

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Castillo de Vilamarxant.

ANUNCIO

Expediente: 2002.0733 TI/pb

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 16 de abril de 2003, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Vilamarxant, referido al Plan Especial de Protección y Conservación del Entorno del Castell, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

El proyecto se sometió a información pública mediante resolución del alcalde de fecha 1 de octubre de 2001. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente mediante acuerdo municipal de fecha 30 de mayo de 2002.

El proyecto de plan especial consta de memoria justificativa, normas urbanísticas, normas de protección del patrimonio, catálogo, planos de información y de ordenación, y estudio de impacto ambiental.

Tercero.—El Plan Especial de Protección y Conservación del Entorno del Castell se redacta como consecuencia de la clasificación como Bien de Interés Cultural y de Monumento, por aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico Español, del Castillo del Moro.

El plan especial tiene por objeto:

1. La definición del ámbito del entorno de protección del Castell.
2. La ordenación urbanística pormenorizada y el desarrollo de una normativa de protección del monumento y su entorno.
3. La reclasificación de suelo no urbanizable como urbano residencial, con el fin de alcanzar los objetivos anteriores.
4. La creación de un instrumento adecuado que permita a las administraciones actuantes el doble objetivo de poner en valor los monumentos y tutelar la conservación de los mismos y su entorno en el tiempo.

La superficie total del ámbito del plan especial abarca 25.334 m².

Se distinguen en él dos ámbitos de actuación:

1. Ambito de protección del monumento y su entorno:

Se delimita el ámbito de protección y conservación, se fija la normativa urbanística de protección del monumento y su entorno, y se diferencian dos áreas:

- a) Recinto interior de la muralla (intramuros):

Se ordena pormenorizadamente esta área para conseguir liberar la torre del Castell y a la muralla de las edificaciones que a lo largo del tiempo se le han ido adosando, ampliándose el espacio público, y manteniendo las edificaciones recayentes a la fachada sur de la plaza.

Se prevé la construcción de un edificio de uso público en el interior del recinto.

- b) Entorno próximo exterior (extramuros):

Se proyecta una nueva vía pública peatonal y un edificio de promoción pública, así como un espacio libre protegido, que se obtendrá limitando la profundidad edificable de las parcelas recayentes al mismo.

2. Ambito de actuación zona residencial El Molí:

Se reclasifican 5.714 m² de suelo no urbanizable que pasa a ser suelo urbano, y mediante convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el único propietario, el primero obtiene el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico.

De la superficie citada anteriormente, 2.479 m² se encuentran ocupados por la edificación.

Dicha nueva clasificación se encuentra compensada con la creación por el plan especial de un espacio libre público de 4.132 m², al libe-

rarse suelo residencial privado. Así, se aumenta la superficie de la plaza del Castell y el Paseo de la Muralla. También se aumenta con el plan especial la superficie del suelo dotacional destinado al Hogar del Jubilado.

Mediante permuta con terrenos obtenidos por el convenio urbanístico citado, se obtendrá una parcela destinada a la apertura del paseo peatonal y a la construcción de un edificio de promoción pública.

Por otro lado, se acompañan las normas urbanísticas del plan especial y el catálogo de edificios protegidos, en el que se distinguen tres niveles de protección.

Cuarto.—Durante la tramitación se ha solicitado informe a la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, con fecha 16 de julio de 2002.

En el expediente consta la emisión de los siguientes informes:

—Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, de 11 de mayo de 2001, en el que se resuelve la inscripción del Castillo de Vilamarxant en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español.

—Conselleria de Cultura y Educación, de fecha 5 de marzo de 2002, por el que se informa favorablemente el Plan Especial de Protección y Conservación del Castillo de Vilamarxant, aceptando la delimitación del entorno de protección de dicho monumento que se define en el plan, e informándose favorablemente el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, proponiendo que el edificio de la calle Secador, núms. 1 y 3, de Vilamarxant, tenga reconocimiento de Bien de Relevancia Local, inscribiéndose en el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Quinto.—Con fecha 12 de marzo de 2003 ha sido emitida declaración favorable de impacto ambiental por la que se estima aceptable, a los efectos ambientales, el Proyecto de Plan Especial de Protección y Conservación del entorno del Castillo de Vilamarxant.

Sexto.—Vilamarxant cuenta con normas subsidiarias de planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 20 de junio de 1989.

Séptimo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2003, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, 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 (en adelante, LRAU).

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

Tercero.—Las determinaciones contenidas en la modificación se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

En este sentido, la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano efectuada en la zona del Molí, se entiende justificada en el conjunto del plan especial, al contemplarse una compensación a favor del Ayuntamiento del 50 por ciento del aprovechamiento, y destinarse esta cesión para la financiación de la actuación.

Cuarto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes especiales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno

Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de abril de 2003, acuerda: aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección y Conservación del Entorno del Castell de Vilamarxant.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de su publicación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

Ordenanzas

Normas urbanísticas

Título preliminar

Capítulo único

Artículo 0.1. Objeto.

Artículo 0.2. Alcance.

Artículo 0.3. Vigencia.

Artículo 0.4. Vinculatoriedad del plan especial.

Artículo 0.5. Publicidad del plan Especial.

Artículo 0.6. Documentación.

Artículo 0.7. Administración actuante, competencias.

Artículo 0.8. Interpretación.

Título primero: Del régimen general del suelo.

Artículo 1.1. Zonas de Ordenación Urbanística en el Ambito del Plan.

Artículo 1.2. Elementos y edificios fuera de ordenación.

Título segundo: Desarrollo y ejecución del plan especial.

Artículo 2.1. Desarrollo mediante estudios de detalle.

Artículo 2.2. De la ejecución de planeamiento.

Artículo 2.3. De la delimitación de unidades de ejecución.

Título tercero: De las condiciones generales de la edificación.

Artículo 3.1. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 3.2. Parámetros urbanísticos.

Artículo 3.3. De la altura reguladora.

Artículo 3.4. De los cuerpos volados.

Artículo 3.5. De las instalaciones.

Título cuarto: Condiciones particulares de los usos y de la edificación en las distintas zonas de ordenación urbanística.

Capítulo primero: Zona del entorno de protección del Castell.

Sección primera: Ambito y usos:

Artículo 4.1. Ambito.

Artículo 4.2. Configuración de zona.

Artículo 4.3. Usos

Sección Segunda: Parámetros urbanísticos.

Artículo 4.4. Relativos a la manzana y al vial.

Artículo 4.5. Relativos a la parcela.

Artículo 4.6. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 4.7. Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo 4.8. Condiciones estéticas.

Artículo 4.9. Condiciones en los espacios entre la edificación y la muralla.

Artículo 4.10. Condiciones en el ámbito interior del recinto amurallado.

Artículo 4.11. Dotación de aparcamientos.

Capítulo segundo: Zona residencial El Molí.

Sección primera: Ambito y usos.

Artículo 4.12. Ambito.

Artículo 4.13. Configuración de zona.

Artículo 4.14. Usos.

Sección segunda: Parámetros urbanísticos.

Artículo 4.15. Relativos a la manzana y al vial.

Artículo 4.16. Relativos a la parcela.

Artículo 4.17. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 4.18. Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo 4.19. Condiciones estéticas.

Normas de protección del patrimonio

Título quinto: De las normas de protección del patrimonio cultural.

Capítulo primero: Definiciones y principios generales.

Artículo 5.1. Principios generales para la protección del Patrimonio Cultural.

Artículo 5.2. Definiciones generales.

Capítulo segundo: Conservación del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y Ambiental.

Artículo 5.3. Catálogo y clasificación del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 5.4. Definición del nivel de protección.

Artículo 5.5. Patrimonio no catalogado individualmente.

Artículo 5.6. Tipos de obras e intervenciones.

Artículo 5.7. Definición de obras y tipos de intervención.

Artículo 5.8. Intervenciones en edificios con nivel de protección 1.

Artículo 5.9. Intervenciones en edificios con nivel de protección 2.

Artículo 5.10. Intervenciones en edificios con nivel de protección 3.

Artículo 5.11. Obligación de reconstruir en edificios catalogados individualmente.

Artículo 5.12. Normas comunes de protección.

Artículo 5.14. Agregación de edificios protegidos en obras de rehabilitación.

Artículo 5.15. Reedificación forzosa.

Artículo 5.16. Obras ilegales.

Artículo 5.17. Ruina.

Artículo 5.18. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de las obras.

Artículo 5.19. Intervención en edificios no protegidos individualmente.

Artículo 5.20. Documentación mínima para la solicitud de licencia.

Capítulo tercero: Conservación del medio ambiente urbano.

Artículo 5.21. Conservación de elementos visibles.

Artículo 5.22. Sanciones.

Normas urbanísticas

Ordenanzas

Plan especial de protección y conservación del entorno del Castell
Título preliminar.

Capítulo único.

Artículo 0.1. Objeto.

El objeto del presente plan especial de protección y conservación es la ordenación urbanística pormenorizada de los terrenos comprendidos en el ámbito del entorno de protección del Castillo y del ámbito denominado Residencial del Molí, junto al desarrollo de una normativa de protección del ámbito de protección del Castillo.

Artículo 0.2. Alcance:

El Plan Especial de Protección y Conservación es el documento regulador del planeamiento urbanístico de desarrollo en las zonas por el delimitadas. Modifica y completa, en su ámbito de aplicación, las determinaciones de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Municipio de Vilamarxant.

Artículo 0.3. Vigencia:

El plan especial de protección y conservación entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida, su contenido podrá alterarse bien a través de su revisión o bien por la modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable, artículo 59 de la LRAU 6/94.

Artículo 0.4. Vinculatoriedad del plan especial:

Las prescripciones de las normas y planos del presente Plan Especial de Protección y Conservación, son de obligado cumplimiento para la Administración y para los particulares.

Artículo 0.5. Publicidad del plan especial:

Los documentos del presente plan especial serán públicos. Toda persona tiene derecho a consultar y obtener copia de él, en las oficinas del Ayuntamiento, (artículo 177 RPLAN). Además tiene derecho a que se le informe por escrito, en el plazo de un mes, respecto a la clasificación, calificación o estado de programación de los terrenos (artículos 85.3 LRAU y 6.2 LRSV).

Artículo 0.6. Documentación del plan especial:

Son documentos integrantes de este Plan Especial de Protección y Conservación:

Memoria justificativa
Planos de ordenación
Normas urbanísticas
Catálogo

Artículo 0.7. Administración actuante, competencias:

Los órganos competentes para la tramitación y gestión del presente Plan Especial de Protección y Conservación, son el Ayuntamiento de Vilamarxant, la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, además de los organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de alguno de los extremos de este plan.

Una vez aprobado definitivamente el plan especial, toda intervención que afecte al bien de interés cultural o a inmuebles contenidos en su entorno, deberá ser autorizada por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, previamente a la concesión de la licencia municipal cuando fuere preceptiva. La autorización se entenderá concedida una vez transcurridos tres meses desde que se solicitó sin que hubiera recaído resolución.

Obras sin trascendencia patrimonial: Todas las intervenciones requerirán, para su trámite de autorización, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

Este último aspecto será evaluado por el técnico municipal de cuyo sopesado informe el Ayuntamiento podrá derivar la no necesidad de trámite autorizativo previo en actuaciones que se sitúen fuera del presente marco normativo por falta de trascendencia patrimonial, como sería el caso de las obras e instalaciones dirigidas a la correcta conservación, buen uso y habitabilidad interior de los inmuebles, y que, por planteamiento, técnica y alcance no supongan poner en peligro los valores del monumento o las del inmueble, en sí mismo y/o en contribución a los valores generales del entorno.

En estos casos el Ayuntamiento comunicará a la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia, en el plazo de 10 días la concesión de licencia municipal, adjuntando como mínimo el informe técnico que permita constatar la situación de partida y su falta de trascendencia.

Las licencias municipales deberán ajustarse estrictamente a las determinaciones del plan especial.

El Ayuntamiento no podrá otorgar licencias para actos de edificación y uso del suelo relativas a inmuebles declarados de interés cultural, o a sus entornos, sin haberse acreditado por el interesado la obtención de la autorización de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia. Será también necesario que el solicitante acredite haber obtenido la preceptiva autorización de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia para la concesión de licencias municipales de actividad que supongan cambio en el uso de un bien inmueble de interés cultural, conforme a lo prevenido en el artículo 18.2. Dicha autorización se considerará otorgada, a falta de resolución expresa, transcurridos tres meses desde que se solicitó.

En ningún caso se concederán licencias condicionadas a la posterior obtención de las autorizaciones exigidas en los apartados anteriores.

El Ayuntamiento comunicará a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, simultáneamente a la notificación al interesado, las licencias urbanísticas y de actividad que afecten a bienes declarados de interés cultural o a los comprendidos en entorno de monumentos.

Artículo 0.8. Interpretación:

Subsidiariamente, en las determinaciones no reguladas por el presente documento, en el ámbito de protección del entorno del Castell, se precisará en la autorización de la Conselleria de Cultura –preceptiva– a tenor del artículo 35 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano para cualquier intervención incluso las reguladas por el plan especial, dicha autorización deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el artículo 39.3 de la misma ley.

En el ámbito correspondiente al residencial del Molí, en las determinaciones no reguladas por el presente documento, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vilamarxant actualmente vigentes y a sus modificaciones futuras,

así como en la legislación de aplicación que regule el aspecto sectorial de que se trate.

Título primero: Régimen general del suelo.

Capítulo único

Artículo 1.1. Zonas de ordenación urbanística en el ámbito del plan.

A los efectos de las presentes ordenanzas se denominan zonas de ordenación urbanística al conjunto de terrenos incluidos en el ámbito del plan especial que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

El ámbito del plan especial se ha dividido en zonas de ordenación urbanística cuya delimitación gráfica se señala en el plano de ordenación. Las zonas de calificación urbanística son las siguientes:

Entorno de protección del Castell.

Residencial el Molí

Las dotaciones públicas. Constituyen en sí mismas zonas de calificación urbanística, de pormenorización de usos dotacionales, diferenciadas dentro del ámbito de uso dominante residencial. Se distinguen los siguientes grupos:

Espacios libres

Servicios públicos

Artículo 1.2. Elementos y edificios fuera de ordenación.

Definición:

1. Los edificios, o parte de ellos, ubicados en lugares o vías públicas de acuerdo con las alineaciones de este plan especial.

2. La parte de los edificios que exceda en volumen los máximos autorizados.

3. Los elementos impropios que por su situación, características, dimensiones, materiales, forma, textura, color, etc., resulten perturbadores del recinto histórico o estén en contradicción con la normativa de este plan especial.

Actuaciones permitidas:

Sobre todo elemento o edificio fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con las determinaciones no podrán llevarse a cabo obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Cuando se pretendan efectuar obras de rehabilitación o de reforma que afecten al interior o a la fachada o elementos visibles desde la vía pública, y a fin de conseguir una mayor adaptación de estos edificios e instalaciones al plan especial, el Ayuntamiento podrá obligar a que las obras se extiendan a la adecuación a este plan de todos aquellos elementos vinculados o la eliminación de los elementos afectados que sean impropios, todo ello con arreglo a un principio de proporcionalidad.

Título segundo: Desarrollo y ejecución del plan especial.

Capítulo único

Artículo 2.1. Desarrollo mediante estudios de detalle:

En este plan especial, debido a las especiales características del entorno urbano de La Torre del Castell y de La Muralla, que hacen imposible en el momento presente determinar la extensión de los restos de la fortaleza, hasta que las expropiaciones se hayan producido, y se realicen las actuaciones arqueológicas que determinarán con exactitud la extensión y configuración del conjunto, procede la redacción de estudios de detalle.

En la zona de la plaza del Castell, contorno de La Muralla, espacio libre. Los estudios de detalle, que se redacten en esta zona se ajustarán a lo establecido en el artículo 26 de la LRAU 6/94. No podrán alterar el destino público del suelo, ni disminuir la superficie de los espacios libres que se afecten.

En el momento de la redacción del proyecto de urbanización, de la nueva calle que conectará la calle Castell con la calle Vicente Viñuelas, en el que se fijarán definitivamente las rasantes de la misma, tras realizarse los pertinentes estudios del terreno, y en caso de no coincidir con las previsiones de este plan especial, se realizarán las modificaciones puntuales necesarias, con el fin de adaptar el plan especial a las rasantes obtenidas.

Artículo 2.2. De la ejecución del planeamiento:

El plan especial se ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Admi-

nistración a la que esté conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establezca.

Artículo 2.3. De la delimitación de unidades de ejecución.

La delimitación de las unidades de ejecución previstas en el desarrollo de este Plan Especial de Protección y Conservación, viene reflejadas en el correspondiente plano, no obstante y si procediera, mediante los correspondientes programas para el desarrollo de las actuaciones integradas podrán redelimitarse éstas en los términos que establece la legislación urbanística.

1. Unidad de ejecución recinto interior muralla y calle de acceso.
2. Unidad de ejecución paseo de enlace desde calle Castell hasta calle Vicente Viñuelas.
3. Unidad de ejecución espacio libre.
4. Unidad de ejecución residencial El Molí.

Título tercero: Condiciones generales de la edificación.

Capítulo único

Artículo 3.1. Condiciones generales de la edificación:

El contenido de las ordenanzas establecidas en el capítulo II de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vilamarxant, «Condiciones de edificabilidad para el suelo urbano residencial de 1.º residencia, (Casco)» en concreto los siguientes artículos 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, quedan fuera de aplicación en el ámbito de este Plan Especial de Protección y Conservación.

Las condiciones de edificabilidad regulados por los artículos anteriores, en las normas subsidiarias, se regulan en el presente plan especial en los artículos que a continuación se transcriben o en su caso los regulados para cada una de las zonas de ordenación urbanística.

Las condiciones higiénico sanitarias de las viviendas, definidas en el artículo 52 de las Normas Subsidiarias, se sustituyen por las Normas de Habitabilidad. En el diseño de las viviendas será de obligado cumplimiento la normativa vigente, en la actualidad las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Vivienda en el ámbito de la Comunidad Valenciana, Orden de 22 de abril de 1991. «D.O.G.V.» de 22 de mayo de 1991 y Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, «D.O.G.V.» 4 de noviembre de 1997.

En los aparcamientos será de aplicación el capítulo III, artículo 3.1 «Aparcamientos» de las vigentes Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Vivienda en el Ambito de la Comunidad Valenciana, quedando fuera de aplicación el artículo 51 de las N.S.

El artículo 53 barreras arquitectónicas, se sustituye por la aplicación de la normativa en vigor.

Artículo 3.2. Parámetros urbanísticos:

Los parámetros urbanísticos adoptados en este plan especial son los definidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Orden de 26 de abril de 1999, «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» 5 de mayo de 1999. En muchos de los casos, las definiciones de éstos no son coincidentes con los establecidos en las N.S., se han adoptado las del nuevo reglamento, en aras a ir adaptando el planeamiento municipal a las nuevas normativas.

Artículo 3.3. Altura de las edificaciones, se modifica lo establecido en el artículo, 45 de las N.S.:

Altura reguladora: Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a dos metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este paramento.

En edificios recayentes a calles opuestas, la altura reguladora se mediará desde la rasante de la acera de cada una de las calles, hasta la profundidad que determina el plano de ordenación.

Artículo 3.4. Cuerpos volados, se modifica lo establecido en el artículo 48 de las N.S.:

El plan especial establece las siguientes definiciones de los cuerpos volados, las limitaciones para el uso de cada uno de ellos se establece en la ordenanza de zona de ordenación urbanística.

Balcón: es el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta.

Balconada: el balcón corrido que sirve a más de un vano.

Mirador: el cuerpo volado exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie. Tiene una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura de 5 metros a cada lado, medidos desde la alineación de la fachada.

En lo no regulado por este Plan Especial se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vilamarxant.

Artículo 3.5. De las instalaciones:

No se autorizan instalaciones vistas en fachada, incluidos equipos de acondicionamiento de aire, que tampoco podrán instalarse en patios de luces a los que recaigan huecos de vivienda de distintos usuarios. En los ámbitos en los que han de desarrollarse proyectos de urbanización estos contendrán las medidas necesarias para el enterramiento de estas instalaciones.

En los ámbitos que se encuentran ya urbanizados, en las edificaciones de nueva planta se preverá la disposición en fachada de pasatubos ocultos con capacidad suficiente para el paso de instalaciones.

En los proyectos de reurbanización de los ámbitos ya urbanizados, a que hace referencia el párrafo anterior, los proyectos de urbanización contendrán los medios necesarios para que las instalaciones discurren ocultas.

Título cuarto: Condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación urbanística.

Capítulo primero: Zona de entorno de protección del Castell.

Artículo 4.1. Ambito:

Está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo.

Artículo 4.2. Configuración de zona:

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

Artículo 4.3. Usos pormenorizados:

a) Uso dominante:

El uso dominante es el residencial tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles:

b.1) Uso industrial con las siguientes limitaciones:

Almacenes compatibles con la vivienda.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con superficie total no superior a 100 m².

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ellas se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos, salvo el industrial compatible con la vivienda.

Locales industriales compatibles con la vivienda.

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos, no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos, salvo el almacén compatible con la vivienda.

b.2) Uso terciario, con las siguientes limitaciones:

Uso comercial compatible con la vivienda.

Comprende las actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Con superficie de venta no superior a 200 m².

Sólo podrá ubicarse en planta baja, no admitiéndose en la misma planta en que se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberá