peatonal)	5 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	1'6727 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	III (III + ático)
Coefficiente de ocupación	Derivado de param.	Altura máxima reguladora	10,5 m.
		Altura máxima total	13 m.
		Atico	Si (3 m. retranqueo desde fachada)
		Semisótanos	No
		Sótanos	No
		Aprovechamiento bajo cubierta	Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda, o 1 plaza por cada 100 m ² t de otro uso.
Cubiertas: Incluidas o planas. Las inclinadas serán de teja árabe p.max. 40%.

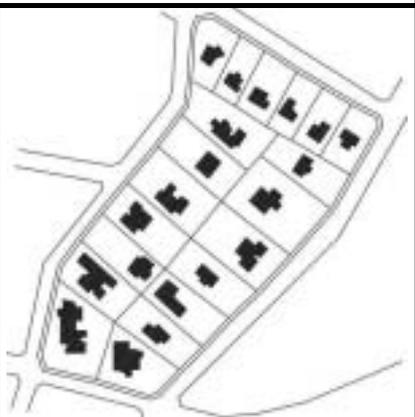
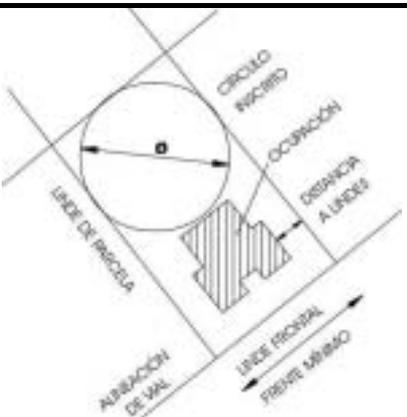
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS 1		CÓDIGO: AIS-1
MUNICIPIO: SOT DE CHERA		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	COMERCIAL: solo en Planta Baja	ALMACENES: En todas sus categorías.
	DOTACIONAL: sin limitaciones	INDUSTRIAL: En todas sus categorías.
		TERCIARIO: Resto no compatibles.
		RESIDENCIAL: En modalidad múltiple.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m ²	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela	15 m.	Distancia mínima al resto de	3 m.
Círculo inscrito mínimo	15 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	0,961097 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	II+cambra
Coefficiente de ocupación	40 %	Altura máxima reguladora	7,5m (+1)
		Altura máxima total	10,50 m.
		Semisótanos	No
		Sótanos	No
		Aprovechamientos bajo	Sí

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda o 1 plaza por cada 100 m ² de otro uso.
Cubiertas: Inclclinadas o planas. Las inclinadas serán de teja árabe p.max. 40%.
Vallados: Según disposiciones comunes de las Normas Urbanísticas, serán macizos hasta una altura entre 0,60 y 1,20 m. y calados hasta una altura máxima total de 2,30 m. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela, con vuelo máximo sobre la acera 0,50 m. y altura máxima 3 m.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS 2		CÓDIGO: AIS-2
MUNICIPIO: SOT DE CHERA		PLAN: PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	COMERCIAL: solo en Planta Baja DOTACIONAL: sin limitaciones	ALMACENES: En todas sus categorías. INDUSTRIAL: En todas sus categorías. TERCIARIO: Resto no compatibles. RESIDENCIAL: En modalidad múltiple.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m ²	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela	12 m.	Distancia mínima al resto de	3 m.
Círculo inscrito mínimo	12 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	0,97843 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	III+cambra
Coefficiente de ocupación	40 %	Altura máxima reguladora	10,5m (+1)
		Altura máxima total	13,50 m.
		Semisótanos	No
		Sótanos	No
		Aprovechamientos bajo	Sí

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda o 1 plaza por cada 100 m ² t de otro uso.
Cubiertas: Inclinas o planas. Las inclinadas serán de teja árabe p.max. 40%.
Vallados: Según disposiciones comunes de las Normas Urbanísticas, serán macizos hasta una altura entre 0,60 y 1,20 m. y calados hasta una altura máxima total de 2,30 m. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela, con vuelo máximo sobre la acera 0,50 m. y altura máxima 3 m.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
	