

# CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

## Conselleria de Territorio y Vivienda

*Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de Vinalesa.*

### ANUNCIO

Resolución de 6 de julio 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 20 de diciembre de 2004, y se declara definitivamente aprobado el Plan General de Vinalesa.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 20 de diciembre de 2004, relativo al Plan General de Vinalesa, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Planificación y Ordenación Territorial, de fecha 6 de julio 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 20 de diciembre de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Vinalesa referido al PGOU de dicho municipio, se informa lo siguiente:

#### Antecedentes de hecho

##### Primero

Tanto el proyecto de Plan General como su correspondiente estudio de impacto ambiental, se sometieron a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2002.

Este acuerdo plenario fue anunciado mediante edicto publicado en el diario «Levante-EMV», en fecha 3 de junio de 2002, y en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.266, de 7 de junio de 2002.

Durante el período de información pública se presentaron escritos de alegaciones en el Ayuntamiento de Vinalesa, estimándose, únicamente las presentadas por la mercantil Rafia Industrial, S.A., y las presentadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana; desestimándose, las demás presentadas.

En fecha 5 de marzo de 2004, se presenta en el Registro de la Generalitat Valenciana escrito de alegaciones de don Bartolomé Ferrando Bargues, cura párroco de la parroquia San Honorato de Vinalesa, en el que señala que no está de acuerdo con la calificación como equipamientos públicos que el Plan General realiza del templo parroquial de la ermita de Santa Bárbara, del Cementerio Parroquial y del Calvario Parroquial, solicitando que los mismos sean considerados como equipamientos dotacionales privados de uso religioso.

En la tramitación del expediente, el Ayuntamiento ha solicitado, en fecha 31 de mayo de 2002, informes a la Conselleria de Cultura y Educación y a la Conselleria de Sanidad, en atención a lo dispuesto en el artículo 38.2.b) de la LRAU. Asimismo, y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 38.2.c) de la LRAU, el Ayuntamiento ha solicitado dictamen a los municipios colindantes (Foios, Valencia, Alfara del Patriarca, y Bonrepòs i Mirambell), emitiendo informe favorable el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en fecha 20 de agosto de 2002.

La aprobación provisional del instrumento referenciado se acordó, en sesión plenaria celebrada el día 23 de septiembre de 2002, acordándose asimismo dar traslado del expediente completo a la Conselleria competente en materia de urbanismo, al objeto de que proceda a la aprobación definitiva.

##### Segundo

El proyecto consta de un documento de memoria informativa, memoria justificativa, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas (con sus correspondientes correcciones durante la tramitación del expediente), fichas de gestión, catálogo de bienes y espacios protegidos, estudio de impacto ambiental y, estudio de inundabilidad del Plan General del Municipio de Vinalesa.

##### Tercero

El objeto del proyecto es la revisión del Plan General Municipal adaptándolo a la LRAU, Ley 6/94, de 15 de noviembre.

Del contenido del plan cabe destacar los siguientes aspectos más destacados:

##### 1. Aspectos territoriales:

El municipio de Vinalesa forma parte de la Comarca de L'Horta, lindando con los términos municipales de Foios, Alfara del Patriarca, Bonrepòs i Mirambell y Valencia.

Tiene una morfología condicionada por el trazado del barranco del Carraixet, que transcurre en dirección norte-sur, colindando con el límite del término municipal de Alfara del Patriarca y, una ocupación homogénea del territorio, con un núcleo urbano que constituye una agrupación compacta con límites claramente definidos respecto al uso agrícola.

Además, se incluye en el término la carretera local V-6026 que parte de la N-340 y va hasta Moncada, pasando por la población constituyendo el eje de la misma sobre el que ha tenido un desarrollo lineal.

La necesidad de plasmar una ronda que evite el tráfico de la citada carretera por el centro de la población y las grandes infraestructuras previstas (como son la canalización del barranco del Carraixet y el distribuidor comarcal), suponen la necesidad de replantearse la posibilidad inicialmente contemplada de realizar una Ronda Oeste, aconsejando tomar en consideración la Ronda Este que supone bordear el suelo urbanizable industrial.

Esta solución se ha negociado con el Ayuntamiento de Foios, puesto que invade una pequeña porción de su término municipal.

Este hecho permite clasificar como suelo urbanizable residencial la pequeña bolsa de suelo libre que queda vacante entre la población —Ronda Oeste— y el cauce del barranco.

El resto de suelo se ha mantenido en la clasificación vigente, salvo pequeños ajustes que asumen las modificaciones de planeamiento aprobadas en los últimos años y que tratan de resolver problemas puntuales en la ordenación interior.

##### 2. Objetivos.

Los objetivos del Plan General son los siguientes:

— Integración en el conjunto de los sistemas estructural e infraestructural de la Comarca de L'Horta Nord.

— Protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico, mediante la declaración de zona de protección ambiental del casco antiguo de Vinalesa, así como el planteamiento de las necesarias protecciones que eviten la degradación de la imagen de la ciudad, potenciándose la rehabilitación y conservación de las edificaciones que conforman el patrimonio arquitectónico de la población.

— Tratamiento del límite del casco urbano mediante la utilización de tipologías edificatorias adecuadas al entorno relacional con la huerta.

— Delimitación de los suelos urbanos y urbanizables, en base a las previsiones realistas de crecimiento de la población.

— Aplicación de sistemas de gestión sencillos adecuados a las infraestructuras técnicas del Ayuntamiento que permitan el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

— Intervención en el mercado de la vivienda, para lo cual, se establece, de un lado, que el sector 11, denominado «La Devesa», se destinará, íntegramente, a viviendas de protección oficial (mediante un plan municipal de vivienda para jóvenes y para la tercera edad), de otro lado, se prohíbe la modificación de la tipología de ensanche, por la de viviendas unifamiliares adosadas, en todos los ámbitos que se defina esta tipología. Dicho sector tiene una superficie de 6 ha y, en él se prevé la construcción de 402 viviendas.

Entre los objetivos que dirigen el Plan General, cabe destacar, por su trascendencia, los siguientes:

##### Clasificación del suelo:

— Suelo urbano: Está constituido por los sectores ya consolidados por la edificación, tanto de uso residencial como de uso industrial,

así como las zonas de influencia de dichos sectores, suelo que deberá desarrollarse mediante actuaciones aisladas.

—Suelo urbanizable: Está formado por el sector, de uso residencial, sito al oeste del casco urbano —sector 11— y por el suelo incluido en el sector industrial, sito al este de la población —Sector IN—, sometidos, ambos, al régimen de actuaciones integradas.

Se trata de suelos con ordenación pormenorizada en la corona del casco actual, comprendido entre las dos rondas y, que deberá absorber el crecimiento de los próximos años.

Asimismo aparece otro suelo urbanizable en el extremo sur del casco urbano, coincidente con un parque público de red primaria, adscrito al sector 11.

—Suelo no urbanizable: A excepción de dos pequeñas bolsas de suelo, que se ubican en la zona noreste y noroeste del término, que se clasifican como suelo no urbanizable común, toda la parte sur del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección agrícola.

Usos y actividades:

Se concretan los siguientes usos en los suelos urbanos y urbanizables ordenados pormenorizadamente:

- Casco antiguo.
- Zona de ensanche.
- Zona de transición.
- Zona de unifamiliares adosadas.
- Zona de terciario.
- Zona de industria compatible.
- Zona industrial en polígono.

Protección patrimonial:

Proteger el núcleo de población y sus valores tradicionales de carácter histórico, natural y urbano, mediante las oportunas medidas de catalogación y protección.

Ordenanzas:

Existe una simplificación en la regulación de la edificación y diversificación de tipologías edificatorias, eliminando el uso indiscriminado de la manzana densa en las zonas de expansión.

#### 4. Comparación numérica con el Plan General vigente:

La clasificación del suelo propuesta se resume, de forma comparativa con el planeamiento vigente, en el siguiente cuadro:

|                       |             | PG vigente | Revisión PG |
|-----------------------|-------------|------------|-------------|
| SU                    |             | 30,30 ha   | 40,91 ha    |
| SUNOP                 | Residencial | —          | —           |
|                       | Industrial  | 9,20 ha    | —           |
|                       | Terciario   | —          | —           |
| SUOP                  | Residencial | —          | 6,25 ha     |
|                       | Industrial  | —          | 9,80 ha     |
| SNU sin proteger      |             | —          | 3,07 ha     |
| SNU protegido         |             | 119,50 ha  | 94,57 ha    |
| Total suelo municipal |             | 159,00 ha  | 159,00 ha   |

La clasificación del suelo que propone el Plan General, se ajusta, de forma general, a los criterios establecidos en los artículos 8 y 9 de la LRAU.

A este respecto, el plan incluye como suelos urbanizables una superficie total de 16 ha aproximadamente. Todas ellas ordenadas pormenorizadamente, de las que 10 ha corresponden a uso industrial y 6 ha a uso residencial.

Respecto al sector de suelo urbanizable industrial, este Plan General asume totalmente la propuesta del plan parcial de mejora que desarrolla este suelo y que se viene tramitando paralelamente.

Con respecto a la red primaria:

Se incluye un cálculo poblacional de 5.362 habitantes, incluyendo como red primaria de parque público, 7 zonas verdes que constituyen un total de 26.832,91 m<sup>2</sup>, lo que supone el cumplimiento del estándar legal de 5.000 m<sup>2</sup>/1.000 habitantes.

Con respecto a la gestión:

En el suelo urbano se incluyen 8 unidades de ejecución, de las que 3 de ellas se encuentran en proceso de desarrollo con programas de actuación integrada presentado.

Cada unidad de ejecución supone un área de reparto.

En cuanto al suelo urbanizable se delimitan dos áreas de reparto coincidentes con los dos sectores existentes.

Con respecto a otros aspectos de interés:

La ordenación del sector 11, La Devesa, constituye la principal apuesta de la presente ordenación, ya que es la base sobre la que se asienta un Plan Municipal de Vivienda para Jóvenes y para la Tercera Edad, tomando como criterio la realización de viviendas de protección oficial, tanto en bloque lineal como en unifamiliares adosadas.

Cuarto

Durante la tramitación del expediente se han solicitado informes a los organismos que se relacionan a continuación:

—División de carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT.

—Confederación Hidrográfica del Júcar.

—División de Recursos Hidráulicos de la COPUT.

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

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

—Conselleria de Medio Ambiente (petición de la declaración de impacto ambiental).

—Conselleria de Sanidad.

—Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

Hasta la fecha se han emitido los siguientes informes:

—En fecha 13 de noviembre de 2002 se emite informe de la División de Recursos Hidráulicos de la COPUT, en el sentido que el promotor deberá solicitar autorización a la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Generalitat Valenciana.

—En fecha 16 de diciembre de 2002 se recibe informe del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia de carácter desfavorable, toda vez que se deberá prever una reserva para la futura variante o ronda, que debe tener un control total de accesos y un trazado acorde con la normativa de carreteras, debiendo estudiarse y gestionarse la accesibilidad del nuevo suelo urbanizable y preverse su ejecución. Igualmente, señalan que deberá de grafarse las zonas de protección de las carreteras de titularidad de esta Excelentísima Diputación Provincial.

—En fecha 16 de diciembre de 2002 se emite informe desfavorable del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, por la falta de la preceptiva declaración de impacto ambiental además de requerir la presentación de documentación que subsane lo siguiente: lo relativo al informe de carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial; el cumplimiento de la función estructural de la zona verde P.JL-5; revisión del cálculo del aprovechamiento tipo que debe ser de 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; en el sector urbanizable industrial cumplimiento del mínimo del 10 por 100 de superficie de zona verde de red secundaria; en el suelo urbanizable residencial, sector 11, La Devesa, se deberá cumplir el estándar de dotaciones públicas de equipamientos que, según el RPCV, debe ser de un 20 por 100, debiendo justificar, por tanto, el cumplimiento del porcentaje total de suelo dotacional, que es de un 63 por 100, según el anexo del RPCV; deberán justificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.4 de la LRAU, determinando la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de la urbanización al contexto global del territorio, así como de otras actuaciones en suelos no urbanizables sin protección especial, de forma que se asegure la coherencia en el desarrollo territorial y la calidad de las infraestructuras y servicios de la colectividad; se deberá justificar, mediante certificación, la capacidad y suficiencia, tanto de la red de abastecimiento de agua como de los sistemas de depuración de aguas residuales para los desarrollos pretendidos por el Plan General; cumplimiento del Patricova. De lo expuesto, en fecha 21 de febrero de 2003, se recibe, por parte del Ayuntamiento, documentación subsanatoria a los reparos expuestos en el informe del director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

La documentación subsanatoria incluye:

- a) Modificación de memoria y planos, respecto del informe del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

- b) Se le da a la zona verde PJJ-5 carácter de red primaria de parque público.
- c) Se han revisado los errores en las mediciones.
- d) La zona verde PJJ-4 se contabiliza como red secundaria en el sector industrial.
- e) Revisión de la ficha del sector 11, La Devesa, para el cumplimiento de estándares dotacionales.
- f) Se añade un apartado en la memoria, relativo al artículo 17.4 de la LRAU.
- g) Solicitud de certificado a la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Generalitat Valenciana, respecto de la capacidad y suficiencia de las instalaciones de depuración de aguas residuales.
- h) Escrito de la empresa Omnium Ibérica, S.A., empresa concesionaria de abastecimiento del suministro de agua potable del municipio, donde se indica que la red general municipal dispone de capacidad y suficiencia para soportar las nuevas demandas de los desarrollos urbanísticos que el nuevo Plan General prevé en la población.

—En fecha 19 de junio de 2003 se recibe informe del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, indicando que las rotondas y accesos previstos para el sector urbanizable industrial deberán ejecutarse con cargo al sector, debiéndose solicitar el preceptivo permiso a la Excelentísima Diputación Provincial respecto del correspondiente proyecto de urbanización. Sobre este aspecto, señalar que el Ayuntamiento de Vinalesa, en fecha 14 de mayo de 2004, remitió documentación al respecto, acompañando un plano donde aparecen grafiados los ajustes propuestos por el Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

—En fecha 23 de junio de 2003 se emite informe, por parte de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia, que indica los siguientes aspectos:

1. En la zona diferenciada como núcleo histórico tradicional se deberá definir, con mayor precisión, el tipo de cubierta, la pendiente máxima y los materiales de revestimiento de fachadas.
2. De los edificios considerados como bien de relevancia local, sólo disponen de valor y significación suficientes, la iglesia parroquial y la Fábrica de la Seda. A este último edificio se le debe asignar el nivel de protección integral.

Sobre este aspecto señalar que el Ayuntamiento de Vinalesa, en fecha 14 de mayo de 2004, remitió documentación al respecto, proponiendo que tanto el edificio de la Fábrica de la Seda como el de las Antiguas Escuelas Nacionales no sean declarados bienes de relevancia local, otorgándoles, a ambos, un nivel de protección parcial. Sobre este particular y, a fecha de este informe, se ha dado orden de remitir una copia de la nueva documentación a la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia, para emisión de nuevo informe.

—En fecha 22 de julio de 2003 se remite informe al Ayuntamiento de Vinalesa, de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, solicitando que por parte del Ayuntamiento se subsanen las siguientes deficiencias encontradas en el expediente:

- a) Presentación de la declaración de impacto ambiental.
- b) Cumplimiento de las observaciones del Patricova.
- c) Grafiar, en el plano de clasificación del suelo, las zonas de protección de todas las carreteras de Excelentísima Diputación Provincial.
- d) Modificar la hoja de resumen numérico de las unidades de ejecución de la población.
- e) Solventar los condicionantes de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico-Artístico.

—En fecha 10 de marzo de 2004 se recibe informe de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial correspondiente al estudio de inundabilidad del barranco del Carraixet a su paso por Vinalesa, en sentido favorable, debiendo hacer constancia en el acuerdo aprobatorio la obligatoriedad de que los suelos urbanizables colindantes con el cauce dispongan de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes junto al mismo y a lo largo de toda su extensión. —En fecha 13 de julio de 2004 se recibe de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, la declaración de impacto ambiental, que se estima aceptable, a los solos efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean

de aplicación. A su vez, se establecen como condicionantes para la aprobación y desarrollo del proyecto, los siguientes:

1. Deberá acreditarse, ante la Comisión Territorial de Urbanismo, la existencia de agua potable, en cantidad y calidad suficiente para abastecer a la población y los usos complementarios, sin perjuicio alguno para los usos actuales. De la misma manera se acreditará la capacidad de depuración de la EDAR actual, y, en su defecto, la reserva correspondiente para su ampliación, de acuerdo con las expectativas del proyecto presentado, según informe y condiciones del órgano competente en la materia.

2. Los residuos sólidos inertes deberán gestionarse en vertederos autorizados, no debiendo depositarse, en ningún momento, escombros en lugares no autorizados debidamente. Para ello, el Ayuntamiento exigirá los certificados de aceptación y capacidad, por parte de empresa autorizada, a las empresas encargadas de la ejecución de los sectores de suelo urbanizable. Por su parte deberá existir compromiso y capacidad de gestión municipal de los residuos sólidos urbanos, con recogida selectiva de papel-cartón, vidrio y envases ligeros, en cumplimiento del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana.

—En fecha 22 de julio de 2004 emite informe la Dirección General de Transportes en sentido favorable, supeditado a la incorporación en el Plan General de un análisis de la accesibilidad y movilidad del municipio, de modo que quede garantizado que el desarrollo de los sectores de uso industrial (situados al este de la población) no generan tráfico de vehículos pesados por el interior de núcleos urbanos.

#### Quinto

El municipio de Vinalesa cuenta, como instrumento de planeamiento, con el documento de PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 15 de noviembre de 1990.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo, dentro de la fase de concierto del plan, emitió, con fecha 28 de septiembre de 2001, informe respecto del proyecto, considerando la fase superada, realizando una serie de consideraciones que, en su mayoría, se han recogido en la documentación definitiva.

#### Sexto

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 13 de diciembre 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 documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

##### Segundo

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 por remisión al artículo 55 de la LRAU.

##### Tercero

Las consideraciones a realizar sobre los aspectos más relevantes de este plan, tras el estudio de la documentación subsanatoria presentada, son las siguientes:

En cuanto a la declaración de impacto ambiental:

La misma se estima aceptable a los solos efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación. A su vez, se establecen como condicionantes para la aprobación y desarrollo del proyecto los siguientes:

—Deberá acreditarse, ante la Comisión Territorial de Urbanismo, la capacidad de depuración de la EDAR actual, y, en su defecto, la reserva correspondiente para su ampliación, de acuerdo con las expectativas del proyecto presentado, según informe y condiciones del órgano competente en la materia. La deficiencia se entiende no cumplida, ya que no se ha acreditado, ni la capacidad de depuración de la EDAR actual ni la reserva correspondiente a su ampliación.

—Los residuos sólidos inertes deberán gestionarse en vertederos autorizados, no debiendo depositarse, en ningún momento, escombros en lugares no autorizados debidamente. Para ello, el Ayuntamiento exigirá los certificados de aceptación y capacidad por parte de empresa autorizada a las empresas encargadas de la ejecución de los

sectores de suelo urbanizable. Por su parte deberá existir compromiso y capacidad de gestión municipal de los residuos sólidos urbanos, con recogida selectiva de papel-cartón, vidrio y envases ligeros, en cumplimiento del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana. Esta última deficiencia no se ha cumplido, ya que no se acredita el compromiso municipal de gestión de los residuos sólidos. Además, falta informe del Servicio de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.

Respecto al cumplimiento de las observaciones del Patricova:

Se ha recibido informe de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial correspondiente al estudio de inundabilidad del barranco del Carraixet a su paso por Vinalesa, en sentido favorable, debiendo hacer constancia en el acuerdo aprobatorio de la obligatoriedad de que los suelos urbanizables colindantes con el cauce dispongan de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes junto al mismo y a lo largo de toda su extensión, por lo que la deficiencia se entiende cumplida, debiendo observarse en el acuerdo aprobatorio lo establecido en el informe de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial de fecha 5 de marzo de 2004.

En cuanto al grafismo, en el plano de clasificación del suelo, de las zonas de protección de todas las carreteras de Excelentísima Diputación Provincial:

Se ha presentado plano que deberá ser evaluado por el Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, señalando los técnicos de la misma que no hay objeciones al respecto.

En cuanto a la modificación de la hoja de resumen numérico de las unidades de ejecución de la población:

En la nueva documentación aportada el 14 de mayo de 2004 no se ha presentado la modificación de la hoja de resumen numérico de las unidades de ejecución de la población, por lo que no se ha subsanado dicha deficiencia.

En cuanto a la subsanación de los condicionantes de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico-Artístico:

Se ha presentado nueva documentación, que deberá ser evaluada por la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico-Artístico. Señalando el representante de la Conselleria de Cultura que se ha emitido informe favorable al respecto.

En cuanto al informe emitido por la Dirección General de Transportes:

Se deberá incorporar al Plan General de Vinalesa un análisis de la accesibilidad y movilidad del municipio, de modo que quede garantizado que el desarrollo de los sectores de uso industrial (situados al este de la población) no generan tráfico de vehículos pesados por el interior de núcleos urbanos.

En cuanto al escrito de alegaciones de don Bartolomé Ferrando Bagues, cura párroco de la parroquia San Honorato de Vinalesa, presentadas en fecha 5 de marzo de 2004 en el Registro de la Generalitat Valenciana, en el que señala que no está de acuerdo con la calificación como equipamientos públicos que el Plan General realiza del templo parroquial, de la ermita de Santa Bárbara, del Cementerio Parroquial y del Calvario Parroquial, solicitando que los mismos sean considerados como equipamientos dotacionales privados de uso religioso:

Procede estimar parcialmente la alegación, puesto que, aunque el artículo 27 del RPCV señala que los terrenos que se incluyan en las redes primaria y secundaria de reservas de suelo dotacional deberán tener titularidad y destino público, no queda justificado en el Plan General, ni la forma de obtención de los terrenos, ni el aprovechamiento de los mismos. Además, señalar que de acuerdo con el artículo 5 del acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Jurídicos, ratificado por instrumento de ratificación el 3 de enero de 1979 («Boletín Oficial del Estado» de 15 de diciembre), los lugares de culto tienen garantizada su inviolabilidad con arreglo a las leyes. Así, por lo que respecta al templo parroquial y a la ermita de Santa Bárbara, deberán calificarse como equipamiento privado. Por lo que respecta al Cementerio Parroquial, éste deberá ser dotacional sin perjuicio del mantenimiento del servicio por parte de la Iglesia y por lo que respecta al Calvario, éste debe figurar como espacio libre.

Con respecto a la vía pecuaria denominada Colada Azagador de Sagunto, la misma no aparece reflejada, ni en la documentación gráfica, ni en la escrita del Plan General. Dicha vía pecuaria, según la descripción de la Sección de Vías Pecuarias del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza del Ministerio de Agricultura,

procede del término de Foios y discurre por todo el casco urbano que lo cruza, pasando por las calles de Primo de Rivera, Santa Bárbara, plaza del Castillo y Cura Sapiña, además, según la Orden de 17 de febrero de 1975 su anchura legal y necesaria es variable, según las calles por donde pasa, en una longitud aproximada de 1.000 metros.

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes generales —y de sus modificaciones— de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2004, acuerda: aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Vinalesa, condicionado a que los suelos urbanizables colindantes con el cauce dispongan de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes junto al mismo, y, a lo largo de toda su extensión, y supeditado a la cumplimentación, por parte del Ayuntamiento, de los siguientes extremos:

1. Obtención de los informes favorables del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia y de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico-Artístico, respecto al nuevo plano de rotondas y accesos, remitido por el Ayuntamiento en fecha 14 de mayo de 2004, y, respecto a la modificación de las protecciones de determinados inmuebles incluidos en el catálogo y remisión del informe sectorial relativo a la declaración de impacto ambiental.

2. Acreditación, ante la Comisión Territorial de Urbanismo, del cumplimiento de las condiciones de la declaración de impacto ambiental, emitida el 7 de julio de 2004, que consisten, principalmente, en lo siguiente: acreditación de la capacidad de depuración de la EDAR actual, o, en su defecto, la reserva correspondiente para su ampliación y existencia de compromiso municipal de gestión de los residuos sólidos.

3. Presentación de la modificación de la hoja de resumen numérico de las unidades de ejecución de la población.

4. Incorporación al Plan General de Vinalesa de un análisis de la accesibilidad y movilidad del municipio, de modo que quede garantizado que el desarrollo de los sectores de uso industrial (situados al este de la población) no generan tráfico de vehículos pesados por el interior de núcleos urbanos.

5. Por lo que respecta al templo parroquial y a la ermita de Santa Bárbara, deberán calificarse como equipamiento privado. Por lo que respecta al Cementerio Parroquial, éste deberá ser dotacional, sin perjuicio del mantenimiento del servicio por parte de la Iglesia, y, por lo que respecta al Calvario, éste debe figurar como espacio libre.

6. Presentar documentación gráfica y escrita que recoja la vía pecuaria denominada «Colada del Azagador de Sagunto», según lo recogido en el punto VI. Consideraciones de este informe, señalando, en la documentación escrita de las normas, que se compatibilizará el uso de vial con el de vía pecuaria.

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 esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la

Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las 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 30 de junio de 2005, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Vinalesa y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 20 de diciembre de 2004.

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

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

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 6 de julio de 2005.—El director general de Planificación y Ordenación Territorial, Pedro Grimalt Ivars.

#### Título I

##### Determinaciones de carácter general

##### Capítulo primero

##### Disposiciones generales

- Artículo 1.1.1. Objeto del plan y ámbito territorial.
- Artículo 1.1.2. Vigencia.
- Artículo 1.1.3. Obligatoriedad.
- Artículo 1.1.4. Revisión.
- Artículo 1.1.5. Modificación.
- Artículo 1.1.6. Interpretación.
- Artículo 1.1.7. Publicidad de los documentos.

##### Capítulo segundo

##### Desarrollo del plan

- Artículo 1.2.1. Normas generales.
- Artículo 1.2.2. Desarrollo del Plan General en suelo urbano.
- Artículo 1.2.3. Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable.
- Artículo 1.2.4. Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable.
- Artículo 1.2.5. Planes parciales.
- Artículo 1.2.6. Planes especiales.
- Artículo 1.2.7. Catálogos de bienes y espacios protegidos.
- Artículo 1.2.8. Proyectos de urbanización.

##### Capítulo tercero

##### Gestión de planeamiento

##### Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas

- Artículo 1.3.1. Ejecutoriedad del Plan General.
- Artículo 1.3.2. Ejecución del planeamiento.
- Artículo 1.3.3. Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.
- Artículo 1.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.
- Artículo 1.3.5. Reparcelaciones.

##### Capítulo cuarto

##### Licencias urbanísticas

- Artículo 1.4.1. Actos sujetos a licencias.
- Artículo 1.4.2. Clasificación de las obras.
- Artículo 1.4.3. Documentación para solicitar licencia.
- Artículo 1.4.4. Condiciones de urbanización para solicitar licencia.
- Artículo 1.4.5. Caducidad de las licencias.
- Artículo 1.4.6. Licencias de movimiento de tierras.
- Artículo 1.4.7. Licencias de parcelación.

Artículo 1.4.8. Licencias de cierre de parcelas.

Artículo 1.4.9. Licencias de publicidad en vía pública.

Artículo 1.4.10. Licencias sobre edificios catalogados.

Artículo 1.4.11. Licencias en suelo urbanizable.

Artículo 1.4.12. Licencias en suelo no urbanizable.

Artículo 1.4.13. Licencias de derribo.

Artículo 1.4.14. Licencias de primera utilización.

Artículo 1.4.15. Inspección de las obras.

Artículo 1.4.16. Licencias condicionadas.

Artículo 1.4.17. Licencias relacionadas con la legislación de carreteras.

#### Título II

##### Régimen del suelo

##### Capítulo primero

##### Disposiciones generales

Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo.

Artículo 2.1.2. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Artículo 2.1.3. Red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Artículo 2.1.4. Zonas.

##### Capítulo segundo

##### Red primaria o estructural de dotaciones públicas

Artículo 2.2.1. Sistema viario básico.

Artículo 2.2.2. Parques y jardines.

Artículo 2.2.3. Usos admitidos en parques y jardines.

Artículo 2.2.4. Equipamientos.

Artículo 2.2.5. Condiciones de la edificación y de los usos.

Artículo 2.2.6. Infraestructuras.

#### Título III

##### Normas generales de la edificación y sus usos

##### Capítulo primero

##### Condiciones de aprovechamiento y edificación

Artículo 3.1.1. Solar.

Artículo 3.1.2. Alineaciones oficiales.

Artículo 3.1.3. Rasantes.

Artículo 3.1.4. Parcela edificable.

Artículo 3.1.5. Edificios fuera de ordenación.

##### Capítulo segundo

##### Condiciones de volumen

Artículo 3.2.1. Edificabilidad.

Artículo 3.2.2. Edificabilidad bruta.

Artículo 3.2.3. Edificabilidad neta.

Artículo 3.2.4. Superficie edificable.

Artículo 3.2.5. Fondo o profundidad edificable.

Artículo 3.2.6. Altura máxima y número de plantas.

Artículo 3.2.7. Altura de cornisa.

Artículo 3.2.8. Altura de planta baja.

Artículo 3.2.9. Altura de planta de piso.

Artículo 3.2.10. Altura libre.

Artículo 3.2.11. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Artículo 3.2.12. Atico.

Artículo 3.2.13. Desván

Artículo 3.2.14. Altillos en planta baja.

Artículo 3.2.15. Sótanos.

Artículo 3.2.16. Semisótanos.

Artículo 3.2.17. Vuelos, miradores y balcones.

Artículo 3.2.18. Parcelas recayentes a calles con ordenanzas diferentes.

Artículo 3.2.19. Aparcamientos.

##### Capítulo tercero

##### Condiciones generales de uso

Artículo 3.3.1. Clasificación de los usos.

Artículo 3.3.2. Tipos de usos en función de su finalidad.

Artículo 3.3.3. Clasificación de los usos según el régimen de disfrute.

Artículo 3.3.4. Usos fuera de ordenación.

Artículo 3.3.5. Condiciones generales de uso residencial.

Artículo 3.3.6. Condiciones del uso comercial.

Artículo 3.3.7. Condiciones del uso oficinas.

Artículo 3.3.8. Condiciones del uso hotelero.

Artículo 3.3.9. Condiciones de uso industrial.  
Artículo 3.3.10. Condiciones de uso aparcamientos.  
Artículo 3.3.11. Condiciones de uso extractivo.  
Capítulo cuarto  
Condiciones funcionales de la edificación  
Artículo 3.4.1. Definiciones.  
Artículo 3.4.2. Condiciones de las piezas habitables de la vivienda.  
Artículo 3.4.3. Patios de luces.  
Artículo 3.4.4. Supresión de barreras arquitectónicas.  
Artículo 3.4.5. Chimeneas de ventilación y recogida de humos.  
Artículo 3.4.6. Escaleras y rampas.  
Capítulo quinto  
Condiciones estéticas  
Artículo 3.5.1. Condiciones generales.  
Artículo 3.5.2. Fachadas y cerramientos.  
Artículo 3.5.3. Aleros y cornisas.  
Artículo 3.5.4. Cubiertas inclinadas.  
Título IV  
Suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada  
Capítulo primero  
Disposiciones generales  
Artículo 4.1.1. Definición.  
Artículo 4.1.2. Desarrollo del plan en suelo urbano.  
Artículo 4.1.3. Parcelación.  
Artículo 4.1.4. Urbanización.  
Artículo 4.1.5. Edificación.  
Artículo 4.1.6. Usos globales.  
Artículo 4.1.7. Tipos de ordenación.  
Artículo 4.1.8. Planeamiento asumido.  
Artículo 4.1.9. Derechos y obligaciones de los propietarios en suelo urbano.  
Artículo 4.1.10. Ejecución del planeamiento en suelo urbano.  
Capítulo segundo  
Ordenanzas y usos en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada  
Sección 1.<sup>a</sup>: Zonas.  
Artículo 4.2.1.1. Localización de zonas.  
Sección 2.<sup>a</sup>.A. Casco antiguo.  
Artículo 4.2.2.1. Condiciones de edificabilidad.  
Artículo 4.2.2.2. Condiciones higiénicas de las viviendas.  
Artículo 4.2.2.3. Condiciones estéticas.  
Artículo 4.2.2.4. Usos permitidos.  
Sección 3.<sup>a</sup>. Zona de ensanche.  
Artículo 4.2.3.1. Condiciones de edificabilidad.  
Artículo 4.2.3.2. Condiciones higiénicas.  
Artículo 4.2.3.3. Condiciones estéticas.  
Artículo 4.2.3.4. Condiciones de uso.  
Sección 4.<sup>a</sup>. Zona de transición.  
Artículo 4.2.4.1. Condiciones de edificabilidad.  
Artículo 4.2.4.2. Condiciones higiénicas.  
Artículo 4.2.4.3. Condiciones estéticas.  
Artículo 4.2.4.4. Condiciones de uso.  
Sección 5.<sup>a</sup>. Zona de unifamiliares adosados.  
Artículo 4.2.5.1. Condiciones de edificabilidad.  
Artículo 4.2.5.2. Condiciones higiénicas.  
Artículo 4.2.5.3. Condiciones estéticas.  
Artículo 4.2.5.4. Condiciones de uso.  
Sección 6.<sup>a</sup>. Zona de terciario.  
Artículo 4.2.6.1. Condiciones de edificabilidad.  
Artículo 4.2.6.2. Condiciones estéticas.  
Artículo 4.2.6.3. Condiciones de uso.  
Artículo 4.2.6.4. Condiciones de seguridad.  
Sección 7.<sup>a</sup>. Zona de industria compatible.  
Artículo 4.2.7.1. Condiciones de edificabilidad.  
Artículo 4.2.7.2. Condiciones estéticas.  
Artículo 4.2.7.3. Condiciones de uso.  
Artículo 4.2.7.4. Condiciones de seguridad.

Sección 8.<sup>a</sup>. Zona industria en polígono.  
Artículo 4.2.8.1. Condiciones de volumen.  
Artículo 4.2.8.2. Condiciones estéticas.  
Artículo 4.2.8.3. Condiciones de uso.  
Artículo 4.2.8.4. Condiciones de seguridad.  
Artículo 4.2.8.5. Condiciones higiénicas.  
Título V  
Suelo urbanizable  
Capítulo primero  
Suelo urbanizable  
Artículo 5.1.1. Definición.  
Artículo 5.1.2. Desarrollo del plan.  
Artículo 5.1.3. Delimitación de sectores.  
Artículo 5.1.4. Planes parciales.  
Título VI  
Suelo no urbanizable  
Capítulo primero  
Concepto y zonificación  
Artículo 6.1.1. Definición.  
Artículo 6.1.2. Zonificación.  
Artículo 6.1.3. Formación de núcleo de población.  
Capítulo segundo  
Suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola  
Artículo 6.2.1. Definición.  
Artículo 6.2.2. Usos y edificaciones permitidos.  
Artículo 6.2.3. Usos y edificaciones prohibidos.  
Artículo 6.2.4. Edificabilidad.  
Capítulo tercero  
Suelo no urbanizable de especial protección ferroviaria-viaria, fluvial, acequias, pozos, líneas eléctricas y vías pecuarias.  
Artículo 6.3.1. Zona viaria.  
Artículo 6.3.2. Zonas contiguas a las carreteras.  
Artículo 6.3.3. Usos y edificaciones prohibidos.  
Artículo 6.3.4. Zona fluvial.  
Artículo 6.3.5. Acequias.  
Artículo 6.3.6. Pozos y captaciones.  
Artículo 6.3.7. Líneas eléctricas.  
Artículo 6.3.8. Vías pecuarias.  
Título VII  
Protecciones  
Capítulo primero  
Normas de protección del ambiente y la imagen urbana  
Artículo 7.1.1. Ornato.  
Artículo 7.1.2. Publicidad exterior.  
Artículo 7.1.3. Arbolado.  
Artículo 7.1.4. Obras de urbanización.  
Artículo 7.1.5. Vallados.  
Artículo 7.1.5. Instalaciones en fachadas.  
Título I  
Determinaciones de carácter general  
Capítulo primero  
Disposiciones generales  
Artículo 1.1.1. Objeto del plan y ámbito territorial.  
El Plan General de Vinalesa constituye el instrumento de ordenación integral del territorio de dicho municipio, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.  
El presente plan es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 15 de noviembre de 1990.  
Artículo 1.1.2. Vigencia.  
Se estará a lo establecido por el artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.  
Artículo 1.1.3. Obligatoriedad.  
Las determinaciones de este plan obligarán tanto a la Administración como a los particulares con las limitaciones establecidas por la legislación vigente.  
Artículo 1.1.4. Revisión.  
La revisión de este plan, previo estudio que demuestre la necesidad, se justificará por la existencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El transcurso de diez años a partir de su entrada en vigor.
- b) La variación sustancial de las previsiones sobre crecimiento urbanístico del municipio que se mencionan en los documentos del plan y siempre que la población del municipio supere los 5.000 habitantes.
- c) La alteración, por exigencias legales o de carácter técnico general, de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida a la evolución económica y social.

#### Artículo 1.1.5. Modificación.

La modificación de cualquier elemento de los que componen este plan solamente será posible si no se alteran o varían substancialmente las previsiones de población. En todo caso deberá atenderse a lo establecido en el artículo 55 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### Artículo 1.1.6. Interpretación.

Las normas de este plan se interpretarán atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para los equipamientos comunitarios.

La delimitación de los sectores, unidades y zonas de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (planes parciales y/o especiales, estudios de detalle y programas de actuación urbanística) que desarrollen el Plan General, así como en las delimitaciones de unidades de ejecución.

Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:

- a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, según interpretación literal, en más o menos de un 5 por 100, sin perjuicio de los errores que pueda tener la planimetría.
- b) No alterar la forma sustancial de la mencionada área, excepto las precisiones de sus límites debidos a ajustes respecto a:
- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
  - Características geográficas y topográficas del terreno.
  - Límites físicos y particiones de propiedad.
  - La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

- c) Asimismo no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de un sistema de parques y jardines urbanos y/o de equipamientos públicos, que suponga disminución de su superficie.

Todas las reglas serán de aplicación simultánea en cualquier planeamiento que desarrolle el Plan General, además, en todos los trabajos planimétricos o topográficos de cambio de escala.

#### Artículo 1.1.7. Publicidad de los documentos.

Los documentos integrantes de este plan serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes. Igualmente los peticionarios de licencia o posibles interesados podrán solicitar, mediante instancia a la Alcaldía, información urbanística o consulta previa con objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de los documentos de este plan. Este informe será evacuado por escrito en el plazo de un mes, a partir de la fecha de solicitud.

Serán también públicos los planes o documentos urbanísticos que se aprueben como desarrollo del presente plan.

### Capítulo segundo

#### Desarrollo del plan

##### Artículo 1.2.1. Normas generales.

Las determinaciones del Plan General se complementarán con planes parciales, planes de reforma interior, planes especiales, catálogos de bienes y espacios protegidos, programas para el desarrollo de actuaciones integradas y estudios de detalle.

Cuando no esté prevista una de las actuaciones señaladas en el apartado anterior las determinaciones del Plan General serán de aplicación inmediata y directa.

##### Artículo 1.2.2. Desarrollo del Plan General en suelo urbano.

1. Todas las previsiones del Plan General en suelo urbano serán de ejecución inmediata y directa en el suelo urbano no incluido en unidades de ejecución mediante actuaciones aisladas. El suelo incluido en unidades de ejecución se desarrollará mediante actuaciones integradas.

##### Artículo 1.2.3. Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable, el plan se desarrollará necesariamente por medio de planes parciales y programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

El ámbito territorial de los planes parciales se corresponderá con los sectores definitivos de los ámbitos de planeamiento parcial delimitados en el plan.

##### Artículo 1.2.4. Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable.

1. Las determinaciones del plan que regulan el suelo no urbanizable son de aplicación directa e inmediata.

2. Podrán formarse planes especiales que tengan por objeto la protección del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos o la mejora del medio natural.

##### Artículo 1.2.5. Planes parciales.

Los planes parciales de ordenación tendrán que comprender las determinaciones previstas en el artículo 21 y 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Las determinaciones del plan parcial habrán de tener la precisión suficiente para permitir su ejecución sin necesidad de ningún otro estudio.

##### Artículo 1.2.6. Planes especiales.

Los planes especiales podrán redactarse como complemento o mejora del planeamiento general, debiendo satisfacer los fines previstos en el artículo 12.E) y F) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

##### Artículo 1.2.7. Catálogos de bienes y espacios protegidos.

Los catálogos de bienes y espacios protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

##### Artículo 1.2.8. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del presente plan, en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

### Capítulo tercero

#### Gestión del planeamiento

##### Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas

##### Artículo 1.3.1. Ejecutoriedad del Plan General.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo, de acuerdo con el artículo 59 de la LRAU.

##### Artículo 1.3.2. Ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de actuaciones aisladas.

Las actuaciones en suelo urbanizable requerirán la aprobación del plan parcial del sector correspondiente y del PDAI regulado por la LRAU.

##### Artículo 1.3.3. Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.

Los programas tienen por objeto: identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo, conforme a esta ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados, y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

La formulación de los programas y su ejecución se regulan en la sección 7.<sup>a</sup> de la LRAU.

##### Artículo 1.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las super-

ficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

La delimitación de unidades de ejecución se contendrá en los planes y programas.

Los programas podrán redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los restantes planes, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1 del artículo 33 de la LRAU, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

Artículo 1.3.5. Reparcelaciones.

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

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

- A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.
- C) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o, bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el artículo 29.9.B de la LRAU, esta adjudicación se concretará:

- 1.º Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.
- 2.º Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al urbanizador como retribución por su labor.
- 3.º El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o, de oficio, por la administración actuante.
- 4.º El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Capítulo cuarto

Licencias urbanísticas

Artículo 1.4.1. Actos sujetos a licencias.

1. Están sujetos a licencia municipal todos los actos a los cuales se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Asimismo, es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2. En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones y concesiones de otras administraciones públicas dejará sin efecto la exigencia de la licencia municipal, de tal forma que sin esto no se podrá iniciar obra o actividad, aunque cuente con aquellas autorizaciones o concesiones administrativas.

3. La Alcaldía es el órgano competente para conceder las licencias de obras. Esta competencia podrá delegarse en la Comisión de Gobierno.

Artículo 1.4.2. Clasificación de las obras.

1. A los efectos del artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de estas normas, se considerarán obras mayores los levantamientos de toda clase de construcciones, la reforma de su estructura, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen substancialmente su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de los edificios y todas las que exijan la dirección de un facultativo titulado. Serán obras menores las no comprendidas en la enumeración anterior.

Artículo 1.4.3. Documentación para solicitar licencia.

1. Las solicitudes de licencias de obras mayores se acompañarán de los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico (2 ejemplares), firmado por facultativo competente.
- b) Complimentación del modelo oficial previsto para las solicitudes de licencias.

c) Aquella documentación que la normativa específica de la zona lo demande.

d) Último recibo del IAE del constructor.

2. En los supuestos de obras de reforma se grafiarán de forma distintas de las obras que se conserven o permanezcan, las obras a construir. También se podrán representar por medio de planos separados el estado actual y los que se proyecten de reforma.

3. Las solicitudes de licencias para realización de obras menores se habrán de acompañar croquis de los mismos y del último recibo del IAE del constructor encargado de las mismas.

Artículo 1.4.4. Condiciones de urbanización para solicitar licencia.

1. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano hacia el interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

2. Los suelos que no reúnan los servicios mencionados en el apartado anterior y que carezcan de alguno de los servicios mencionados podrán igualmente solicitar licencia siempre que presenten las garantías y compromisos indicados en el artículo 73 punto 2 de la LRAU.

3. Las fianzas que se constituyan para garantizar los compromisos hechos de acuerdo con el apartado anterior podrán ser prestadas por las entidades bancarias o de seguros.

Artículo 1.4.5. Caducidad de las licencias.

Cuando durante un plazo de seis meses desde la concesión de la licencia no se hiciera uso del derecho comenzando la ejecución, o cuando sufriese una interrupción durante un período de seis meses, la licencia perderá su validez. El Ayuntamiento podrá imponer un plazo para la finalización de las obras. En todos los casos el Ayuntamiento podrá conceder una sola prórroga de seis meses a petición del interesado.

Las licencias deberán determinar el plazo en que deben concluirse las obras, propuesto por el solicitante y aceptado por la Administración si no lo considera excesivo. A petición del interesado, y formulada con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la licencia y justificada en causas suficientes, podrá prorrogarse el plazo de terminación.

En el caso en que no se especifiquen los plazos indicados en los párrafos anteriores, la licencia perderá su validez, pasados dos años desde su concesión.

La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

Artículo 1.4.6. Licencias de movimiento de tierras.

La licencia de movimiento de tierras en ningún caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de cimentación, excavación de subterráneos o destrucción de jardines, habrá de limitarse a obras de nivelación y limpieza de tierras.

Artículo 1.4.7. Licencias de parcelación.

1. Toda parcelación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesidad. Es innecesaria la licencia cuando:

A) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión —ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa— a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.



B) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

C) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los notarios y registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los notarios y registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

3. Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante uno de estos medios:

A) Testimoniando el certificado municipal correspondiente;

B) Acreditando que se solicitó la licencia o dicho certificado con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último; o,

C) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 1 anterior.

4. Junto a la solicitud que se presente se habrá de acompañar la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa.

b) Plano de emplazamiento de la finca, referido a la clasificación del suelo que consta en el Plan General, a escala 1:5.000, o 1:1.000.

c) Plano de parcelación a escala 1:200.

Artículo 1.4.8. Licencias de cierre de parcelas.

1. Quedarán sujetas a licencia el cierre o cercado de las fincas.

2. Los cerramientos se podrán ejecutar por medio de cualquier clase de materiales que no constituyan un peligro para la seguridad de los vecinos, como: alambre de espinos, vidrios en la coronación y otros análogos y de acuerdo con los acabados que determine el Ayuntamiento.

Artículo 1.4.9. Licencias de publicidad en vía pública.

1. La colocación de rótulos en fachadas indicadores de los establecimientos quedarán sujetos a licencia de obras menores. Por el contrario, los plafones publicitarios sea el que sea el lugar en que se coloquen y los situados en la cubierta de los edificios tendrán la consideración de obra mayor.

2. En todos los casos, a la correspondiente instancia habrá de acompañarse un croquis para las consideradas obras menores y de proyecto asumiendo la dirección para las restantes.

3. Los carteles habrán de armonizar con el estilo de las fachadas y con las características estéticas y ambientales del sector, pudiéndose negar su colocación si no se ajusta a las mismas a criterio del Ayuntamiento.

Artículo 1.4.10. Licencias sobre edificios catalogados.

La petición de licencias de intervención o actividades sobre edificios o elementos catalogados, precisará la aportación de la documentación complementaria exigida en estas normas.

Artículo 1.4.11. Licencias en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se hayan recibido por el Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria o sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, sin perjuicio de la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente.

Artículo 1.4.12. Licencias en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencias para edificar construcciones no destinadas a explotaciones agrarias en suelo no urbanizable se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que, con el preceptivo informe, los remita a la Comisión Territorial de Urbanismo, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre el Suelo No Urbanizable.

2. En todo caso será preciso acompañar información de identificación de la finca: extensión, datos catastrales y registrales, acreditación de propiedad, fincas colindantes indicando sus titulares y documentos justificativos de la edificación, de modo que se demuestre que no existe peligro de formación de núcleo de población.

3. La eficacia de la licencia o autorización estará condicionada a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de modo que quede vinculada la parcela a la edificabilidad concedida.

Artículo 1.4.13. Licencias de derribo.

Está prohibido el derribo de toda parte de una edificación sin haber obtenido licencia previa.

A la solicitud que se formule para obtener esta licencia habrá de acompañarse la asunción de dirección por el facultativo que la dirigirá y la autorización que hace referencia la legislación de arrendamientos urbanos en el caso que la finca estuviese arrendada. Asimismo, se acompaña un documento en el que el solicitante se comprometa a reparar los daños que pueda ocasionar en los bienes de dominio público y repondrá los elementos de los diferentes servicios que provisionalmente se hayan de retirar.

Artículo 1.4.14. Licencias de primera utilización.

1. Todo edificio queda sujeto a licencia de primera utilización, objetivo de su uso, para comprobar si el mismo está de acuerdo con el plan.

2. No podrá otorgarse esta licencia en el supuesto que este edificio no se ajuste a las obras en su día otorgadas.

3. La licencia de primera utilización o de modificación objetiva de su uso es imprescindible para el suministro municipal de aguas potables o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.

4. La licencia de primera utilización de los edificios es independiente de la instalación y apertura de actividades industriales y mercantiles.

Artículo 1.4.15. Inspección de las obras.

1. Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta el Ayuntamiento habrá de señalar la alineación, extendiéndose a los efectos la correspondiente acta, la cual eximirá al promotor de la obra toda la responsabilidad en la alineación del edificio si su realización se ajusta a la citada acta. La tira de cuerdas de la alineación y el acta se efectuará previa solicitud por el interesado.

2. Acabadas las obras el interesado lo notificará al Ayuntamiento, adjuntando certificación del facultativo director de las mismas con objeto de efectuar la inspección final de las mencionadas. En ella se comprobará si el interesado se ha ajustado en su realización a la licencia otorgada y, también, si se han reparado todos los daños y perjuicios causados en la vía pública, desagües, subsuelo, alcantarillado, aguas potables, cables eléctricos y cualquier otro servicio análogo. Si esta inspección es favorable se librará a favor del promotor la correspondiente licencia de primera utilización de los edificios.

Artículo 1.4.16. Licencias condicionadas.

El Ayuntamiento someterá a condición la licencia que otorgue si con ello puede evitar su denegación. La condición impuesta una vez firme será exigible igual que el propio contenido de la licencia.

No se podrá condicionar el otorgamiento de una licencia a la previa aprobación de un plan parcial, plan especial, estudio de detalle o proyecto de reparcelación.

Artículo 1.4.17. Licencias relacionadas con la legislación de carreteras.

Se prohíbe el otorgamiento de licencias a las actividades, instalaciones y edificaciones que vulneren la legislación de carreteras.

Título II

Régimen del suelo

Capítulo primero

Disposiciones generales

Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo.

El territorio ordenado por este plan se clasifica a efectos del régimen jurídico del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 2.1.2. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Por su función en la ordenación del territorio el Plan General divide el territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que le es de aplicación.

Artículo 2.1.3. Red primaria o estructural de dotaciones públicas.

1. El plan delimita la red primaria o estructural de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

2. La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprende las reserva precisa para las siguientes:

- a) Parques públicos.
- b) Terrenos dotacionales.
- c) Infraestructuras básicas.
- d) Vías públicas.

Artículo 2.1.4. Zonas.

Son zonas aquellos suelos sometidos a régimen uniforme urbanístico y edificatorio para los que el Plan General regula las condiciones a las que habrán de someterse las edificaciones y los usos que albergase.

Capítulo segundo

Red primaria o estructural de dotaciones públicas

Artículo 2.2.1. Sistema viario básico.

1. La red viaria básica está compuesta por los terrenos e infraestructura destinados al transporte de personas y mercancías y que comunican el municipio con el exterior, así como por las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección.

2. Los grafismos que figuran en los planos de ordenación dentro de las áreas orientativas de funcionamiento de los enlaces, calzadas, pasos a distinto nivel y otros análogos con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos correspondientes.

3. En los proyectos, construcción, conservación, financiación, usos y explotación de las carreteras se observará lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su correspondiente reglamento.

Artículo 2.2.2. Parques y jardines.

1. En este suelo se comprenden espacios libres destinados a la formación de parques y jardines públicos.

2. Constituirán parques públicos todas las reservas que para esta finalidad lleve a término el Plan General.

Artículo 2.2.3. Usos admitidos en parques y jardines.

1. Compatibilizando con el uso de esparcimiento y descanso que todo parque o jardín requiere se admiten construcciones, instalaciones y otros usos que no comporten ningún perjuicio al aprovechamiento y utilización pública, tales como ocupaciones temporales para ferias, circos, fiestas en espacios no ajardinados o que las instalaciones existentes sean compatibles con estas ocupaciones.

2. En general no se admitirán aprovechamientos privados del subsuelo, suelo o vuelo de este espacio, admitiéndose la situación en el subsuelo de servicios públicos que se podrán gestionar directa o indirectamente, o, bien, la utilización del subsuelo para aparcamiento público o privado, mediante la correspondiente concesión.

4. Finalmente se admite la posibilidad de servidumbre de luces y vistas de las fincas vecinas.

Artículo 2.2.4. Equipamientos.

1. Tienen la consideración de equipamientos públicos los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

2. Todos los suelos adscritos al sistema de equipamientos públicos serán preferentemente de titularidad pública. Los equipamientos existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General de titularidad privada seguirán el régimen previsto en estas normas.

3. Aparte de los equipamientos previstos en el plan, la iniciativa privada podrá instalar en las distintas zonas de edificación no pública aquellas que sean de su interés, cumpliendo en todo caso la normativa propia de cada zona.

Artículo 2.2.5. Condiciones de la edificación y de los usos.

1. Dentro del sistema de equipamientos se pueden establecer los siguientes usos:

- a) Docente: Con posibilidad de instalar centros maternos, centros de preescolar, centros de primaria, de secundaria, de formación profesional y sus instalaciones anexas. El uso docente se determina incompatible con cualesquiera otros usos no públicos, en el solar donde se ubique. Al contrario, la ordenación concreta del suelo destinado a equipamiento docente público se proyectará en base al criterio de posibilitar la compatibilidad de sus instalaciones, fundamentalmente las deportivas para el uso escolar y de la población en general.
- b) Sanitario-asistencial: Sanitario, centros tercera edad, etc.
- c) Socio-cultural: Casas de cultura, bibliotecas, centros sociales, etc.

d) Administrativos: Centros para la Administración Pública, congresos y exposiciones, servicios de seguridad pública y otros análogos.

e) Abastecimientos: Mercados, hipermercados, grandes almacenes, galerías o centros comerciales, etc.

f) Cementerios.

g) Deportivos.

2. Condiciones de la edificación.

En las áreas urbanas y edificaciones entre medianeras se registrarán por las condiciones establecidas para la zona edificable inmediata, a efectos de fijación de las condiciones volumétricas y de aprovechamiento de las parcelas.

En el resto de los casos registrarán las siguientes normas:

Tipo de edificación: Aislado.

Altura máxima, salvo casos excepcionales: 12 m.

Edificabilidad neta máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 2.2.6. Infraestructuras.

1. El Plan General contempla la ordenación de las infraestructuras básicas precisando la reserva de suelo necesario para el establecimiento de las mismas.

2. El desarrollo de las infraestructuras básicas y el destino de las reservas de suelo necesarias se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de planes especiales o proyectos, fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

3. Los planes especiales y proyectos de urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el Plan General, así como los de los planes parciales que desarrollen en suelo urbanizable, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable:

La red de distribución será mallada con llave de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimientos.

Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm, que no contarán con más de tres bocas por ramal e hidrantes, uno cada 250 m.

La dotación de agua y el cálculo de la red se efectuarán de acuerdo con la NTE-IFA y la Guía de Urbanización para Diseño y Formulación de Programas de Actuaciones Integradas.

—Se cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 1.423/82, de 18 de junio, sobre Reglamentación Técnico Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público.

—Las separaciones verticales y horizontales con otras redes serán, como mínimo:

|                       | Separación |            |
|-----------------------|------------|------------|
|                       | Vertical   | Horizontal |
| Alcantarillado.....   | 0,50 m     | 0,50 m     |
| Gas .....             | 0,50 m     | 0,50 m     |
| Electricidad MT ..... | 0,30 m     | 0,30 m     |
| Electricidad BT ..... | 0,20 m     | 0,20 m     |

—Se instalarán válvulas y ventosas en ramales no mallados para permitir la renovación de aguas estancadas en tuberías.

—Tiempo máximo de renovación de agua en depósitos de dos días.

b) Saneamiento.

—El cálculo de los caudales incluirá un porcentaje de absorción de aguas pluviales no inferior al 50 por 100, calculando con un período de retorno no inferior a 25 años.

—Dotación media de agua: 200 l/habitante y día.

—La velocidad de los fluidos será:

—Máxima, 4 m/s

—Mínima, 0,5 m/s

—De cálculo, 3 m/s

—Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la reglamentación de vertido de aguas residuales (O.M. 4 Sep. 59) y disposiciones complementarias, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación. Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido según lo establecido en estas normas.

En casos de pendientes reducidas en tramos iniciales de redes, resulta procedente incorporar cámaras de descarga que garanticen los cau-

dales autolimpiantes requeridos para cada seccionado. Los pozos de registro se dispondrán en general en todas las uniones entre conductos, cambios de orientación o singularidades de la red, y en alineaciones rectas a distancias inferiores a 50 m en conductos visitables y 30 m en los no visitables.

c) Energía eléctrica:

— Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

5.000 W/vivienda

100 W/m<sup>2</sup> comercial

15 W/m de vial o espacio libre iluminado

Coefficiente de simultaneidad: 0,45.

Factor de potencia: 0,85.

— La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes de ordenación y deben seguir las indicaciones del Plan General. Se cumplirá la normativa técnica de carácter general y la propia de la compañía instaladora.

d) Instalación telefonía, subterránea, en las urbanizaciones integrales de las unidades de ejecución.

4. Tanto las infraestructuras como cualquier otra incluida en proyecto de urbanización en suelo urbano o que desarrollen planes parciales en suelo urbanizable requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y estimación de presupuesto.

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el plan de ordenación correspondiente, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, en base a los planes de ordenación, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

5. En relación con el servicio de recogida y tratamiento de residuos sólidos se estará a lo indicado en la sección 3.ª del capítulo VIII, de las Normas de Coordinación Metropolitana (normas 273 a 277), y a los efectos de la posible aparición de vertederos incontrolados, serán de aplicación en todo el término municipal de Vinalesa las siguientes medidas:

a) Queda prohibido proceder a realizar vertidos de residuos sólidos en cualquier punto del término municipal sin la previa autorización municipal y tras la aplicación de las medidas correctoras necesarias para evitar el posible impacto ambiental y paisajístico.

b) Por la autoridad municipal se procederá a la clausura de todos aquellos vertederos incontrolados que existan en la actualidad o puedan existir en el futuro.

c) Asimismo, por la autoridad municipal, se dictarán las medidas necesarias para la regeneración de los suelos afectados por los vertederos incontrolados.

### Título III

Normas generales de la edificación y sus usos

#### Capítulo primero

Condiciones de aprovechamiento y edificación

##### Artículo 3.1.1. Solar.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos

entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano hacia el interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

2. El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas líneas de referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes con los ejes de calle o plazas que sirvan a la parcela.

Para la fijación de dichas líneas se obtendrá la distancia D entre estas líneas de referencia y los lindes frontales, de acuerdo con las siguientes reglas:

I. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el plan sobre la parcela, de acuerdo con las ordenanzas de zona de calificación. Esta distancia podrá ser menor de acuerdo con las reglas siguientes:

II. Si el ancho de calle fuese menor que la suma de las dimensiones de las alturas máximas de cornisa permitidas por el plan para sendas parcelas ubicadas en paramentos opuestos de calle, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia D resultase menor a 12 m, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la regla III.

III. La distancia D no podrá ser inferior, en ningún caso, a 10 m, excepto cuando la calle sea de ancho menor; en este caso, el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre la alineación exterior considerada para determinar el ancho de calle hasta el bordillo de la acera opuesta.

3. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el dominante de la calle o el de simetría de la plaza. La máxima altura de cornisa se determinará conforme a la ordenanza correspondiente, y, a estos efectos, se añadirá a lo que resulte de estos parámetros la altura correspondiente a los áticos permitidos, en su caso.

4. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde el linde frontal correspondiente interseca con el linde lateral.

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

6. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; asimismo deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a éstas o aquéllas.

##### Artículo 3.1.2. Alineaciones oficiales.

Son las que se fijan como tales en los documentos del Plan General y señalan el límite entre viales y espacios libres públicos y las demás propiedades determinadas en el plan.

a) Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etcétera.

b) Alineaciones interiores: Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

c) Alineación de fachada: Es aquella alineación interior o exterior que marca la posición de los planes de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

Artículo 3.1.3. Rasantes.

a) Rasante oficial. Es el perfil longitudinal del viario definido en el plan, o, en su defecto, el marcado por los servicios técnicos municipales, y servirá como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

b) Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 3.1.4. Parcela edificable.

Es la definida por las alineaciones oficiales.

a) Parcela mínima: Es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características de la edificación, tipología y usos, previstas para una zona.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Cuando una parcela tenga superficie o dimensiones menores que las señaladas para la parcela mínima será inedificable.

No se concederán licencias de edificación en parcelas colindantes con parcelas inedificables, en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites. El Ayuntamiento, en caso de desavenencia entre propietarios, impondrá la reparcelación.

En el caso de que una parcela, que no disponga de la superficie necesaria para ser parcela edificable, se encuentre situada entre edificios ya consolidados, de forma que no sea posible su ampliación, entonces se entenderá que dicha parcela sí es edificable.

b) Parcela máxima. Es la determinada por el planeamiento para una zona determinada, establecida por criterios de ordenación.

Artículo 3.1.5. Edificios fuera de ordenación.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente plan:

a) Clases de fuera de ordenación.

1. Fuera de ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes o elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

2. Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al plan, afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.

3. Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que, aún cuando no se encuentren adaptados al plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento en los términos descritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

4. Fuera de ordenación circunstancial. Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado e).

b) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad el cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

—Obras cuyo coste sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio.

—Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tales como a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

c) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación

«fuera de ordenación adjetiva», debiendo aquéllos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación.

d) Se declara en situación de fuera de ordenación sustantiva:

—Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

—Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de éste, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

—Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

—Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

—Las plantas bajas en interior de manzana, en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

—Los edificios e instalaciones en suelo no urbanizable que no sean realizables y las emplazadas en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

e) Se declaran en situación de fuera de ordenación circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiéndose referido el plazo de provisionalidad al período durante el cual se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

f) Fuera de ordenación diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e), pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso del local.

g) Usos fuera de ordenación:

—Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona por el presente plan, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

—Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente plan, u ordenanzas municipales que lo

complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y, si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

h) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

i) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos, la ampliación deberá ajustarse a las nuevas ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

## Capítulo segundo

### Condiciones del volumen.

#### Artículo 3.2.1. Edificabilidad.

Define la cuantía de la edificación que el Plan General, o planes posteriores que lo desarrollan, asignan a una parcela, parte de ella, unidades de ejecución, etc., fijándose un índice de edificabilidad máxima expresado en  $m^2/m^2$ .

#### Artículo 3.2.2. Edificabilidad bruta.

Viene expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los  $m^2$  de superficie edificable por la superficie total.

#### Artículo 3.2.3. Edificabilidad neta.

Viene expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir la superficie edificable por los  $m^2$ , excluidos los suelos correspondientes a viales y suelos de cesión obligatoria.

#### Artículo 3.2.4. Superficie edificable.

Es la máxima edificación expresada en  $m^2$  que puede realizarse sobre una parcela como resultado de aplicar el índice de edificabilidad asignada a su superficie.

Quedan incluidas dentro del cómputo de superficie edificable las superficies correspondientes a:

— Plantas transitables del edificio con independencia de su uso, exceptuando los sótanos autorizados.

— Terrazas, balcones y cuerpos volados de cualquier tipo.

— Toda construcción complementaria realizada sobre parcela, con carácter permanente y en las que deba aplicarse un volumen cerrado dada la disposición de sus cerramientos y cubiertas.

Quedan excluidas las superficies siguientes:

— Cubiertas del edificio, aunque sean transitables.

— Soportes porticados de uso público.

— Patios interiores.

#### Artículo 3.2.5. Fondo o profundidad edificable.

Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle y que define a las alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación como a partir de determinada planta.

#### Artículo 3.2.6. Altura máxima y número de plantas.

a) Se establece dos unidades, altura máxima y número de plantas que habrán de respetarse, ambas a la vez como máximas admisibles correlativas.

b) En el caso de edificios contiguos de diferente altura de cornisa o número de plantas las medianeras vistas se terminarán con el material adecuado, enfoscado y pintado como mínimo, de acuerdo con el color de la fachada.

#### Artículo 3.2.7. Altura de cornisa.

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación exterior de cada parcela y desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado superior de la última planta, o, bien, hasta la parte inferior del arranque de la cubierta.

#### Artículo 3.2.8. Altura de planta baja.

Es la distancia vertical entre la rasante oficial de la calle y la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta baja.

#### Artículo 3.2.9. Altura de planta de piso.

Es la distancia vertical medida entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### Artículo 3.2.10. Altura libre.

Es la distancia vertical medida entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo de la misma planta.

La altura libre mínima queda establecida en 2,50 m para viviendas.

#### Artículo 3.2.11. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa se podrán realizar las construcciones siguientes:

1. Antepechos de protección o remates ornamentales que no sobrepasen la altura de 2 m sobre la altura de cornisa.

2. Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, que no podrán rebasar en altura un plano de  $45^\circ$  que se inicia desde la línea de cornisa en el plano de fachada situada en la línea oficial exterior o interior y sin sobrepasar la altura de 4 m de la de cornisa.

Excepcionalmente, y cuando la escalera se haya de situar necesariamente en fachada, la caja de escalera podrá rebasar el plano descrito de  $45^\circ$ .

3. Las vertientes del tejado, que deberán ser continuas, con una inclinación máxima del 60 por 100 y mínima del 30 por 100 con respecto al plano del último forjado e iniciadas desde la altura de cornisa en los planos de las alineaciones oficiales interiores y exteriores hasta una altura máxima de 4,50 m.

El espacio situado bajo la vertiente del tejado podrá utilizarse como complemento de la vivienda inferior desde la que tendrá acceso.

También podrá utilizarse para albergar elementos comunes del edificio: contadores, tendedores, depósitos, maquinaria, etc., teniendo acceso desde la terraza o escaleras generales.

4. Construcciones destinadas a almacén o trastero, siempre que se sitúen a partir de 6 m de fachada, en una altura máxima de 3 m y el proyecto venga avalado por el conjunto de propietarios del inmueble. Estas construcciones podrán realizarse en las zonas de ensanche.

#### Artículo 3.2.12. Atico.

Se entiende por ático la última planta de un edificio coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a la vía pública o espacio libre de uso público.

Los áticos quedarán retirados 3 m como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m sobre la del edificio. Cuando se construyera una planta menos de la máxima permitida por el plan, no se permitirá la construcción de áticos.

A partir de la línea de cornisa señalada, tanto en la fachada a calle como la de patio posterior, podrá partir la cubierta inclinada con pendiente máxima de 60 por 100, estando la línea de cumbre a un máximo de 4,50 m por encima de la altura cornisa del edificio o sobre la del ático en su caso.

#### Artículo 3.2.13. Desván.

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

#### Artículo 3.2.14. Altillos en planta baja.

En las plantas bajas se pueden construir altillos con la condición de tener acceso únicamente desde la propia planta baja y destinarse a uso no residencial.

#### Artículo 3.2.15. Sótanos.

Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50 por 100 de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la rasante. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1 m sobre la misma rasante. Si el acceso al sótano es mediante rampa, deberá regularse por las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91.

La altura libre del sótano debe ser como mínimo 2,20 m y su superficie no computa como edificable.

#### Artículo 3.2.16. Semisótanos.

Se entiende por semisótano aquella planta en la que más de un 50 por 100 de su superficie construida tiene el plano del suelo por debajo de la rasante y el plano de techo por encima de la misma

rasante. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 m por debajo de la rasante y la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1 m ni a menos de 0,80 m por encima de la rasante. La altura libre mínima será de 2,20 m.

Tanto en las plantas de sótano y semisótano no podrán instalarse piezas habitables destinadas a uso residencial.

Artículo 3.2.17. Vuelos miradores y balcones.

1. Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 75 cm y una anchura total no superior a 3 m.

2. Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 75 cm.

3. Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de 2/3 de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm y una anchura total no superior a 5 m. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 5 m a cada lado, medidos sobre la alineación de la fachada.

4. Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total no pueden superar las medidas establecidas en los párrafos anteriores.

Artículo 3.2.18. Parcelas recayentes a calles con ordenanzas diferentes.

Cuando una parcela cambie las condiciones de volumen u ordenanzas, por pertenecer a varias zonas, cada parte de la parcela se regulará por las ordenanzas correspondientes a su zona.

Artículo 3.2.19. Aparcamientos.

a) En edificios destinados a viviendas de nueva construcción es obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, situada en el interior del edificio, con dimensiones por plaza de 4,5 × 2,20 m.

b) No será de aplicación la reserva de aparcamiento indicada en el párrafo anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

1. Imposibilidad de dar acceso al estacionamiento por anchura insuficiente de la calle.

2. Tipología edificatoria protegida o protección individual.

3. Imposibilidad de ejecución de sótanos por problemas geotécnicos.

4. Viviendas de promoción pública destinadas a sectores sociales especialmente desprotegidos.

5. Solares en los que no quepa un rectángulo de 12 × 20 m.

6. Inviabilidad económica, entendiéndose como tal cuando la necesidad de ejecutar otro sótano no obtenga un número de plazas superior al 20 por 100 de las del sótano superior.

d) La dotación mínima de estacionamientos para las actividades comerciales y administrativas en edificio propio en suelo urbano o urbanizable será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

e) Las características de construcción y de diseño de las plazas de aparcamiento serán las que se apliquen a las viviendas de protección oficial.

Capítulo tercero

Condiciones generales de uso

Artículo 3.3.1. Clasificación de los usos.

1) Uso principal.

Es el uso prioritario al que se destina cada zona, y al que se subordina cualquier otra dedicación o uso permitido.

2) Uso permitido.

Es aquel uso que se admite en una zona por ser compatible y no contradictorio con el uso principal.

3) Uso prohibido.

Es el uso no permitido en una zona.

4) Uso eventual.

Son aquellos usos establecidos temporal y revocables por la Administración que no necesitan obras o infraestructuras permanentes.

Artículo 3.3.2. Tipos de usos en función de su finalidad.

1. Uso residencial.

Edificios destinados a viviendas familiares como uso principal.

2. Comercial.

Tipo A) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies menores de 200 m<sup>2</sup>.

Tipo B) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies comprendidas entre 200 y 400 m<sup>2</sup>.

Tipo C) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies mayores a 400 m<sup>2</sup>.

El presente apartado 2 no será de aplicación a los cambios de titularidad de las actividades que se estén ejerciendo a la entrada en vigor de este plan con licencia municipal de apertura.

3. Oficinas.

Actividades de carácter administrativo.

4. Hotelero.

Edificios o locales destinados a alojamiento temporal, incluido a actividades de hostelería.

5. Docente.

Edificios o locales destinados a la enseñanza en todas sus modalidades.

6. Sanitario asistencial.

Comprende los locales y edificios destinados al tratamiento de enfermos en general.

7. Socio-cultural.

Comprende los locales y edificios destinados a actividades culturales y de relación social.

8. Religioso.

Comprende los edificios y locales destinados a las prácticas religiosas.

9. Deportivas.

Comprende los espacios, locales y edificios destinados a la educación física y práctica de deportes.

10. Recreativos.

Comprende los espacios, locales y edificios destinados al uso, tiempo libre y actividades similares.

11. Industriales.

Edificios y locales destinados a la transformación de los productos, actividades que por lo general y debido a los medios y productos empleados pueden ocasionar peligros o molestias.

12. Almacenes y servicios.

Edificios y locales destinados a la manipulación de productos terminados, almacenamiento, conservación, etc.

13. Talleres y artesanía.

Edificios y locales destinados a actividades productivas de pequeña envergadura desarrolladas por lo general en un marco familiar, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.

14. Públicos y administrativos.

Edificios y locales al servicio de cualquier administración pública.

15. Aparcamientos.

Locales o edificios destinados al estacionamiento de vehículos de carácter familiar o parking público.

16. Agrícola.

Comprende las actividades de cultivo en todas sus modalidades.

17. Forestal.

Actividades cuyo fin es la plantación y explotación de especies forestales, arbóreos y/o arbustivos.

18. Ganaderos.

Actividades en granjas animales e instalaciones agropecuarias.

19. Extractivo.

Actividades destinadas a la explotación de minas, canteras y similares.

Artículo 3.3.3. Clasificación de los usos según el régimen de disfrute.

1. Uso público. Actividades realizadas por la administración pública o encargadas por ésta a la gestión por concesión.

2. Uso privado. Actividades desarrolladas por particulares.

Artículo 3.3.4. Condiciones generales de uso residencial.

Las viviendas deberán cumplir con las exigencias de las Normas de habitabilidad y Diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3.3.5. Condiciones del uso comercial.

1. Las dotaciones necesarias, seguridad, higiene de los locales, se regirá por la normativa de carácter general de la actual legislación.

2. La superficie máxima de los locales se especifica en las condiciones especiales para cada zona.

Artículo 3.3.6. Condiciones del uso oficinas.

Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados.

Artículo 3.3.7. Condiciones del uso hotelero.

1. Se divide en dos grupos:

—Grupo 1. Servicios de restaurante, cafés, etc., con o sin espectáculos.

—Grupo 2. Servicio de hospedajes: Es el uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc.

2. Los usos del grupo 1 se diferencian en la existencia o no de espectáculos, como actividades susceptibles de producir molestias al vecindario («boite», discotecas, bailes, etc.) o, en general, centros de contacto social en la calle (bares).

3. Los usos del grupo 2 constituyen un uso público que debe protegerse en general, allí donde exista actualmente.

4. Las condiciones de uso se regirán de acuerdo a las disposiciones oficiales vigentes.

Artículo 3.3.8. Condiciones de uso industrial.

1. En el ámbito del suelo urbano talleres e industrias, siempre que cumplan con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y con las condiciones del cuadro adjunto.

2. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública. Quedan excluidos de esta prohibición los locales de planta baja situados en las zonas urbanísticamente definidas como casco antiguo, ensanche o unifamiliares adosadas.

3. La estabilidad al fuego de los elementos estructurales, cerramientos y forjado deberá cumplir con la CPI-96 o normativa posterior que la sustituya.

Artículo 3.3.9. Condiciones de uso aparcamientos.

1. La reserva de plazas de aparcamiento viene determinada en el artículo 3.2.16 para edificios residenciales. La reserva en edificios o locales de oficinas y comercios fuera de las zonas históricas será de una plaza cada 100 m<sup>2</sup> útiles.

2. Los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las dimensiones de la plaza de aparcamiento serán, como mínimo, de 2,20 × 4,50 m libres de obstáculos.

b) La altura mínima del local será de 2,20 m.

c) La rampa mínima será de 3 m de anchura y se regulará por las normas HD-91 de la Comunidad Valenciana.

d) Las calles de circulación y los radios de giro asegurarán la maniobrabilidad de los vehículos según el sistema de distribución.

e) En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones establecidas en las mismas Normas HD-91.

Artículo 3.3.10. Condiciones de uso extractivo.

1. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa licencia municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otros organismos.

2. El otorgamiento de licencia estará condicionado a la presentación de un plan de restauración del espacio natural afectado, cuyo contenido, documentación y garantías, serán las reguladas en el Real Decreto 2.994/82, de 15 de octubre («Boletín Oficial Estado» 15 de noviembre de 1992).

Capítulo cuarto

Condiciones funcionales de la edificación

Artículo 3.4.1. Definiciones.

1. Pieza habitable: Es aquella situada en el interior de una vivienda donde se desarrollan actividades que supongan o requieran larga permanencia: dormitorios, salas, salones, comedores, cocinas, espacios de trabajo.

2. Patio de manzana: Espacio libre en interior de la manzana delimitado por las alineaciones interiores.

3. Patio posterior de parcela: Espacio libre en la parte posterior de parcela destinado a iluminar y ventilar la fachada posterior.

4. Patio delantero de parcela: Espacio libre en la parte delantera de la parcela.

5. Patio de luces: Espacio no edificado en el interior de la parcela con el fin de conseguir luz y ventilación natural.

6. Patio de luces abierto: Entrantes en fachada.

Artículo 3.4.2. Condiciones de las piezas habitables de la vivienda.

1. Debe ser exterior, dar sobre vía pública, espacio libre de carácter público o privado o patio cerrado.

2. Tener las dimensiones y huecos de ventilación e iluminación previstos en estas ordenanzas.

Artículo 3.4.3. Patios de luces.

Las dimensiones de los patios de luces serán las indicadas en las Normas HD-91 de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3.4.4. Supresión de barreras arquitectónicas.

Todos los lugares de uso público (como supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.), tendrán previstos en sus elemento de uso (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.) medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos, físicos y sensoriales y cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación si fueran necesarios, de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 3.4.5. Chimeneas de ventilación y recogida de humos.

a) Las chimeneas de ventilación en viviendas cumplirán las condiciones establecidas legalmente.

b) Se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta de cualquier azotea pisable situada a distancia no superior a 4 m. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombbrero). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.

c) La instalación de conductos de recogida de humos en viviendas y plantas bajas será necesaria en todas las edificaciones que se realicen y cumplir con las normas del apartado b).

d) Podrán excluirse de la norma del apartado b) anterior aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas sean suficientemente justificadas, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas. Se exceptúan aquellas instalaciones cuyas condiciones de regulación específica imponen la conducción de humos.

En cualquier caso, si el vertido se realiza en la fachada deberá ubicarse como mínimo a una altura de 3 m sobre la rasante de aceras, orientándose las rejillas del difusor hacia arriba.

Artículo 3.4.6. Escaleras y rampas.

1. En edificios de viviendas se deberá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los desniveles se podrán salvar mediante rampas que deberán cumplir con la legislación vigente sobre normas de accesibilidad de los minusválidos o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 1 metro cuando por ellas se acceda a 10 o menos viviendas; cuando se acceda a más de 10 y hasta 30, su ancho será, al menos, de 1,10 metros; y cuando se acceda a más de 30 viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de 1 metro o una sola de ancho no menor de 1,30 metros.

3. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro o tramada. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños. La altura de tabica será igual o inferior a 19 cm y la anchura de huella mayor o igual a 25 cm. En los tramos no rectilíneos la huella será como mínimo de 25 cm medidos a 40 cm de la línea de pasamanos. La altura libre de las escaleras será en todo caso no inferior a 2,20 m.

4. No se admiten escaleras de uso público sin iluminación o ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasantes, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales.

5. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará, al menos, con un hueco por planta, con superficie

de iluminación no inferior a 1 metro cuadrado y superficie de ventilación de al menos 0,5 metros cuadrados.

6. La iluminación cenital exclusiva de la caja de escaleras sólo se admitirá en edificios de hasta 4 plantas (incluida la baja), siempre que se resuelva la ventilación mediante medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de la caja de escalera y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre de la escalera tendrá su lado menos no inferior a 1 metro y una superficie mínima de 1 metro cuadrado.

#### Capítulo quinto

##### Condiciones estéticas

###### Artículo 3.5.1. Condiciones generales.

El Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen o función de la ciudad, y podrá exigir en cualquier caso una justificación de la composición del volumen y de la fachada del proyecto en cuestión, así como recabar informe sobre la adecuación del proyecto a organismos o técnicos especializados en cuestiones de patrimonio arquitectónico.

###### Artículo 3.5.2. Fachadas y cerramientos.

Dentro de las zonas históricas protegidas se armonizarán los distintos elementos de la fachada con los de las fachadas tradicionales de la zona en que esté ubicado el edificio.

Se contemplará, en todo caso, lo establecido para fachadas en las normas de protección del ambiente y la imagen urbana establecidos en el título 7.

###### Artículo 3.5.3. Aleros y cornisas.

Los aleros y cornisas quedan regulados para cada zona en las ordenanzas del título IV, en general, se establece un máximo absoluto para toda la población de 0,80 m.

###### Artículo 3.5.4. Cubiertas inclinadas.

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme. Dicha pendiente estará comprendida entre el 30 por 100 y 60 por 100. Cuando sea necesario iluminar los espacios bajo cubierta y no se pueda realizar por otros medios se podrán situar las ventanas en el plano de la cubierta con una proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada 15 m<sup>2</sup> de superficie cubierta. Estas ventanas estarán ordenadas respecto al resto de la composición del edificio.

Las vertientes tendrán una profundidad y pendientes semejantes.

#### Título IV

##### Suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada

###### Capítulo primero

##### Disposiciones generales

###### Artículo 4.1.1. Definición.

El suelo urbano comprende las áreas provistas de los servicios urbanos básicos y por tales razones, incluidas dentro del perímetro de suelo urbano grafiado en los planos de ordenación.

###### Artículo 4.1.2. Desarrollo del plan en suelo urbano.

La ordenación prevista por el Plan General para el suelo urbano será de aplicación directa sin necesidad de planeamiento ulterior.

Si las circunstancias lo aconsejan, el Ayuntamiento podrá autorizar o promover la formación de planes especiales, planes de reforma interior, éstos para resolver cuestiones concretas, o cuando se produzcan casos de imprecisión, o sea necesario realizar modificaciones o rasantes, siempre que no alteren las determinaciones fundamentales del plan ni aumenten el aprovechamiento urbanístico privado.

###### Artículo 4.1.3. Parcelación.

Se entiende por parcelación la superficie de suelo urbano que resulta del proceso de división de la propiedad privada edificable, una vez hechas las aportaciones de suelo para espacios y sistemas ordenados por el planeamiento.

1. Para ser edificables las parcelas habrán de cumplir las condiciones de edificabilidad previstas en estas normas.

2. Las normas específicas de cada zona fijan las condiciones obligatorias de parcelación a fin de garantizar las posibilidades de una edificación adecuada. Estas condiciones se pueden referir a fachada mínima, superficie mínima, etc., y, en todo caso, serán previas e inexcusables las condiciones de edificabilidad.

3. Para todo cambio de agregación, división, permuta, u otro derecho parcelario existente, es necesaria la correspondiente licencia de parcelación, sin la cual no tendrá validez a efectos de planeamiento urbano.

###### Artículo 4.1.4. Urbanización.

Se entiende por urbanización el conjunto de espacios públicos y servicios urbanos que, formando parte de los sistemas viarios, de infraestructura o de espacios verdes, definen el suelo urbano de uso colectivo que permite a su vez la formación de solares de edificación privada.

1. Las obras de configuración de estos espacios se harán según los correspondientes proyectos de urbanización que desarrollan las determinaciones establecidas en el Plan General.

2. El Plan General indica para las obras de urbanización las definiciones de las alineaciones de viales y el encintado de aceras para las vías públicas, plazas, los perímetros de espacios verdes para parques y jardines urbanos y los ejes de las condiciones subterráneas para las redes de agua y alcantarillado.

###### Artículo 4.1.5. Edificación.

Se entiende por edificación el proceso de construcción privada en uso de la edificabilidad concedida por el Plan General a los solares definidos como zona edificable.

1. La edificabilidad privada se ordena según las presentes normas, las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables establecidas en el plan y las ordenanzas de edificación específicas para cada zona edificable.

2. La edificación existente en suelo urbano en el momento de la exposición pública del plan y que dispone de licencia de edificación, queda reconocida con derecho a mantener, con las obras de conservación y reforma que sean necesarias, incluido en aquellos casos en que resulte excesiva o contradictoria respecto a la ordenación establecida por el nuevo plan. En caso de derribo, no obstante, la obra nueva habrá de seguir las ordenanzas que el plan impone a la zona correspondiente.

###### Artículo 4.1.6. Usos globales.

Se entiende por uso la actividad principal que tiene lugar en la edificación urbana, y que el plan regula con criterios de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas edificables.

1. Las actividades vienen definidas según la clasificación de actividades del Ministerio de Industria y Energía y la clasificación de viviendas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (Registro de Actividades, cédulas de habitabilidad).

2. Para el suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada se unifican las actividades en los siguientes usos: Residencial, residencial familiar, residencial adosadas en hilera, industrial, comercial, oficinas, almacenes y servicios, talleres y artesanía, públicos y administrativos, hotelero, docente, sanitario-asistencial, socio-cultural, religioso, deportivo y recreativo.

###### Artículo 4.1.7. Tipos de ordenación.

El Plan General establece para el suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada cinco tipos de ordenación:

- Casco antiguo.
- Zona de ensanche.
- Zona de transición.
- Zona de unifamiliares adosadas.
- Zona de terciario.
- Zona de industria compatible.
- Zona industrial.

###### Artículo 4.1.8. Planeamiento asumido.

El Plan General asume las modificaciones introducidas en los ámbitos de las unidades de ejecución 3.1, 4 y 6, así como la ordenación del plan parcial de mejora en el sector industrial, previsto en el planeamiento vigente.

###### Artículo 4.1.9. Derechos y obligaciones de los propietarios en suelo urbano.

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o en el presente Plan General.

2. Los propietarios de suelo tendrán derecho al aprovechamiento que le corresponda por su situación en la zona en que se encuentran



los terrenos; derecho condicionado al cumplimiento de los plazos, obligaciones y cargas impuestos por las leyes y por el plan.

3. La ordenación de los terrenos derivada del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar limitaciones o deberes. Los afectados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4. Los propietarios del suelo urbano están obligados, en general, a:

- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Edificar dentro del plazo establecido por la legislación urbanística de aplicación.
- Mantener los terrenos y edificaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y a realizar las obras necesarias que le sean requeridas por la administración con la citada finalidad.

Artículo 4.1.10. Ejecución del planeamiento en suelo urbano.

La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante actuaciones aisladas. No obstante, el plan delimita las siguientes unidades de ejecución que se desarrollarán mediante actuaciones integradas en suelo urbano:

U.E.-3.1, U.E.-3.2, U.E.-4, U.E.-5, U.E.-6, U.E.-8, U.E.-10, U.E.-12

Capítulo segundo

Ordenanzas y usos en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada

Sección 1.ª: Zonas.

Artículo 4.2.1.1. Localización de zonas.

El suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada se ha dividido en las zonas que a continuación se indican y que quedan reflejadas en los planos de proyecto:

- Casco antiguo.
- Zona de ensanche.
- Zona de transición.
- Zona de unifamiliares adosadas.
- Zona de terciario
- Zona de industria compatible.
- Zona industrial en polígono.

Sección 2.ª.A. Casco antiguo.

Artículo 4.2.2.1. Condiciones de edificabilidad.

1. Agrupación de parcelas. Para construir o lograr mediante habilitación o reconstrucción una vivienda de mayores dimensiones que las existentes anteriormente se podrán agrupar las parcelas, siempre que, además del resto de normas que le afecten, se cumplan las siguientes condiciones:

Se deberán mantener las características básicas de la tipología de la zona en fachadas, acusándose la parcelación, cuando se trate de un edificio de nueva planta.

2. Parcela mínima. Es aquella parcela que es susceptible de ser edificada con la vivienda mínima establecida en las normas generales, respetando las condiciones higiénicas igualmente establecidas. Todo ello en una situación límite y computando un máximo de las plantas permitidas por el plan.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuya superficie de parcela original sea menor de 100 m<sup>2</sup> ni su frente en la alineación exterior sea inferior a 6 m. Asimismo será condición necesaria el que se pueda inscribir en la parcela un rectángulo de 5 × 8 metros.

3. Alineaciones. Son las establecidas en el plano de ordenación. Sobre estas alineaciones se podrán realizar pequeñas modificaciones y ajustes de los nuevos edificios con el fin de integrarlos con los colindantes, siempre que esté debidamente justificado por el técnico del proyecto y sea autorizado por el Ayuntamiento. En cualquier caso, podrán ser impuestas por la Corporación, procurando con ello que se mantenga la continuidad del parámetro de fachada de toda la manzana. No se permitirán patios, ni retranqueos a fachada en la planta piso del edificio.

4. Alturas de la edificación.

Para los edificios no catalogados, solares o paramentos de calle en los que no existiesen éstos, las alturas permitidas en esta zona son

las grafiadas con números en el plano de altura y rasantes y la altura de cornisa estará regulada por el siguiente cuadro:

| Número de plantas | Altura de cornisa |
|-------------------|-------------------|
| Una (baja)        | 4,00 m            |
| Dos (baja + 1)    | 7,00 m            |
| Tres (baja + 2)   | 10,00 m           |

El número mínimo de plantas para los edificios será el indicado con la tolerancia de una planta menos.

La altura de la planta baja estará comprendida entre 3,5 y 4 m.

5. Por encima de la altura de cornisa se podrán admitir los desvanes y las definidas en el artículo 3.2.11. En el ámbito de la U.E.-4 se permiten excepcionalmente áticos, de acuerdo con el artículo 3.2.12.

6. Sótanos. Se admiten sótanos de una sola planta con una cota máxima bajo la rasante de 3 m. La puerta de acceso deberá encontrarse en la fachada, quedando la meseta al interior del edificio.

Artículo 4.2.2.2. Condiciones higiénicas de las viviendas.

1. Ventilación e iluminación. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín...).

2. Patios de luces. Las dimensiones mínimas de los patios de luces serán las establecidas en el artículo 3.4.3 de las normas generales.

Artículo 4.2.2.3. Condiciones estéticas.

1. Serán de aplicación las condiciones estéticas de las normas generales establecidas en el título 3 y lo establecido en las normas de protección del título 7.

2. Los aleros y cornisas no sobresaldrán del plano de fachada más de 50 cm.

3. Cuerpos volados. Sólo se permitirán balcones y balconadas totalmente calados en las calles de ancho igual o mayor de 5 metros, prohibiéndose las barandillas y antepechos de fábrica, o cualquier otra solución opaca o cerrada. La suma de las longitudes de todos los balcones del edificio no será superior al 50 por 100 en la longitud de fachada.

No se podrán construir balcones volando la totalidad del espesor del forjado de la planta piso, admitiéndose para este caso un espesor máximo de 15 cm en el borde del vuelo.

4. Cubiertas. Por encima de los planos que definen la cubierta no se permite la construcción de ningún elemento a excepción de chimeneas, palomares y antepechos y remates en línea de fachada; en todo caso estos elementos constructivos estarán integrados en el conjunto y formarán parte del proyecto del edificio.

Si se disponen antepechos o remates en la línea de fachada tendrán una altura máxima de 1,20 m.

Deberán mantenerse las condiciones urbanas características de los núcleos de población anteriores a la reciente expansión edilicia: El trazado viario, las proporciones de los espacios urbanos, las alturas de cornisa, los volúmenes, la composición de fachada, tratamientos de huecos, proporciones, materiales, color e imágenes tradicionales.

A tal efecto se prohíben expresamente las imitaciones de materiales en fachadas y las imitaciones a soluciones constructivas tradicionales.

Artículo 4.2.2.4. Usos permitidos.

1. Uso general:

Residencia familiar entre medianeras.

2. Usos permitidos:

- Oficinas.
- Hotelero.
- Docente.
- Religioso.
- Deportivo.
- Comercial de tipo A.
- Socio-cultural.
- Taller y artesanía en planta baja, con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.9.
- Garaje y aparcamiento de uso privado.
- Sanitario asistencial.
- Recreativo en planta baja.
- Público-administrativo.

Sección 3.<sup>a</sup> Zonas de ensanche.

Artículo 4.2.3.1. Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima. La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor de 6 metros con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 5 metros de diámetro.

En el ámbito de las unidades de ejecución 11.1 y 11.2, la parcela mínima es la manzana completa, prohibiéndose segregaciones de la misma.

b) Alineaciones. Son las determinadas en el plano de alineaciones y rasantes del plan.

c) Profundidad edificable. La edificación podrá en planta baja ocupar la totalidad del solar. En el resto de plantas la profundidad edificable máxima será de 20 metros. Los patios posteriores que se formen en cada propiedad por la aplicación de la cota de profundidad máxima deberán cumplir con las dimensiones y características especificadas en las normas generales para patios interiores, para que en ellos se puedan abrir huecos.

d) Alturas de edificación. Las plantas edificables vienen grafiadas en el plano del proyecto, con las siguientes alturas de cornisa:

|           |         |
|-----------|---------|
| 3 plantas | 10,00 m |
| 4 plantas | 13,00 m |

La altura mínima de planta baja será de 4 m y la altura libre mínima en plantas altas será de 2,50 m. La altura máxima en planta baja será de 4,5 m. El número mínimo de plantas permitido será el indicado en cada manzana con la tolerancia de una planta menos.

Por encima de la altura de cornisa, se podrán admitir los áticos cuando se indique en los planos de ordenación pormenorizada los desvanes y las definidas en el artículo 3.2.11.

Los áticos quedarán retirados 3,00 m como mínimo respecto de los planos de fachada coincidentes con la alineación exterior del edificio recayentes a vial o espacio libre público. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m sobre la del edificio. Cuando se construyera una planta menos de la máxima permitida por el plan no se permitirá la construcción de áticos.

A partir de la línea de cornisa señalada, tanto en la fachada a calle como la de patio posterior, podrá partir la cubierta inclinada con pendiente máxima de 60 por 100, estando la línea de cornisa a un máximo de 4,50 m por encima de la altura cornisa del edificio o sobre la del ático, en su caso.

e) Edificaciones en el interior de las manzanas. La edificación en el interior de las manzanas tendrá una altura total máxima de seis metros, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima de planta baja en un ancho de 3,5 m desde la alineación de la fachada interior de la edificación.

f) Sótanos. Se permiten los sótanos y semisótanos con las características que se determinan en las normas generales.

Artículo 4.2.3.2. Condiciones higiénicas.

Las condiciones de diseño, etc., de viviendas, patios interiores, etc. serán las correspondientes a las determinadas en las condiciones generales.

Artículo 4.2.3.3. Condiciones estéticas.

Se permiten balcones, balconadas, miradores y terrazas con las características definidas en las normas generales.

La suma de las longitudes de todos los vuelos del edificio será inferior al 50 por 100 de la suma de longitudes de fachada de todas las plantas.

Artículo 4.2.3.4. Condiciones de uso.

1.º Uso principal:

—Residencial.

2.º Uso permitido:

—Comercial tipo A y B.

—Oficinas.

—Hotelero.

—Docente.

—Sanitario-asistencial.

—Socio-cultural.

—Religioso.

—Deportivo.

—Recreativo.

—Almacenes y servicios en planta baja con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.8.

—Públicas administrativas.

—Aparcamientos planta baja y sótano.

—Comercial tipos A y B.

Sección 4.<sup>a</sup> Zona de transición.

Artículo 4.2.4.1. Condiciones de edificabilidad.

a) Tipología. Viviendas en bloque o unifamiliares adosadas.

b) Parcela mínima. La parcela mínima edificable es la manzana completa.

c) Alineaciones: Las alineaciones exterior e interior están grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada.

d) Ocupación de parcelas. La ocupación máxima de la edificación, tanto principal como secundaria, será del 100 por 100.

e) Alturas. El número máximo de plantas permitidas es el señalado en el plano de Ordenación Pormenorizada. En esta zona se permiten tres plantas, con una altura máxima de cornisa de 10 m y una altura máxima de cumbrera de 13 m. El número mínimo de plantas permitido será de dos.

Por encima de la altura de cornisa se podrán admitir los desvanes y las definidas en el artículo 3.2.11.

f) Vallado de parcelas. Los cerramientos o vallados de las parcelas, en caso de realizarse, tendrán una altura máxima de 2,20 m, la cual podrá ser maciza hasta una altura de 1 m, y el resto deberá ser de cierre calado.

Artículo 4.2.4.2. Condiciones higiénicas.

Ventilación e iluminación: Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín, etc.). A estos efectos, los patios de parcela tendrán como dimensiones mínimas las exigidas para los patios de luces cerrados.

Artículo 4.2.4.3. Condiciones estéticas.

Será de aplicación toda la normativa que le afecte, de la establecida en los títulos 3 y 7, sobre condiciones estéticas generales y protecciones, respectivamente.

Artículo 4.2.4.4. Condiciones de uso.

1. Uso general:

—Residencial

2. Usos permitidos:

—Comercial tipo A.

—Socio-cultural.

—Docente.

—Recreativo.

—Garaje y aparcamiento de uso privado en planta baja y sótano.

—Sanitario asistencial.

—Público administrativo.

—Deportivo.

—Oficinas.

—Talleres y artesanía en planta baja, con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.8. y con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.

—Religioso.

Sección 5.<sup>a</sup> Zona de unifamiliares adosadas.

Artículo 4.2.5.1. Condiciones de edificabilidad.

a) Tipología. Viviendas unifamiliares adosadas.

En promociones que afecten a una manzana completa se considera compatible la tipología de vivienda en bloque, manteniendo los parámetros generales, ocupación y edificabilidad de la zona.

b) Parcela mínima. La parcela mínima edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 6 metros y una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup>.

En promociones superiores a dos viviendas la superficie mínima de uso privado por vivienda será de 100 metros cuadrados.

c) Alineaciones: Las alineaciones exterior e interior están grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada, siendo la separación de ambas alineaciones de 3 m como mínimo.

d) Ocupación de parcelas. La ocupación máxima de la edificación, tanto principal como secundaria, será del 70 por 100. La ocupación podrá llegar al 100 por 100 de la parcela cuando el uso de la edificación sea comercial.

e) Edificabilidad. El aprovechamiento sobre parcela será de 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, incluyendo la edificación principal y secundaria. Los sótanos y semisótanos, así como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, no contabilizarán a los efectos de edificabilidad.

f) Alturas. El número máximo de plantas permitidas es el señalado en el plano de Ordenación Pormenorizada. En esta zona se permiten tres plantas, con una altura máxima de cornisa de 10 m y una altura máxima de cumbrera de 13 m. El número mínimo de plantas permitido será de dos.

g) Vallado de parcelas. Los cerramientos o vallados de las parcelas, en caso de realizarse, tendrán una altura máxima de 2,20 m, la cual podrá ser maciza, hasta una altura de 1 m y el resto deberá ser de cierre calado.

Artículo 4.2.5.2. Condiciones higiénicas.

Ventilación e iluminación: Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín, etc.). A estos efectos, los patios de parcela tendrán como dimensiones mínimas las exigidas para los patios de luces cerrados.

Artículo 4.2.5.3. Condiciones estéticas.

Será de aplicación toda la normativa que le afecte, de la establecida en los títulos 3 y 7, sobre condiciones estéticas generales y protecciones, respectivamente.

Artículo 4.2.5.4. Condiciones de uso.

1. Uso general:

—Residencial.

2. Usos permitidos:

—Comercial tipo A.

—Socio-cultural.

—Docente.

—Recreativo.

—Garaje y aparcamiento de uso privado en planta baja y sótano.

—Sanitario asistencial.

—Público administrativo.

—Deportivo.

—Oficinas.

—Talleres y artesanía en planta baja, con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.8. y con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.

—Religioso.

Sección 6.<sup>a</sup>: Zona de terciario.

Artículo 4.2.6.1. Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima. La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor de 6 metros, con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>, y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 5 metros de diámetro.

b) Alineaciones. Son las determinadas en el plano de alineaciones y rasantes del plan.

c) Altura de edificación. Las plantas edificables vienen indicadas en el plano de Alineaciones, Rasantes y Alturas de la Edificación. En esta zona se permite una planta de una altura máxima de cornisa de 5 m con una altura máxima de cumbrera de 7 m.

d) Sótanos. Se permiten los sótanos con las características que se determinan en las normas generales.

e) Profundidad edificable: Toda en la planta.

Artículo 4.2.6.2. Condiciones estéticas.

a) Son de aplicación las de carácter general.

b) Todos los parámetros de los edificios deberán tratarse como fachadas terminadas con materiales adecuados.

Las medianeras vistas deberán ser siempre tratadas debidamente.

Artículo 4.2.6.3. Condiciones de uso.

1.º Uso principal:

—Comercial tipos A y B.

—Oficinas.

—Hostelero.

2.º Uso permitido:

—Sanitario asistencial.

—Socio cultural.

—Recreativo.

—Públicos administrativos.

—Aparcamientos en planta baja y sótano.

Artículo 4.2.6.4. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en la CPI-96 o normativa posterior que la sustituya.

Sección 7.<sup>a</sup>: Zona de industria compatible.

Artículo 4.2.7.1. Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima. La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor de 10 metros, con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro.

b) Alineaciones. Son las determinadas en el plano de alineaciones y rasantes del plan.

c) Altura de edificación. Las plantas edificables vienen indicadas en el plano de Alineaciones, Rasantes y Alturas de la Edificación. En esta zona se permiten dos plantas de una altura máxima de cornisa de 7 m, con una altura máxima de cumbrera de 10 m.

d) Sótanos. Se permiten los sótanos con las características que se determinan en las normas generales.

e) Profundidad edificable: Toda en las tres plantas.

Artículo 4.2.7.2. Condiciones estéticas.

a) Son de aplicación las de carácter general.

b) Todos los parámetros de los edificios deberán tratarse como fachadas terminadas con materiales adecuados.

Las medianeras vistas deberán ser siempre tratadas debidamente.

Artículo 4.2.7.3. Condiciones de uso.

1.º Uso principal:

—Almacenes y servicios en planta baja, con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.8.

—Talleres y artesanías en planta baja, con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.8.

2.º Uso permitido:

—Comercial, tipos A, B y C.

—Oficinas.

—Hostelero.

—Sanitario asistencial.

—Socio cultural.

—Recreativo.

—Públicos administrativos.

—Aparcamientos en planta baja y sótano.

—Industrias, con las siguientes limitaciones:

a) No podrán instalarse industrias nocivas, insalubres o peligrosas.

b) Las industrias deberán cumplir lo establecido en los artículos 4.2.7.4 y 4.2.7.5, referente a las condiciones de seguridad e higiene de las industrias.

c) En relación con la potencia máxima instalada, ruido máximo exteriores y vibraciones máximas transmitidas se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.8.

Artículo 4.2.7.4. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en la CPI-96 o normativa posterior que la sustituya.

Sección 8.<sup>a</sup>: Zona industrial en polígono.

Artículo 4.2.8.1. Condiciones de volumen.

a) Parcela mínima. La parcela mínima edificable deberá reunir las siguientes condiciones:

—Una fachada mínima de 10 metros.

—Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>.

b) Alineación y rasantes. Son las que quedan grafiadas en los planos de ordenación.

c) Ocupación de parcela. Cada parcela podrá ser ocupada por la edificación en un 75 por 100 del total de la superficie, como máximo.

d) Altura edificable. La máxima altura edificable será de 12 m sobre la rasante de la vía pública y dos plantas como máximo.

Esta altura podrá rebasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para la misma siempre que estén debidamente justificados; depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.

e) No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de tal forma que los vehículos queden estacionados en el vial o aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de las naves o construcciones.

f) Todas las edificaciones que se proyecten se retirarán de la línea de fachada un mínimo de 5 m, salvo en aquellos casos en que existan edificaciones alineadas a fachada en dicho paramento. En el caso de que las edificaciones no se adosen a los lindes medianeros, éstas deberán separarse de las medianeras un mínimo de 3 metros.

Artículo 4.2.8.2. Condiciones estéticas.

- a) Son de aplicación las de carácter general.
- b) Todos los parámetros de los edificios deberán tratarse como fachadas terminadas con materiales adecuados.

Las medianeras vistas deberán ser siempre tratadas debidamente.

Artículo 4.2.8.3. Condiciones de uso.

a) Uso principal:

— Almacenes, servicios e industria.

b) Usos permitidos:

— Comercial del tipo A, B y C.

— Oficinas.

— Deportivos.

— Hotelero.

— Recreativo.

— Talleres y artesanía.

— Público administrativo.

— Aparcamientos.

— Residencial con las siguientes condiciones: Viviendas con destino a guardas, encargados o conservadores de la industria, que figuran como tales en la plantilla del personal de la industria. Su ocupación será como máximo del 5 por 100 de la parcela, con una superficie mínima de 56 m<sup>2</sup> y máxima de 200 m<sup>2</sup>, con una altura máxima de dos plantas (6 m de altura de cornisa) y tratada como construcción independiente del edificio principal.

c) En lo referente a las industrias peligrosas e insalubres se estará a lo dispuesto en la orden de 15 de marzo de 1963 («Boletín Oficial del Estado» número 79, de 2 de abril de 1963) y en el Decreto 54/1990, de 26 de mayo, de la Generalitat Valenciana, y en la normativa que las amplíen o sustituyan.

Artículo 4.2.8.4. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en la CPI-96 o normativa posterior que la sustituya.

Artículo 4.2.8.5. Condiciones higiénicas.

a) Residuos gaseosos. La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,5 gramos por m<sup>3</sup>.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 gramos por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b) Aguas residuales. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 15 miligramos por litro. La demanda bioquímica de oxígeno, en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 20 grados centígrados.

El nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces.

El efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red.

El efluente deberá tener un pH comprendido entre 5,5 y 11.

El efluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 40 grados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrecargar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuesto cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c) Ruidos. Se permiten los ruidos siempre que no se sobrepasen los 55 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere. En el caso de industrias en zona de industria compatible, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.8.

d) En todo caso, y en relación con los vertidos industriales, se tendrán que cumplir las limitaciones establecidas en la Norma 237 de las Normas de Coordinación Metropolitana y en la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado.

Título V

Suelo urbanizable

Capítulo primero

Suelo urbanizable

Artículo 5.1.1. Definición.

El Plan General clasifica como suelo urbanizable los terrenos que pueden ser objeto de urbanización.

La delimitación gráfica de este suelo se efectúa en el plano de Clasificación del Suelo.

Artículo 5.1.2. Desarrollo del plan.

El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a término a través de:

- a) Programa de actuación integrada, con las determinaciones en este plan y en la legislación vigente.

- b) Plan parcial, salvo en el suelo con ordenación pormenorizada.

- c) Proyecto de urbanización.

Artículo 5.1.3. Delimitación de sectores.

El Plan General establece dos sectores con ordenación pormenorizada, tal como aparece en el plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal.

Artículo 5.1.4. Planes parciales.

1. En los sectores de suelo urbanizable que el Plan General sólo hubiera ordenado con las determinaciones del artículo 17, los planes parciales las complementarán detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

2. También pueden formularse planes parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en los planes generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En este caso, los planes parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial.

Título VI

Suelo no urbanizable

Capítulo primero

Concepto y zonificación

Artículo 6.1.1. Definición.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano y que por su valor agrícola, por sus edificaciones rurales junto a sus entornos, y por las infraestructuras que contienen han de ser objeto de protección y/o conservación.

Artículo 6.1.2. Zonificación.

a) Zona de suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola.

b) Zona de suelo no urbanizable, de especial protección:

— Viaria.

— Fluvial.

— Líneas eléctricas.

— Vías pecuarias.

Artículo 6.1.3. Formación de núcleo de población.

En la zona no urbanizable, y a los efectos de lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento y del artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable, se considerará que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando trazando un círculo imaginario de 80 m de radio con centro en el centro del edificio objeto de solicitud de licencia se hallen en su interior otras dos viviendas, almacenes agrícolas, y/o granjas u otras edificaciones.

En el supuesto de no cumplir la condición anterior, se considerará también que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando con las obras o usos, objeto de solicitud de licencia, se entienda que puedan producir transformaciones permanentes o provisionales, de los elementos estructurales del paisaje.

Capítulo segundo

Suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola

Artículo 6.2.1. Definición.

La zona no urbanizable comprende los suelos que tienen una aptitud notable para la agricultura, bien por sus actuales cultivos y explota-

ciones que existen, así como por aquellos que no estando cultivados en el momento actual mantienen sus características que permitirían volverlo a hacer.

Artículo 6.2.2. Usos y edificaciones permitidos.

1.º Se permiten las actividades agrícolas y forestales.

Las unidades mínimas de cultivo a efectos agrícolas se fijan en 0,25 ha (2.500 m<sup>2</sup>) en regadío.

2.º Se admiten las instalaciones complementarias de las explotaciones agrícolas que guarden relación con el aprovechamiento, naturaleza o destino de la finca (balsas de riego, depósitos elevados, invernaderos, total o parcialmente cubiertos por cristal o plástico), que estarán exentos de los cálculos de volumen o superficie edificable. El resto de construcciones fijas, aunque vinculados a la explotación, sí se considerarán a efectos de cómputo de volumen o superficie edificable.

Se considerarán los exclusivamente destinados a almacén de productos agrícolas, casetas de aperos de labranza o maquinaria vigilancia, instalaciones de captación, bombeo u otras de naturaleza similar, sin que en ningún caso implique el desarrollo de actividades de manipulación o transformación de productos.

3.º Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social. Se considerarán exclusivamente las promovidas por las administraciones públicas cuya finalidad y características justifiquen la imposibilidad de su ubicación en medio urbano o en otros suelos de mayor aptitud.

4.º Se permite la edificación de viviendas unifamiliares con las limitaciones establecidas y siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

No se autorizarán obras propias de la urbanización tales como apertura de viales, instalaciones de alumbrado público, redes de servicios etc., ni cualquier otra actuación que pudiera dar origen a la formación de núcleos de población. Se deberá de guardar una distancia mínima de 350 m a cualquier núcleo de población.

5.º En las zonas de suelo no apto para urbanizar (S.N.A.), con riesgo leve de inundación, recuperable con obras de defensa (R.L.I.-R), podrán permitirse aquellas actividades que precisen de bajos costes de reposición y que sin obstaculizar el libre paso de las aguas no supongan riesgos de contaminación ambiental por transporte, sedimentación o acumulación, siempre mediante la aplicación de una normativa específica que minore o atenúe los efectos de la misma.

En todo caso, las obras y edificaciones permitidas en áreas de riesgo de inundación se realizarán teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Se dispondrán las infraestructuras, red viaria, espacios libres, etc., de manera que sean capaces de canalizar el curso de las «vías de agua» o propiciar el drenaje de las «zonas de inundación estática».
2. Se procurará que la trama viaria posea diversas conexiones alternativas con la red básica metropolitana en puntos donde puede ser menor el riesgo de inundación.
3. La trama urbana se dispondrá de manera que las parcelas edificables ofrezcan la menor sección transversal respecto al sentido de las vías de agua o de drenaje.
4. Se impedirá la edificación de grandes bloques o infraestructuras que constituyan barreras a los cursos citados.
5. Se procurará evitar la situación de viviendas en planta baja, o a menos de un metro de la rasante.
6. Se potenciarán, en general, las soluciones arquitectónicas o urbanísticas que posibiliten la minoración de los posibles efectos de la inundación, tanto para personas como para bienes.

Artículo 6.2.3. Usos y edificaciones prohibidos.

1.º Quedan prohibidos los usos industriales de nueva implantación.

2.º Quedan prohibidos los usos extractivos: tierras, áridos y explotación industrial de canteras.

3.º Quedan prohibidos los usos y actividades que impliquen transformaciones permanentes o provisionales de los elementos estructurantes del paisaje, tales como alteraciones del perfil orográfico, implantación de hitos, eliminación del arbolado, acumulación de desechos, cerramiento de campos visuales.

Artículo 6.2.4. Edificabilidad.

a) Viviendas unifamiliares.

La capacidad de edificación para este tipo de viviendas se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Una unidad por parcela catastral, que tendrá como mínimo 10.000 m<sup>2</sup>., con certificado del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro que serán exigibles para la concesión de licencias.

2. Una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela, estableciéndose un tope del 2 por 100 de la superficie de parcela como superficie de máxima ocupación de la construcción.

3. Una altura máxima de cornisa de 6,5 m medida desde la rasante natural del terreno.

4. Unos retiros mínimos a lindes y a borde de caminos de 5 m y un máximo de 10 m al camino de acceso.

5. Una distancia a otras viviendas, granjas o almacenes agrícolas que no permitan la formación de núcleo de población.

6. Todas las viviendas tendrán obligatoriamente un sistema individual o colectivo de tratamiento de sus vertidos, sistema de depuración que será de oxidación total o semejante, de modo que garantice la no contaminación del suelo, cultivos y aguas superficiales y subterráneas.

7. En todos los casos será necesario la disposición de acceso adecuado y abastecimiento idóneo.

8. Los cerramientos de parcela de obra opacos no podrán superar la altura de 0,40 m.

b) Instalaciones complementarias.

La capacidad de edificación para las instalaciones complementarias previstas en el artículo 6.2.2. apartados 2 y 3, estará sujeta a las siguientes especificaciones:

1. Unidad por parcela catastral mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, con certificado del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro exigible para la concesión de licencias.

2. Una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela, con altura máxima de 6,5 m medidos desde la rasante natural del terreno. Pudiendo, siempre que se justifique, alcanzar los 10 m de altura.

3. Unos retiros a lindes y caminos no inferiores a 5 m. La separación a las fincas colindantes será como mínimo de 10 m y en ningún caso las distancias podrán permitir la formación de núcleos de población.

4. No existirá límite de superficie mínima de parcela para la construcción de pequeños almacenes de aperos y productos del campo con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup> y una altura de cornisa de 2,5 m.

5. En todos los casos será necesario la disposición de acceso adecuado y abastecimiento básico idóneo, garantizando la depuración de vertidos, conforme a lo establecido en el caso de viviendas.

6. Se deberá guardar una distancia mínima de 350 m a cualquier núcleo de población.

7. Los cerramientos de parcela, de obra opacos, no podrán superar la altura de 0,40 m.

Capítulo tercero

Suelo no urbanizable de especial protección ferroviaria, viaria, fluvial, acequias y pozos, líneas eléctricas y vías pecuarias.

Artículo 6.3.1. Zona viaria.

La constituyen las zonas de reserva viaria situadas a ambas partes de la red grafiadas en los planos correspondientes.

Artículo 6.3.2. Zonas contiguas a las carreteras.

Es de aplicación lo dispuesto en el título VIII de la Ley 6/1991, de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, y, en todo lo no previsto por esta ley, será de aplicación la legislación de carreteras del Estado.

Artículo 6.3.3. Usos y edificaciones prohibidos.

Queda prohibido instalar carteles publicitarios de cualquier tipo en aquellos puntos del suelo no urbanizable que sean visibles desde las carreteras integrantes del sistema viario básico.

No tendrán en este sentido el concepto de carteles publicitarios los rótulos de las diversas industrias y comercios visibles desde la carretera, siempre que tengan como único objeto la mera identificación del edificio y no supongan un deterioro del paisaje rural.

La constituyen las zonas de reserva viaria situadas a ambas partes de la Red Básica Metropolitana y la Red Local Metropolitana, grafiadas en los planos correspondientes.

Artículo 6.3.4. Zona fluvial.

La protección fluvial incluye las riberas y el lecho del barranco de Carraixet.

Usos:

Se prohibirá en todo el lecho del curso del agua el vertido de residuos de todo tipo (restos orgánicos, materiales de derribo, etc.), y la instalación de obstáculos fijos que limiten la libre circulación del agua, incluidas las plantaciones arbóreas, tanto en masa como aisladas.

Se prohíben todos los usos en el lecho del curso de agua (extracciones de arena y áridos, pastoreo, circulación, etc.), que no dispongan del oportuno permiso tanto del Ayuntamiento como del organismo u organismos competentes.

Edificabilidad:

Deberá quedar libre de toda edificación la franja actualmente ocupada por el barranco y sus márgenes y, en todo caso, una anchura mínima de 40 m centrada en el lecho del curso de agua.

Artículo 6.3.5. Acequias.

En el suelo no urbanizable deberá quedar libre de toda edificación una franja limitada por dos líneas paralelas de cinco metros de ancho a cada lado de la acequia a partir del extremo de la obra construida.

Artículo 6.3.6. Pozos y captaciones.

La protección de pozos incluye a todas las captaciones para consumo humano y/o riego, situadas en suelo no urbanizable.

Se prohibirán todos los tipos de vertido directo y las nuevas instalaciones de fosas sépticas y pozos ciegos a cualquier distancia de las captaciones actuales.

Artículo 6.3.7. Líneas eléctricas.

En suelo no urbanizable los tendidos de alta tensión se harán con protección del medio ambiente, aplicándose medidas correctoras sobre las zonas de interés específico para evitar su degradación.

Artículo 6.3.8. Vías pecuarias.

La creación, clasificación, deslinde, amojonamiento y reivindicación de las vías pecuarias se acordará a través de la Conselleria del Medi Ambient. Asimismo serán de su competencia cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenaciones hayan de realizarse.

Las vías pecuarias clasificadas en el término de Vinalesa son las siguientes:

Colada del barranco del Carraixet:

Longitud: 1.700 m

Anchura: 15,00 m

Azagador de Sagunto:

Longitud 1.000 m

Anchura: Variable, según calles

Se compatibilizará el uso del vial con el de vía pecuaria.

Título VII

Protecciones

Capítulo primero

Normas de protección del ambiente y la imagen urbana

Artículo 7.1.1. Ornato.

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma cuando las fachadas visibles desde la vía pública presenten un mal estado de conservación o cuando las medianeras vistas en un edificio, cuyo predio colindante ha sido transformado en espacio público, presenten una imagen inadecuada; también cuando un edificio quede por encima de la altura máxima permitida y por ello queden las medianeras al descubierto. En todos estos casos el Ayuntamiento podrá exigir un tratamiento adecuado, incluso apertura de hueco o su decoración. También se podrá exigir el acondicionamiento de jardín o espacios libres privados que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 7.1.2. Publicidad exterior.

En general, la publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) En los edificios en los que se establece la categoría de protección total o parcial y en su entorno inmediato, las señalizaciones de todo tipo se limitarán a las indispensables para la regulación del tráfico y la información turística o histórica del edificio. Se prohíbe la instalación de carteles, anuncios, soportes, bastidores o pinturas publicitarias. Únicamente se permitirá, excepcionalmente, rótulos de las actividades existentes en su interior, pero serán de pequeño tamaño, no luminosos e integrados en la edificación.

b) En los edificios dentro de la zona de protección ambiental sólo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de la fachada, integrado adecuadamente en la edificación y su entorno, no ocuparán más de un 30 por 100 de la longitud de la fachada ni tendrán una altura superior a 35 cm. Excepcionalmente se podrán autorizar pequeños anuncios perpendiculares a fachada de dimensiones máximas de 0,5 x 0,5 m.

c) En el resto de las zonas urbanas, los carteles y rótulos perpendiculares a fachada no sobresaldrán respecto al plano de fachada más del 40 por 100 de la anchura de la acera, ni más de 0,90 m. Se situarán a una altura mínima sobre la rasante de 3 m y la longitud en sentido vertical no será mayor de 2 m. En cualquier caso todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm.

Artículo 7.1.3. Arbolado.

El arbolado existente deberá conservarse y cuidarse, siendo precisa la autorización del Ayuntamiento para efectuar talas o plantaciones. El Ayuntamiento, según las circunstancias del solar y la edificación proyectada, podrá exigir determinadas condiciones para la concesión de la licencia, como por ejemplo el compromiso de replantar los árboles que hubiera de talarse.

Artículo 7.1.4. Obras de urbanización.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En los proyectos de obras de urbanización para pavimentación de calles y plazas deberá restringirse la calzada de tráfico rodado al mínimo necesario, dejando el resto de calle destinado a aceras peatonales. Asimismo se deberán dejar alcorques para la plantación de árboles y su riego.

b) Los bordillos de las aceras en los pasos peatonales irán rebajados con pavimentos antideslizantes para permitir el paso de carritos de niños o inválidos.

c) Los elementos tales como báculos de alumbrado, señales de tráfico, teléfonos públicos, quioscos, buzones, etc., que dificulten el paso peatonal deberán retirarse y para nuevas implantaciones se presentará un proyecto en el que se justifiquen su ubicación urbana, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal de obra que será exigida a las empresas concesionarias.

En todo caso el Ayuntamiento procurará la máxima concentración posible de todos o algunos de los elementos de señalización en soportes únicos en las esquinas o determinados lugares de las plazas para evitar obstáculos a los peatones.

d) En las zonas verdes y peatonales, el Ayuntamiento podrá establecer la autorización de paso de vehículos con carácter restringido para los vecinos residentes en estos espacios públicos, sin que se permita, en ningún caso, una utilización de tráfico de paso o ajeno al de los residentes, en este caso, el tratamiento del firme estará adecuado al resto del tratamiento dado al resto de la zona.

Artículo 7.1.5. Vallados.

Los solares y patio recayentes a la fachada deberán cerrarse mediante vallas permanentes de 2 metros de altura, realizadas con materiales estables. Estos cerramientos se situarán en la alineación oficial.

Artículo 7.1.6. Marquesinas y toldos.

Se prohíben estos elementos en la zona de protección ambiental, salvo en el caso de que formen parte del proyecto de edificación de obras de nueva planta. En el resto de las zonas las marquesinas tendrán un saliente máximo inferior en 50 por 100 de anchura de la acera y nunca superior a 1,5 m. Su altura sobre la rasante no será inferior a 3 metros. Su canto no podrá superar los 60 cm. Los toldos se regularán con las mismas dimensiones anteriores, pero con una altura mínima sobre la rasante de 2,20 m.

Artículo 7.1.7. Instalaciones en fachadas.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire o extractores podrán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada ni perjudicar la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 m sobre el nivel de la acera ni producirán goteo sobre la vía pública.

Vinalesa, abril de 2002.—Por el equipo redactor.