BUTLLETÍ OFICIAL
DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA

BOLETIN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Edita: DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA
Dimecres, 18 de SETEMBRE de 2013. N.º 222

Les publicacions que apareixen en el *Butlletí Oficial de la Província* són responsabilitat exclusiva dels òrgans remitents.

Edita: DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA
Miércoles, 18 de SEPTIEMBRE de 2013. N.º 222

Las publicaciones que figuran en el *Boletín Oficial de la Provincia* son responsabilidad exclusiva de los órganos remitentes.

SUPLEMENTO

SUMARIO

Pág.

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

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

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
Servicio Territorial de Urbanismo
Sección de Planeamiento Urbanístico

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

ANUNCIO

Expte. 2008.0556 SGP

En relación con el Plan General de Guadassuar remitido por el Ayuntamiento se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El proyecto, que tuvo entrada en la Comisión Territorial de Urbanismo el 27.07.10 se sometió a información pública mediante el procedimiento previsto en el artículo 83.2.b de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), mediante anuncio en el D.O.C.V. núm. 6.200 de 5.02.10, BOP de 04.02.10 y en el periódico Las Provincias de 29.01.10, junto con el informe de sostenibilidad ambiental, durante el plazo de 45 días hábiles, a tenor de lo dispuesto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, para la Evaluación Ambiental Estratégica. Se presentaron 11 escritos de alegaciones que constan resueltas en el expediente.

Por acuerdo plenario de 17.05.10 se acordó la aprobación provisional del documento de Plan General. Con anterioridad, el Concierto Previo se sometió a información pública el 31.08.05 y una versión inicial del Plan General en fechas 03.04.08 y 14.04.08. En fecha 20.04.2011 el Ayuntamiento presenta Texto Refundido del Plan General que incorpora los informes sectoriales emitidos, con posterioridad en fecha 29.04.2011 se aporta modificación del plano O3-Red Primaria y plano EP-07 Sistema de Espacios Abiertos, incorporando el sistema de espacios abiertos. Con posterioridad en fecha 11.10.2011 se aporta resolución de Alcaldía de 3 de octubre de 2011, por la que se presta aprobación provisional al Texto Refundido.

En fecha 29 de agosto de 2012 se procede nuevamente a la información pública del Texto Refundido del Plan General en el DOCV núm. 6850 así como en diario no oficial de amplia difusión Las Provincias de 5 de septiembre de 2012. En fecha 15.02.2013 el Ayuntamiento presenta Texto Refundido del Plan General de Guadassuar y Acuerdo Plenario de aprobación provisional de 20 de diciembre de 2012.

Con posterioridad en fecha 28 de mayo de 2013 el Ayuntamiento presenta copia de las Actas celebradas los días 16 de mayo y 23 de mayo de 2013 entre el Ayuntamiento de Guadassuar y el Ayuntamiento de L'Alcudia y el Ayuntamiento de Guadassuar y el Ayuntamiento de Massalavés respectivamente en relación con el art. 81.3 y 83.4 de la Ley Urbanística Valenciana, así como Texto Refundido que incorpora subsanación de errores detectados.

En fecha 4 de junio de 2013 presenta certificado del Acuerdo Plenario adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de mayo de 2013 de aprobación provisional nuevo Texto Refundido del Plan General de Guadassuar.

SEGUNDO. DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto de Plan General está compuesto de:

- Memoria Informativa
- Planos de Información
- Memoria Justificativa
- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.
- Normas Urbanísticas
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Planos de Ordenación
- Informe de Sostenibilidad Económica.
- Estudio de capacidad de acogida del territorio. Anexo patrimonio
- Informe de Sostenibilidad Ambiental
- Estudio de Inundabilidad
- Estudio Acústico
- Estudio de Paisaje
- Estudio sobre tráfico y movilidad.
- Estudio de Suficiencia hídrica y justificación de la capacidad depuradora.
- Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas.
- Estudio de Afecciones de la Red Natura 2000.
- Propuesta de Memoria Ambiental.

TERCERO. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROYECTO.

El objeto del Proyecto es la revisión del Plan General aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU), el 17 de diciembre de 1997 (DOCV 14/12/1998). Del contenido del Plan, cabe destacar los siguientes aspectos:

A. Aspectos Territoriales.

El municipio de Guadassuar se encuentra situado en la Comarca de la Ribera Alta, lindando con 8 municipios (Alzira, L´Alcudia, Algemesí, Alginet, Benimodo, Carlet, Massalavés y Tous). Cuenta con una población de 5.483 habitantes, que, según el documento de Plan General planteado, se pretende llegar a la cifra de 14.489 habitantes (en el concierto previo alcanzaban 31.016 habitantes). La superficie del término es de 38,37 km2, ocupando el núcleo de población el 5% de dicha superficie.

Por lo que respecta al Modelo Territorial Vigente es el definido por el Plan General aprobada el 17/12/97, con una modificación general de errores de la CTU de 21/12/2000 y modificaciones puntuales.

En el territorio municipal se puede identificar la implantación de un núcleo residencial principal, que es el que constituye la población, y, otro núcleo urbano, de uso industrial, que se localiza más hacia el oeste del término.

En la actualidad prácticamente la totalidad del suelo urbanizable delimitado en el anterior Plan General, ha sido objeto de desarrollo salvo el sector PPM1 (actualmente el SUZR-1). Además, se ha aprobado un suelo terciario reclasificatorio (sector PPT-1) y existen varias actuaciones en tramitación autonómica de suelos reclasificatorias.

Existen varias infraestructuras que condicionan su crecimiento: Autovía A7, carretera CV-50, Acequia Real del Júcar, caminos y vías pecuarias, cementerio y EDAR.

El municipio se ve afectado por el Plan de Acción de Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), su término se ve afectado por diferentes zonas inundables y varias actuaciones estructurales: Cono del río Magro (VC29), Barranco de Benimodo (VC30/EVC30); Inundación masiva del río Júcar (VC28) y drenaje transversal del Canal Júcar-Turia (EVZ10).

B. Nuevo modelo territorial.

El modelo territorial propuesto plantea un crecimiento natural del núcleo residencial propiamente dicho en cuatro direcciones. Hacia el norte hasta llegar a la Acequia Real del Júcar, hacia el oeste hasta llegar a los límites con la CV-50, hacia el sur en una operación de continuado de la trama y hacia el este tomando como límite el vial proyectado que procede de la nueva zona industrial de Alzira. Además, se plantea una ampliación del actual suelo urbano industrial existente, al otro lado de la CV-50 en la zona de la Garrofera.

En cuanto a la adecuación a los Planes de Acción Territorial (PATs) el municipio se ve afectado por el PATRICOVA, teniendo el municipio zonas con riesgo de inundación 1, 4, 5 y 6. Así como por el PAT de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana y los espacios naturales Red Natura 2000 de su entorno son los Lugares de Importancia Comunitaria LIC “Ullas del riu Verd” y LIC “Curs mitja i baix del Xuquer” y el Plan de Ordenación de loa Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

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

A. Directrices relativas a la sostenibilidad.

Directriz 1. Utilización Racional del suelo.

Directriz 2. Uso eficiente de los recursos hídricos y protección de su calidad.

Directriz 3. Protección del medio natural.

Directriz 4. Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

Directriz 5. Revitalización del Patrimonio Rural

Directriz 6. Prevención de Riesgos Naturales o Inducidos.

B. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.

Directriz 7. Mejora de los entornos urbanos

Directriz 8. Transporte Público

Directriz 9. Equipamiento y dotaciones públicas.

Directriz 10. Acceso a la vivienda

Directriz 11. Creación de empleo y agilización en el ejercicio de actividades productivas.

D. Directrices relativas a la ordenación

Directriz 12. Criterios para la clasificación y calificación del suelo.

Directriz 13 Condiciones objetivas para la clasificación de nuevos suelos urbanizables.

Directriz 14. Programas y Proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida.

D. Clasificación del suelo.

D.1. Suelo urbano.

Se clasifica como suelo urbano una superficie de 1.619.763,32 m2.

- El suelo que tenía esta consideración en el planeamiento vigente, que se corresponde con el núcleo urbano residencial existente, un núcleo aislado residencial próximo a la zona forestal (PRI- R3) y un núcleo urbano industrial aislado junto a la red primaria de reserva de suelo del antiguo vertedero residuos sólidos urbanos y del vertedero de inertes.

- El suelo urbanizable del Plan General vigente en la actualidad que cuenta con el correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y con las obras de urbanización ejecutadas; así como el suelo remate de borde urbano industrial al oeste que se encuentra semiconsolidado delimitado con una unidad de ejecución U.E.1 y el cementerio actual.

Se prevé desarrollar mediante Planes de Reforma Interior (en adelante PRI) el siguientes suelos con urbanización no consolidada y sin pormenorizar: PRI-R1, PRI-R2, PR-R3 y PRI-I1.

D.2. Suelo urbanizable.

La superficie del Suelo Urbanizable asciende a 2.496.315,73 m2. En esta clase de suelo podemos distinguir:

Suelo Urbanizable Residencial.

Se contemplan cinco sectores urbanizables residenciales. La parte norte de la población se amplía con un sector de uso residencial (SUZ-6 Sector Nord-L´Alter), que se encuentra lindante con un terciario (SUZ PPT-1), aprobado este último por la CTU en sesión de 01.07.2009 y el otro en tramitación.

Al sur del borde urbano, en la salida hacia Algemesí, se plantea una operación de acabado de la trama mediante la delimitación de dos sectores residenciales (SUZR1 y SUZR 2), uno de ellos, planteado por el plan anterior aunque todavía no se ha desarrollado. El otro sector, se ubica a continuación y logra alinearse con el suelo urbano.

Asimismo, se delimita entre el nuevo parque público y el núcleo urbano consolidado dos nuevos sectores residenciales que ultimarán la trama urbana (SUZR-3 y SUZR-4), sirviendo de enlace entre el nuevo elemento dotacional (PRD 1.2) y el núcleo urbano.

Suelo Urbanizable Industrial.

Se crean tres sectores industriales en total, dos al sur del parque público hasta el límite del término municipal. En este punto resulta de capital importancia señalar que en la zona limítrofe del término municipal de Alzira con Guadassuar se encuentra aprobado definitivamente y en ejecución el sector industrial “El Pla”, obligando a realizar un tratamiento conjunto e integral de las actuaciones a desarrollar (SUZI-1 y SUZI-2), debiendo tener continuidad tanto la trama como los viales en las actuaciones industriales en ambos términos.

También se prevé ampliar el Suelo industrial junto al actual vertedero y planta de tratamiento, para futuras ampliaciones de actividades industriales con características específicas (SUZ-3), suelo en tramitación autonómica en estos momentos.

Suelo Urbanizable Terciario.

Se encuentra al norte de la población el sector PPT1 colindante con sector residencial “Nord-L´Alter”, aprobado por la CTU en sesión de 01/07/09 (BOP de 15.02.2010) que se desarrollará en una única unidad de ejecución, tiene una superficie de 173.106,40 m2.

Respecto de la secuencia de desarrollo, se prevén desarrollos autónomos e independientes para los usos residenciales. Los sectores industriales SUZ-1 y SUZ-2 estudiaran entre sus alternativas de desarrollo garantizar la ejecución simultánea de las conexiones a la red primaria del viario PRV4 y la ampliación del actual polideportivo PRD1.2. El SUZ-I3 es autónomo e independiente.

Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. El Plan asume los desarrollos en tramitación que cuenten con aprobación definitiva, es decir, el sector terciario PPT1, con los condicionantes que se pormenorizan en la ficha de planeamiento y gestión.

D.3. Suelo no urbanizable.

La superficie total de Suelo No Urbanizable asciende a 34.253.802,20 m2 (de los cuales 26.628.853,68 m2 están protegidos). Se distinguen las siguientes zonas:

- Suelo No Urbanizable Común (SNUC): en el que, bajo las condiciones que se establecen en la DEUTS, puede llegar a haber un desarrollo urbanístico, se sitúa alrededor del actual núcleo urbano y urbanizable. Se establece la subcategoría SNUC- Asimilable a agrícola (SNUC-A) al norte del núcleo urbano así como el suelo no urbanizable dotacional.

- Suelo No Urbanizable Protegido: en el que, se establecen las siguientes categorías de protección Protección de Cauces (SNU-PC), Protección de Infraestructuras (SNU-PI) Protección Paisajística (SNU-PP), Protección Agrícola (SNU-PA) Protección Forestal (SNU-PF formado por las zonas boscosas del municipio, pertenecientes al monte público propiedad municipal).

En la zona de la Garrofera al oeste del municipio se prevé una zona propuesta como Paraje Natural Municipal y una zona de minimización de impacto territorial de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable. Además, establece la posibilidad de tramitar para los núcleos de viviendas casupets que cumplan lo previsto en la citada disposición transitoria medidas de minimización de impacto territorial al norte del casco urbano.

D.4 Cuadro comparativo resumen de superficies.

El Cuadro resumen de las distintas clases de suelo, en el planeamiento vigente es el siguiente

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES – PLAN GENERAL					
CLASIFICACION	CALIFICACION	ZONA	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE TOTAL CLASE m2
SUELO URBANO	RESIDENCIAL	Casco Urbano	740.460,24	771.327,25	
		Residencial “El Pelat”	30.867,01		
	INDUSTRIAL	Casco Urbano	498.024,65	818.910,05	
		UE1	84.931,28		
		Industrial “L Garrofera”	235.954,12		
	DOTACIONES RED PRIMARI (cementerio)		26.526,02	26.526,02	
					1.619.763,32
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	AR1 (SUZR-1, SUZR-2)	352.315,41	1.187.302,59	
		AR3 (SUZR-3)	62.794,72		
		AR4 (SUZR-4)	255.589,23		
		AR2 (SUZR-6)	525.990,00		
	INDUSTRIAL	AR6.1 (SUZI-1)	96.147,59	1.045.317,65	
		AR6.2 (SUZI-2)	457.778,89		
	TERCIARIO	AR7 (SUZI-3)	498.842,62	175.871,38	
		AR2 (SUZPPT-1)	173.106,40		
	DOTACIONES	PQL (Junto cementerio)	52.007,24	73.750,89	

	RED PRIMARI	PRD1.2 (Ampliació Polideportivo)	21.743,65		
					2.496.315,73
SUELO N URBANIZABLE	COMUN	SNU-C (junto casco)	590.532,21		
		SNU-CA (asimilab agrícola)	2.303.987,47	2.894.519,67	
	PROTEGIDO	Protección Forest (SNU-PF)	7.814.802,57		
		Protección Paisajístic (SNU-PP)	3.158.017,48		
		Protección Agrícol (SNU-PA)	17.384.205,33		
		Protección Cauce (SNU-PC)	2.179.514,44		
		Protección Infraestructuras (SNU PI)	822.742,71	31.359.282,53	
					34.253.802,20
TOTAL					**38.366.881,2**

El cuadro comparativo de superficies propuesto y vigente es el siguiente:

CUADRO COMPARATIVO CLASIFICACION DEL SUELO				
CLASIFICACION	CLASIFICACION	PLAN GENERAL 1997 m2	PLAN GENERAL 2009 m2	DIFERENCIA m2
SUELO URBANO	RESIDENCIAL	681.000,00	771.327,25	90.327,25
	INDUSTRIAL	376.894,00	818.910,05	442.016,05
	TERCIARIO (Cementerio)	10.429,97	26.526,02	16.096,05
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	64.000,00	1.196.689,35	1.132.689,35
	INDUSTRIAL	470.069,00	1.052.769,10	582.700,10
	TERCIARIO	0,00	246.857,29	246.857,29
SUELO N URBANIZABLE	COMUN	14.108.048,00	2.894.519,67	-11.213.528,33
	PROTEGIDO	19.260.863,00	31.359.282,53	12.098.419,53

E. Zonas de ordenación urbanística.
Se definen las siguientes zonas primarias:
Uso Residencial:
Zona de Núcleo Histórico (NUH).
Zona de Ensanche (ENS).
Manzana Cerrada (MNC).
Manzana Cerrada/Bloque exento o adosado: EDA/ADO SUZR-1/2/3, SUZR-4/6. (MNC/EDA/ADO)
Uso industrial:
Industrial en manzana (INM-1, INM-2).
Industrial aislada (INA) SUZI-3.
Industrial adosado o aislada (INADO/INA) SUZI-1/2.
Uso Terciario: Bloque Exento (TBE) SUZPPT-1.
En el estudio de paisaje se delimita un Sistema de Espacios Abiertos que, de conformidad con el art. 41 del Decreto 120/2006, constituye una zona de ordenación urbanística de las previstas en el art. 36.1.c) y 45.1.e) de la LUV.

F. Red primaria de reserva dotacional y equipamientos comprende:

ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO					
DESTINO	ELEMENTO			SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE		
VIARIO		PRV-3.1 PRV-4 PRV-5 PRV-7 PRV-8	PRV-1 (CV-50) PRV-2 (CV-525) PRV-3.2 PRV-4 PRV-5 PRV-6 (A7,nuev acceso) PRV-9		

ZONAS VERDES		PQL (cementerio)		52.007,24	
	PJL-1			3.004,76	
	PJL-2			2.080,47	
	PJL-3			3.736,80	
	PJL-4			1.858,05	
	PJL-5			1.375,86	
	PJL-6			2.144,44	
	PJL-7			1.021,15	
	PJL-8			6.926,36	
	PJL-9			1.143,47	
	PJL-10			5.028,01	
	PJL-11			16.570,09	
	PJL-12			3.662,72	
	PJL-13			3.328,84	
	PJL-14			2.415,48	
	PJL-15			48.899,26	
		PQL(SUZR-6)		63.525,00	
					218.727,42
EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS	PED-1 (Docente Público)			14.241,94	
	PED-2(Auditorio)				
	PTD-1(Centro de Salud)			1.513,60	
	PED-3(Hogar jubilado)			817,86	
	PED-4(Biblioteca)			819,46	
	PED-5(Formación)			332,97	
	PED-6 (docente secundario			10.317,37	
		PTD-2(Tercera Edad)		8.181,86	
	PTD-3(Ermita)			308,66	
	PTD-4(Iglesia-BIC-)			992,90	
	PAD-1(Ayuntamiento)			464,40	
	PAD-2			5.375,75	
	PRD-1.1(Polideportivo)			39.895,66	
	PRD-1.2(Amplia. Pol.)			21.743,65	

		PID1(Cement.) PID-2.1(EDAR) PID-2.2(EDAR Ampliación)	PID-3(Planta tratamiento rsu) PID-4(Vertedero Inertes) PID-7(E. Eléctrica PID-8 (Abastecimiento de Agua) PID-9 (Instalaciones d saneamiento) PID-10 (Gaseoductos) PID-11 Line ferrocarril Valencia-Villanueva d Castellon.	26.526,02 5.487,86 2.935,94 87.738,38 64.993,21 249,90	
					292.927,57
TOTAL	**356.099,05**	**106.656,69**	**0**	**462.756 m2**	

Según consta en la Memoria Justificativa del Plan (pag. 29) no hay ningún suelo urbano dotacional no incluido en unidad de ejecución, que deba ser obtenido vía expropiación o transferencia voluntaria de aprovechamiento.

Red Viaria. Como infraestructuras viarias:

PRV-1: Carretera CV-50.

PRV-2: Carretera CV-525.

PRV-3: Ampliación carretera CV-523 y circunvalación norte por SUZR-1 y SUZR-2.

PRV-4: Conexión de sectores industriales con carretera CV-523.

PRV-5: Desdoblamiento vial de acceso desde autovía A-7 a suelo urbano.

PRV-6: Autovía A-7 y nuevos accesos de conexión del suelo industrial (red primaria adscrita al sector SUZI-3).

PRV-7: Conexión entre rotondas junto polideportivo.

PRV-8: Red viaria inscrita SUZR-6 "Nord L'Alter" (viario perimetral de circunvalación al sector residencial Nord-L´Alter, que permite desviar el tráfico procedente de Algemesí que pasa directamente a conectar con la carretera CV-50, en vez de atravesar el núcleo de población)

Veredas. El municipio es atravesado por la "Vereda de Chimot" y la "Vereda de Guadassuar", si bien en la documentación del Plan aparecen grafiadas más vías pecuarias como PRV-9.

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Existen quince jardines urbanos (PJL) en suelo urbano y dos parques públicos urbanos (PQL) en suelo urbano y urbanizable adscritos al sector SUZR-6 y SUZR-4.

La población potencial se obtiene considerando la población actual y la aplicación, a la edificabilidad residencial prevista, del estándar: (2,1 hab x 100 m2t), obteniéndose 14.489 habitantes aproximadamente.

La reserva mínima de 5 m2 por habitante de Parque Público Urbano PQL se cumple teniendo en cuenta que la superficie total de parque público urbano asciende a 115.532 m2 lo cual significa que supera la reserva mínima requerida, obteniéndose así un estándar de 7,97 m2/habitante.

La reserva de zonas verdes y jardines públicos tanto de la red primaria como de la red secundaria (PJL, PQL, SAL, SJL) asciende a 218.727,42 m2 que supone una relación de 15,09 m2/habitante superior a los 10 m2/hab, previsto en el art. 8 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP) y art. 206 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

G. Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tránsito intenso. No se definen ni centros cívicos ni actividades susceptibles de generar tránsito intenso según consta en el artículo 20 de las NNUU del Plan General.

H. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo. Sectorización.
Se definen las siguientes áreas de reparto:

Áreas de reparto	SECTOR	Superficie computable del sector (m^2)	IEB (m^2t/m^2s)	APROVECHAMIENTO TIPO
AR1	SUZR-1	220.509,18	0.49	0.49
	SUZR-2	131.806,23	0.49	
AR2.1	SUZR-6	520.047,00	0.513	0.513
AR2.2	SUZPPT-1	164.915,65	0.5834	0,58
AR3	SUZR-3	62.794,72	0.50	0.50
AR4	SUZR-4	255.589,23	0.60	0.4986
	PQL (junto cementerio)	52.007,24		
AR5	UE1	84.931,28	0.80	0.80
AR-6.1	SUZI-1	93.861,66	0.52	0.52
AR-6.2	SUZI-2	440.809,60	0.64	0.6090
	PRD 1.2 (Ampl. Polideportivo)	21.743,65		
AR-7	SUZI-3	498.842,62	0.60	0.60

I. Patrimonio Cultural.
Forman parte de la ordenación estructural, de conformidad con el art. 188 del ROGTU los siguientes:
1. Delimitación del núcleo histórico tradicional como Bien de Relevancia Local.
2. Bien de Interés Cultural la Iglesia de S. Vicente Mártir con su entorno de protección.
3. Bienes de relevancia local con protección integral todos salvo los cinco últimos que tienen protección parcial:
- BRL1 Ermita de Sant Roc
- BRL2 Chimenea Casa Comerge
- BRL3 Cementerio Municipal
- BRL4 Virgen de los Desamparados
- BRL5 Virgen de los Dolores
- BRL6 Virgen del Rosario
- BRL7 Virgen del Carmen
- BRL8 San Rafael
- BRL9 La Sagrada Familia
- BRL10 Santa Bárbara
- BRL11 San Vicente Mártir
- BR12 San José
- BR13 San Roque
- BRL 14 San Cristóbal
- BRL 15 Vía Crucis
- BRL 16 San Miguel
- BRL 17 Sagrada Familia
- BRl 18 Santa Lucía
- BRL 19 Núcleo Histórico
- BRL 20 Convento de las HH de la Doctrina Cristiana. Colegio de San José y su entorno de protección.
- BRL 21 Torre de Borrero y Casa Tortosa.
- BRL 22 Motor de Lledó- Vapor de la tia Vicenta
- BRL 23 Vapor de Jornet y Motor de Jornet
- BRL 24 Chimenea y Motor de Tortosa
- BRL 25 Motor del Carrascal.

Además se incluyen con protección integral diversos inmuebles catalogados del I1 al I16, seis yacimientos catalogados y con protección parcial los inmuebles P1 al P17 y 64 viviendas (referenciadas en el Anexo IV).

J. Paisaje.

Se delimita un sistema de espacios abiertos que, de conformidad con el art. 61.c y art. 45.1.e de la LUV en concordancia con el art. 41 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, forma parte de la ordenación estructural.

Propone diferentes Programas de Imagen Urbana (para la conservación y el mantenimiento del carácter existente, la restauración del carácter, la mejora del carácter existente, la creación de un nuevo paisaje, actuación de la administración) y Programas de Restauración Paisajística (para la conservación y el mantenimiento del carácter existente, la restauración del carácter, la mejora del carácter existente, la creación de un nuevo paisaje). Se contempla su trazado en el plano OE nº 3 Red Primaria.

CUARTO. INFORMES SECTORIALES.

Durante la tramitación del expediente, se han solicitado informes a los organismos sectoriales afectados y Ayuntamientos colindantes (Carlet, Alginet, Algemesí, Masalavés, Alzira, Benimodo, L'Alcudia de Crespins), hasta el momento se han emitido los siguientes informes:

- Informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda de fecha 30.08.10.

- Informe favorable condicionado del Ministerio de Fomento de 10.02.2010 tras un primer informe de fecha 23.08.10, donde se contempla que "la documentación del Plan General de Guadassuar deberá reflejar la "Modificación y Mejora de Accesos en el enlace nº 868 de la A-7" que fue informado favorablemente por el Director General de Carreteras con fechas 15/11/2010 y que tuvo entrada en este Servicio de Conservación y Explotación el 25/11/2010 nº 2860, informe del cual se adjunta copia". Con posterioridad se remite en fecha 20.04.2011 Texto Refundido que incorpora los citados acceso.

- Informe favorable condicionado del Servicio de Planificación de la Diputación de Valencia de fecha 16.03.11 donde se indica:

"En el término municipal de Guadassuar se encuentran las siguientes carreteras de titularidad Provincial:

CV-522. De Guadassuar a Alginet

CV-523. De Guadassuar a Algemesí

CV-525. De Algemesí a Alginet.

CV-544. De Alzira a La Garrofera.

En todas ellas, en el suelo clasificado como no urbanizable deberán grafiarse sendas líneas a cada lado de las carreteras conforme al articulo 33 "zonas de protección" de la Ley 6/1991 de carreteras de la Comunidad Valenciana, dichas franjas de terreno se calificará como espacio libre de reserva viaria y medirán 25 metros medidos desde la línea exterior de la calzada. Es de destacar que tanto la carretera CV-544, como CV-525 son vías pecuarias y como tales tienen su zona de afección, pero en la actualidad están catalogadas como carreteras en el catálogo de la red viaria de la Generalitat Valenciana, formando parte de la red Local, y en uso público como tal en la actualidad y siendo gestionadas por esta Diputación.

Tanto el sector SURZ-1 y SURZ-2 construirán a su cargo la rotonda situada en la carretera CV-523. Dicha condición debe reflejarse en las fichas de gestión. Atendido al nivel esquemático del Plan General previo al desarrollo se deberá de realizar un proyecto de construcción de dicha infraestructura conforme a la normativa técnica vigente, que servirá de base para su posterior autorización.

Igualmente y dado que los dos sectores anteriores afectan y dejan incluida en la trama urbana un tramo de la carretera CV-523, se deberá de a su cargo realizar el acondicionamiento de este tramo, consensuado con esta Diputación secciones tipo que garanticen la seguridad y funcionalidad del tráfico rodado, peatonal y ciclista. También se realizara un estudio de ruido en relación con la carretera siendo a cargo de los sectores las medidas correctoras si procediesen."

Consideraciones que se incorporan en el Texto Refundido de Plan General de 20.4.2011. Con posterioridad el 27 de abril de 2011 emite informe favorable dado que se han sido subsanadas todas las observaciones realizadas en el informe anterior.

- Informe favorable condicionado de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes de fecha 11.03.11 a que las siguientes medidas correctoras sean consideradas en el texto definitivo:

"1. Los Sectores SUZ I-1 y SUZ I-2 deberán definir su conexión con el ramal del Enlace de Guadassuar Sur de la CV-50. Por otra parte, ambos sectores, al igual que el SUZ PPT-1, deberán completar en sus fichas de gestión y planeamiento, la ejecución de sus accesos a la red primaria, así como las medidas correctoras acústicas que corresponda adoptar, considerando el Espacio Libre de Reserva Viaria para la CV-50 es de 100 m.

2. El Sector SUZ I-3 deberá resolver a su cargo las medidas que se precisen para conectar con la A-7, motivadas por el Tráfico por él generado.

Tal como aparece en las fichas de planeamiento y gestión, los Sectores SUZ R-1 y SUZ R-2 deberán asumir las medidas viarias que su conexión con la carretera CV-523 (titularidad de la Diputación Provincial) se especifiquen por la citada institución, considerando 25 m como Espacio Libre de Reserva Viaria."

Consideraciones que se incorporan en el Texto Refundido de Plan General, tras la subsanación de las fichas de planeamiento y gestión de los sectores SUZI-1 y SUZI-2 aportadas el 10.05.2011. En consecuencia, consta informe favorable de la División de Carreteras de fecha 10.05.2011.

- Informe favorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) de 01.09.10.

- Informe favorable condicionado de la Dirección General de Comercio y Consumo de fecha 06.09.10. El 28.04.2011 emite nuevo informe favorable condicionado al Texto Refundido del Plan General haciendo las siguientes consideraciones:

- Sustituir las referencias del artículo 17 de la Ley 8/1986 por el artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana.

- Ajustar las fichas de las zonas de ordenación a las Normas Urbanísticas, incorporando como incompatibles los usos terciarios comerciales en las áreas de "industrial en manzana" e "industrial aislada".

- Deberán ser tenidas en cuenta en el planeamiento y en su desarrollo, las recomendaciones genéricas del apartado segundo y cuarto del informe de 6.09.2010, especialmente en lo que corresponde al crecimiento equilibrado y paralelo de los usos terciarios y residenciales, y a los principios de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

- Informe favorable condicionado del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de fecha 18.04.2011 en relación a la documentación complementaria al estudio acústico, cuyos condicionantes se incorporan en el Texto Refundido del Plan General tras varios informes desfavorables del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de fechas 09.02.2011 y 07.09.2010. En el citado informe se indica que "la documentación ES CONFORME al Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica que desarrolla parcialmente la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica. (....) Las medidas correctoras para reducir los niveles sonoros de los sectores donde se produce una superación de los objetivos de calidad acústica especificados en la Ley 7/2002, son las siguientes:

- En el caso de los sectores SUZI-1 y SUZI-2 se recomienda alejar los focos sonoros de la zona del conflicto (noroeste de los sectores) y asegurar que la actividad industrial que se instale cumpla con la normativa acústica.

- Se indica que el sector SUZPPT-1, de uso terciario, podría introducir algún problema sobre el sector residencial SUZR-6, separados ambos por la CV-50. Se recomienda mantener esta zona común libre de focos sonoros de relevancia.

- Con el objetivo de reducir el ruido en los sectores residenciales donde se superan los objetivos de calidad acústica se propone la introducción de zonas verdes y aparcamientos en las zonas afectadas, así como la introducción de pantallas vegetales. Estas mismas medidas se aplicarán en la ronda perimetral que desviará el tráfico actual de la CV-523 por el centro urbano y que afectará a los sectores SUZR-1 y SUZR-6. Además se deberá ejecutar la ronda con pavimento fonoabsorvente.

- Se recomiendan medidas encaminadas a la limitación estricta de la velocidad a 40km/h en ka trama urbana y a 50 km/h en las carreteras de accesos a la población.

En cuanto a la calidad de la documentación aportada

En el estudio acústico aportado se propone la reclasificación de parcelas residenciales colindantes a parcelas industriales. Con el objetivo de prevenir posibles problemas de incompatibilidad acústica, este Servicio considera que sería recomendable crear zonas verdes de transición

entre ambas con el objetivo de asegurar que en las zonas residenciales no se superarán los objetivos de calidad acústica especificados en la Ley 7/2002.

Asimismo, se indica que se va a ejecutar una ronda perimetral, por lo tanto tal y como se establece en el artículo 53 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica "Los proyectos de nuevas infraestructuras a ejecutar en la Comunidad Valenciana, se adoptarán las medidas encaminadas a cumplir los objetivos de calidad establecidos en la tabla 1 del Anexo II, debiendo para ello hacer uso de la mejor tecnología disponible de protección contra ruidos y vibraciones."

El contenido mínimo de dicho estudio acústico está especificado en el apartado b) del Anexo VI del Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica:

- Predicción de los niveles sonoros resultantes en las zonas colindantes mediante los modelos propuestos en la Directiva 2002/49/CEE.

- Compatibilidad de los niveles predichos por los modelos con los objetivos de calidad aplicables en las zonas colindantes o próximas.

- Medidas preventivas y correctoras aplicadas para reducir los niveles sonoros generados, como: pavimentos fonoabsorventes, adecuación a la velocidad de la vía, operaciones de mantenimiento, pantallas acústicas, soterramiento de la vía, evitar badenes y socavones, etc.

El estudio acústico deberá incluir un plan de comprobación, a su puesta en uso, del cumplimiento de los objetivos de calidad en las zonas colindantes, según los valores reales de tráfico: número de vehículos, características de la vía, medidas correctoras ejecutadas, etc.

A su vez, se incluirá un plan de mantenimiento de las medidas correctoras, especificando quien será el responsable de dicho mantenimiento."

- Informe favorable condicionado de la Jefa de Servicio de Gestión de Espacios Naturales de fecha 12.08.10 a que la ampliación de la depuradora de aguas residuales se realice antes de ejecutarse los nuevos suelos urbanizables y su efluente se adecua a los parámetros recogidos del RD 509/1996, en el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Informe favorable condicionado del Servicio de Ordenación Sostenible de fecha 3.11.08 "siempre y cuando se garantice el régimen hídrico del Parque Natural de l'Albufera, así como lo especificado en los artículos 5.1, 7.2 y 7.5 del Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera. Por otro lado y en lo referente a la posible afección a los espacios pertenecientes a la red natura 2000 "Curs mitja i baix del Xuquer" ES5232007 y "Ullas del riu Verd" ES5233047, incluidos en el citado PORN de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera se deberá garantizar igualmente lo dispuesto en el párrafo anterior." En fecha 17.09.10 se emite posterior informe requiriendo un Estudio de Afecciones de la Red Natura 2000, que el Ayuntamiento aporta en fecha 11.04.2011. Estudio de afecciones que el Ayuntamiento presenta en fecha 08.04.11 y se remite para su consideración en fecha 12.04.2011.

- Dictamen favorable del Ayuntamiento de Carlet de 04.09.2010

- Informe favorable condicionado de la EPSAR de 08.09.2010 cuyas conclusiones se transcriben en el Antecedente Sexto.

- Dictamen del Ayuntamiento de Algemesí de fecha 29.09.2010

- Informe favorable condicionado del Servicio Territorial de Industria e Innovación de Valencia de fecha 28.09.10 a que se contemple el derecho minero existente, se cumpla los perímetros de protección y cartografía de los recursos minerales existentes en el término municipal. Condicionantes que se incorporan en el Texto Refundido del Plan General.

- Informe favorable condicionado de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de fecha 20.08.10. En fecha 8.04.2011 el Ayuntamiento resuelve adoptar el compromiso de redactar un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo de transporte de mercancías por carretera y mantenerlo actualizado en función de las actividades que se implanten, de acuerdo con las directrices fijadas en el Plan Especial de la Comunidad Valenciana.

- Dictamen desfavorable del Ayuntamiento de L'Alcudia de fecha 05.10.10.

- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 05.10.10.

- Tras un informe desfavorable del Servicio de Ordenación Territorial de 24.02.11, con posterioridad se aporta Estudio de Inundabilidad el 28.03.11 que es aprobado por Resolución de la Directora General de Territorio y Paisaje de fecha 4.05.2011. En consecuencia, en la ejecución del Plan General, el Ayuntamiento, como administración responsable de los proyectos de urbanización, deberá exigir el cumplimiento de las medidas correctoras contempladas en el Estudio de Inundabilidad aprobado, de modo que se condicione la aprobación de las licencias urbanísticas al correcto diseño de las obras de drenaje y a la comprobación del correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al ámbito de la actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deberán obtener del organismo de cuenca.

- Informe complementario de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 21.01.11 al emitido en fecha 05.10.10 en materia de inundabilidad.

- Informe favorable de la Dirección General de Transportes y Logística de 11.11.10.

- Informe favorable de la sección forestal de fecha 08.11.10. El 29.04.2011 emite nuevo informe favorable.

- Informes en materia de vías pecuarias de fecha 09.02.11 en tanto no se subsanen las deficiencias descritas, debiendo de grafiar las vías pecuarias que aparecen en el Proyecto de Clasificación de vias pecuarias en el término municipal de Guadassuar, aprobado por Orden Ministerial de 9 de septiembre de 1975, con el trazado que allí se muestra, en los planos correspondientes de ordenación. Condicionantes que se incorporan en el Texto Refundido del Plan General. El 4.05.2011 emite informe favorable.

- Informe favorable condicionado de la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación de fecha 14.02.2011 donde estable diferentes consideraciones generales tras analizar el Plan General. Condicionantes que se incorporan en el Texto Refundido del Plan General.

- Informe favorable condicionado del Servicio de Paisaje de fecha 29.04.2010 respecto de la documentación refundida del Estudio de Paisaje presentada en fechas 12, 26 y 29 de abril, donde se contempla "En cuanto a la incorporación de la documentación normativa del Estudio de Paisaje en la correspondiente documentación del Plan General, se comprueba la inclusión, en los planos de Ordenación Estructural "O.3 Red Primaria de Reserva de Suelo Dotacional", del Sistema de Espacios Abiertos o infraestructura verde del municipio. Respecto de la documentación que no ha sido incluida, se deberá:

- Integrar las Normas de Integración Paisajística establecidas en el "Volumen III. Documentación Normativa" del Estudio de Paisaje, en la Normativa Urbanística del Plan General.

- Incorporar el Catálogo de Paisaje como anexo al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, suprimiendo aquellos elementos que están ya incluidos en el mismo por su valor cultural, elaborando para ello fichas similares a las realizadas para el mencionado Catálogo."

- Informe favorable de la Dirección General de Régimen Económico de fecha 11.04.11.

- Informe favorable de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias de fecha 26.04.2011.

- Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano el 13.05.2011 ha emitido informe patrimonial favorable a los efectos previstos en los artículos 34.2, 39 y 47.3 de la Ley 4/98, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, con sujeción a la subsanación de determinados aspectos.

QUINTO. EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

- En fecha 23 de julio de 2009 se emite Documento de Referencia del Plan General de Ordenación Urbana de Guadassuar por la Directora General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

- El 27 de julio de 2010 el Ayuntamiento de Guadassuar remite la solicitud de emisión de la Memoria Ambiental del Plan General. Esta solicitud viene acompañada de un borrador de la Memoria Ambiental, Plan General, el Informe de Sostenibilidad Ambiental y estudios complementarios.

- El 12.05.2011 la Directora General de Gestión del Medio Natural ha emitido la Memoria Ambiental, de la que se trascribe el siguiente extracto:

"6. RESOLUCIÓN Y DETERMINACIONES FINALES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y de acuerdo con los fundamentos que se exponen, y en virtud de lo dispuesto en el art. 17.2.k) del Decreto 139/2009, de 18 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, RESUELVO:

1. Dar la conformidad a la presente Memoria Ambiental, presentada por el Ayuntamiento de Guadassuar en la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, relativa al documento de Propuesta de Plan General de Guadassuar, realizando las siguientes precisiones que deberá incorporar al Plan:

1.a) Antes de la aprobación definitiva del Plan se deberá obtener el informe favorable de la Consellería de Cultura sobre la afección al Patrimonio Cultural Valenciano, además de todos los informes sectoriales y autorizaciones de los Organismos oficiales que, de acuerdo a su legislación sean preceptivos y vinculantes.

1.b) Respecto al Área de edificaciones dispersas, principalmente de segunda residencia, en Suelo No Urbanizable denominada "Casupets", se debería estudiar y tener en cuenta la tramitación de un expediente de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, regulado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

1.c) Respecto a las DEUTs, deberá corregir o incorporar los siguientes aspectos:

- En relación con la Directriz 1, deberá modificar el criterio para admitir nuevas reclasificaciones en SNUC que será cuando el suelo urbanizable programado en el Presente Plan General se encuentre ocupado mayoritariamente por la edificación proyectada. Es decir, esta directriz deberá basarse en criterios de colmatación de la edificación y no de la urbanización.

- Se deberá cumplimentar esta directriz con los condicionantes establecidos en el Informe de la EPSAR, de fecha 8 de septiembre de 2010, sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR de Guadassuar para admitir los caudales de aguas residuales generados por el desarrollo del Plan General, que se adjunta como anexo a este documento.

1.d) Las Normas Urbanísticas y las DEUTs del Plan General de Guadassuar deberán incorporar, como condición de aprobación de los instrumentos de ordenación de los sectores afectados por riesgo de inundación según el PATRICOVA, las conclusiones expuestas en la Resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje, de fecha 4 de mayo de 2011, (en relación con el Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 3 de mayo de 2011), que establecen las condiciones de aprobación de las licencias de proyectos de urbanización que debe adoptar el Ayuntamiento de Guadassuar como administrador responsable.

1.e) Respecto a la afección al régimen hídrico de los LICs del "Curs mitjá i baix del Xúquer" (ES5232007) y "Ullals del Riu Verd" (ES5233047), ambos incluidos en el PORN de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera, el Plan General deberá ajustarse a lo dispuesto a las normas y directrices de aplicación directa expresadas en el artículo 5 y ss. de la Normativa del PORN de la Cuenca Hidrográfica del P.N. de L'Albufera (aprobado por Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano).cabe considerar que el área incluida en los límites del PORN deben constar expresamente en el documento de Plan General.

1.f) En materia de Paisaje, el Plan General deberá incorporar la documentación normativa del Estudio de Paisaje en la correspondiente documentación del Plan General, añadiendo la documentación que no ha sido incluida y que propone el Informe del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje, de fecha 29 de abril de 2011, que se adjunta como anexo a este documento.

1.g) Respecto a la zona de afección de 500 metros de la Carretera N-340 que establece el Plan Especial de la Comunidad Valenciana ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, que afecta a los dos sectores urbanizables de uso terciario próximos a esta vía, las fichas de planeamiento y gestión de estos sectores deberán introducir como condición al desarrollo la redacción de un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.

1.h) De acuerdo con lo establecido en el Documento de Referencia, deberá cambiar la clasificación del Suelo No Urbanizable Común al oeste de la CV-50 quedando como Suelo No Urbanizable Protección Agrícola con el fin de preservar su valor ambiental, histórico, cultural, paisajístico y patrimonial, que sugiere la urgente necesidad de su protección y potenciación, por su vocación agrícola y por su situación y condiciones, preservándolo de los distintos procesos de incorporación a áreas urbanizadas futuras, característica adquirida por la normativa del Plan para los SNU de tipo Común.

Deberá analizarse la preservación del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de los procesos de incorporación a áreas urbanas, así como las prácticas agrícolas tradicionales compatibles con la conservación de los Espacios Naturales colindantes, por su destino agrícola o por su valor intrínseco.

2. La Memoria Ambiental contiene las determinaciones finales de carácter ambiental que deben incorporarse al Plan General de Guadassuar siendo preceptiva y debiéndose tener en cuenta en el mismo antes de su aprobación definitiva. La Memoria Ambiental debe figurar como documento integrante de la documentación definitiva de dicho Plan.

3. Respecto a los Planes de desarrollo del Plan General y proyectos que se puedan derivar del mismo, la conformidad de esta Memoria Ambiental no exime de su sometimiento al trámite de evaluación ambiental si así está previsto en la normativa en materia de evaluación ambiental de aplicación, salvo para los sectores de suelo delimitados en la documentación presentada.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan General evaluado, el órgano promotor pondrá a disposición de esta Dirección General, de las Administraciones Públicas afectadas y del público interesado la documentación que establece el art. 14 de la Ley 9/2006."

SEXTO. AGUA Y SANEAMIENTO.

1. Agua. En fecha 05.10.10 la Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe favorable donde se contempla lo siguiente:

• " Según el Estudio de suficiencia hídrica y justificación de la capacidad depuradora, el origen del agua con el que se pretende satisfacer el incremento de demanda previsto es a partir de la conexión a la red municipal, la cual se abastece de los siguientes orígenes:

De la concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas renovables procedente de tres captaciones situadas en las partidas "La Montaña" y "Berola" en el término municipal de L'Alcudia (Valencia), propiedad de la Mancomunitat de la Ribera Alta. (Expediente 2002CP0166).

• De una concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas de un pozo denominado "Pozo Alter", de titularidad del Ayuntamiento de Guadassuar y gestionado directamente por él. (expediente 2008CP0315).

Analizados los antecedentes al respecto en este Organismo se comprueba que el municipio de GUADASSUAR dispone de los siguientes expedientes de concesión:

• Expediente 2002CP0166 se trata de una concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas renovables procedente de tres captaciones situadas en las partidas "La Montaña" y "Berola" en el término municipal de l'Alcudia (Valencia), cuyo titular es la Mancomunidad de la Ribera Alta. Dicha concesión está inscrita en la sección A del Registro de Aguas, Tomo 39, Folio 64, por un volumen de 1.530.000 m3/año para los usos ganadero y abastecimiento de las poblaciones de l'Alcudia (10.547 habitantes) y Guadassuar (5.414 habitantes), correspondiéndoles al término municipal de Guadassuar un volumen de 536.571 m3/año.

• Expediente 2008CP0315 se trata de una concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas de un pozo denominado "Pozo Alter", ubicado en la plaza Reginaldo Barbera del término municipal de Guadassuar (Valencia), del que se ha solicitado un volumen 497.839 m3/año.

Ambos expedientes son complementarios y cubrirían las necesidades hídricas municipio de Guadassuar para el abastecimiento de una población futura de 14.195 habitantes, quedando incluidos los comercios e industrias que se abastezcan de la red municipal, debiendo justificarse adecuadamente cualquier incremento sobre este volumen.

Por lo tanto, para el abastecimiento del conjunto total del municipio de Guadassuar no se deberá superar el volumen total de 1.034.410 m3/año (536.571 m3/año de la Mancomunidad de la Ribera Alta + 497.839 m3/año del pozo Alter), volumen acorde con las dotaciones para abastecimiento según los actuales estudios para la elaboración del nuevo Plan Hidrológico de cuenca, con el fin de cubrir las necesidades de la población actual, considerando un crecimiento vegetativo habitual a corto plazo.

De acuerdo con todo lo anterior se deduce que la demanda prevista (1.033.918,40 m3/año) puede ser atendido desde los citados orígenes propuestos.

Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el articulo 25.4 del texto Refundido de la Ley de Aguas, en el artículo 6 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas y en el artículo 19.2 de la ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA en el término municipal de GUADASSUAR (Valencia), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este Organismo".

2. Saneamiento. En fecha 08.09.2010 la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas (EPSAR) emite informe de adecuación con los siguientes condicionantes:

"1. Se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito afectado a las Infraestructuras de saneamiento necesarias para el desarrollo planificado. A estos efectos, y atendiendo a las condiciones técnicas de las instalación que se establezcan en el proyecto, se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta infraestructura de la red primaria: un área de reserva contigua a las instalaciones para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 23 apartado 4 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

2. En su día, los Urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el documento objeto del presente informe deberán realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

3. A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que este supone un coste de urbanización, por lo que el responsable del desarrollo debe computarlo como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios (artículos 119 y 157 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en relación con el art. 349 del Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 67/2006).

4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, al adjudicar un programa de actuación integrada se deberá exigir al urbanizador el depósito de la garantía a la que se refiere el artículo 140.3 de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de Infraestructuras, o que asimismo, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de Infraestructura, el Ayuntamiento establecerá mediante Ordenanza municipal un canon de urbanización según lo dispuesto en el artículo 189, en relación con el 157, de la citada Ley 16/2005.

5. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el instrumento de planeamiento urbanístico que se informa deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Agua objeto de preservar la Integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

6. Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado. Este importe deberá hacerse efectivo cuando se requiera expresamente para ello, en el expediente que en su caso se tramite la autorización de conexión.

7. En aras al principio de colaboración administrativa, el Consistorio local deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, solicitándoles la autorización de conexión efectuada por la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias.

8. Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el instrumento de planeamiento urbanístico que se informa la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR de Guadassuar.

9. En todo caso, las futuras conexiones que se informen no deberán impedir que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente y, en particular, la autorización de vertido a dominio público hidráulico de la EDAR de Guadassuar."

SÉPTIMO. COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE 13 DE MAYO DE 2011

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 13 de mayo de 2011 acuerda: SUPEDITAR LA APROBACIÓN DEFINTIVA del Plan General de Guadassuar a la aportación de un Texto Refundido según lo indicado en el fundamento jurídico tercero.

Fundamento jurídico que seguidamente se transcribe:

"No obstante, por todo lo expuesto y considerando los informes emitidos y documentación, se considera necesario que se aporte un Texto Refundido II aprobado por acuerdo plenario y con diligencia de su aprobación municipal, en el que se incorporen:

- Los condicionantes del último informe del Estudio de Paisaje, así como el plano OE-3 y plano EP-07 Sistema de Espacios Abiertos del Estudio de Paisaje aportado el 29.04.2011.

- Los condicionantes del informe de la Dirección General de Comercio y Consumo de 28.04.2011.

- Los condicionantes derivados de la Memoria Ambiental y la subsanación de lo señalado en el informe de la Dirección General del Patrimonio Cultural Valenciano."

OCTAVO.- ACTUACIONES POSTERIORES A LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 13 DE MAYO DE 2011.

• Con posterioridad a la Comisión Territorial de Urbanismo se han recibido los siguientes informes sectoriales:

- Informe favorable del Ministerio de Fomento Dirección General de Carreteras de 20.05.2011 indicando que se ha cumplido lo dispuesto en el informe de fecha de salida 11/02/2011 rºnº 345, reflejándose en los planos la "Modificación y Mejora de Accesos en el enlace nº 868 de la A-7" que fue informada favorablemente por el Director General de Carreteras con fecha 15/11/2010.

- Informe favorable de la Diputación de Valencia de 23 de mayo de 2011.

- Informe favorable condicionado del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio de 3 de junio de 2011 donde se concluye lo siguiente "Visto el análisis remitido este Servicio considera que el Plan General debería incorporar una serie de directrices a nivel de planeamiento que permitirá incorporar durante el proceso urbanizador del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, cuya finalidad es la de igualar una superficie igual de permeable que la que existía en sus orígenes. Asimismo se considera necesario que se justifiquen que el efluente de dichas aguas pluviales no producirá afección al LIC "Curs Mitja i Baix del Xuquer".

Respecto a los recursos subterráneos se considera necesario justificar razonablemente, conforme lo expuesto en el punto 2 de este informe, que las nuevas extracciones no supondrán una afección negativa significativa sobre el LIC "Ullals del Riu Verd".

En caso de que se detectara una afección negativa significativa sobre dichos espacios pertinentes a la red natura 2000 se deberán definir cuáles serán las medidas preventivas o correctoras necesarias."

• El 11 de octubre de 2011 el Ayuntamiento de Guadassuar aporta nuevo Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, así como acuerdo Plenario de sesión ordinaria de 3 de noviembre de 2011 por la que se aprueba provisionalmente dicho Texto Refundido y diligenciado de la documentación. El 15 de diciembre de 2011 el Ayuntamiento remite informe técnico donde se especifican como se han subsanado las observaciones de la CTU de mayo de 2011.

• Con posterioridad se solicitan informes a los siguientes organismos:

- Dirección Territorial de Cultura (10.01.2012)

- Subdirección General de Evaluación Ambiental y Territorial (03.04.2012).

- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje (93.04.2012)

- Dirección General de Comercio y Consumo (03.04.2012)

- Ayuntamientos de Guadassuar, L'Alcudia y Massalavés de conformidad con el art. 61 y 83.4 de la Ley Urbanística Valenciana (03.04.2012)

• Hasta el momento se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- Informe favorable condicionado del Subdirector General de Comercio y Consumo de fecha 10.04.2012 donde se recomienda modificar el párrafo que alude a la necesidad de obtención de autorización previa de esa Conselleria a "grandes superficies" y referirlo únicamente a establecimientos con impacto territorial cuya superficie comercial alcance o supere los 2.500 m2.

- Informe urbanístico del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 26 marzo de 2012 al Texto Refundido del Plan General presentado el 11.10.2011 donde se indican las cuestiones que siguen pendiente de subsanación en relación con el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 13 de mayo de 2011 y se indican una serie de observaciones urbanísticas a la vista de las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de L'Alcudia (15 de noviembre de 2011, 23 de diciembre de 2011 y 18 de enero de 2012) y su concordancia con el resto del documento donde se concluye "está pendiente del informe de la Conselleria de Cultura, así como de la aportación de tres copias de Texto Refundido III diligenciado y aprobado municipal por el Ayuntamiento y en soporte digital, que subsane las observaciones realizadas en el acuerdo de la CTU de 13 de mayo de 2011 y en el presente informe, previo sometimiento en su caso a nueva información pública del documento urbanístico, de paisaje y ambiental, para poder llevarlo a nueva Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

Así pues, se va a efectuar el procedimiento previsto en el art. 61 y 83.4 de la LUV a los Ayuntamientos de L'Alcudia y Massalavés, a la vista de las discordancias puestas de manifiesto en el dictamen y alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de L'Alcudia."

- Informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 5.06.2012 en el que se indica que deberán incorporarse expresamente las siguientes consideraciones:

PAT DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURA CV:deberá incorporar tanto al clasificación urbanística como la limitación de usos establecidos en la normativa del PAT para los terrenos incluidos en el ámbito del corredor.

PATRICOVA: Las Fichas de Planeamiento y Gestión deberán incorporar expresamente las medidas correctoras establecidas en el "3er. Estudio de Inundabilidad del Plan General de Guadassuar y su Separata II' conforme a los establecido en la Resolución de la Directora General de Territorio y Paisaje, de fecha 4 de mayo de 2011, por la que se aprueba el "Estudio de Inundabilidad del POGU del municipio de Guadassuar".

Además, la memoria informativa del PGOU en su página 41 reproduce las conclusiones generales del 1º Estudio de Inundabilidad, cuando debe reproducir expresamente las conclusiones generales del 3er Estudio de Inundabilidad, eliminando expresamente en la citada página la mención relativa a la Afección del río Júcar en la que dice " se recomienda su declaración en el PG como zona urbanizable permitiéndose los siguientes usos:..." Al respecto, su clasificación deberá ser suelo no urbanizable y en cuanto los siguientes usos, "se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la normativa del PATRICOVA."

- Informe favorable de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deportes de 29 de abril de 2013, donde se indica que el Tomo III Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos enero 2013, que cuenta con cuño del Secretario municipal de fecha 21 de diciembre de 2012, no introduce ningún cambio respecto a la documentación que conforma el Catálogo informado favorablemente por la Ilma. Sra. Directora General de Cultura en fecha 11 de febrero de 2013.

• En fecha 15.02.2013 el Ayuntamiento de Guadassuar presenta nuevo Texto Refundido del Plan General de Guadassuar sometido a información pública en el DOCV de 29 de agosto de 2012 y Acuerdo Plenario de aprobación provisional de 20 de diciembre de 2012. Con posterioridad el 25 de febrero de 2013 presenta Certificado de Secretaria relativo al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General presentado del que se da traslado a la Dirección Territorial de Cultura el 22 de marzo de 2013. Documentación remitida al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica el 22 de marzo de 2013.

• Informe urbanístico del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 22 de mayo de 2013 donde se indican en el Texto Refundido una seria de cuestiones técnicos de contenido urbanístico pendientes de subsanar en relación con el informe emitido el 26 de marzo de 2012.

• Con posterioridad el Ayuntamiento de Guadassuar en fecha 28 de mayo de 2013 presenta último Texto Refundido en soporte papel y digital que incorpora las subsanaciones puestas de manifiesto en el informe urbanístico del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 22 de mayo de 2013.

En fecha 4 de junio de 2013 el Ayuntamiento presenta certificado del Acuerdo Plenario adoptado por el Ayuntamiento en sesión de 30 de mayo de 2013 de aprobación provisional al nuevo Texto Refundido presentado en la Conselleria el 28 de mayo de 2013. Así como copia de las Actas de las reuniones celebradas los días 16 de mayo y 23 de mayo de 2013 entre el Ayuntamiento de Guadassuar y el Ayuntamiento de L'Alcudia y el Ayuntamiento de Guadassuar y el Ayuntamiento de Massalavés respectivamente en relación con el art. 81.3 y 83.4 de la Ley Urbanística Valenciana.

En fecha 21 de junio de 2013 el Ayuntamiento presenta una copia diligenciada del proyecto en soporte papel, con posterioridad presenta otra copia el 1 de julio de 2013.

• El Ayuntamiento de L'Alcudia en fecha 29 de mayo de 2013 presenta escrito en relación con la reunión mantenida con el Ayuntamiento de Guadassuar, donde se contemplan las siguientes conclusiones:

"1ª.- El Ayuntamiento de Guadassuar decidió limitar el contenido de las cuestiones a analizar en relación a los desacuerdos existentes entre ambos Ayuntamientos sobre la planificación urbanística prevista para la zona "Garrofera", según lo establecido en el art. 83.4 de la Ley, a la propuesta de conexión viaria desde la Autovía A-7 con los accesos al Polígono Industrial "Garrofera" a través del término municipal de L'Alcudia (rodeando el núcleo urbano de Montortal), obviando el resto de cuestiones reparadas previamente por el Ayuntamiento de l'Alcudia a lo largo de todo el largo procedimiento que se ha tramitado al efecto.

2ª.- El sr. Alcalde del Ayuntamiento de Guadassuar manifestó que consideraba que la reunión era un mero "acto de trámite", realizado por imposición de esa Conselleria, y que la solución de los accesos viarios antes citados (la única cuestión que era objeto de la reunión) ya estaba resuelta y decidida por parte del Ministerio de Fomento, por lo que era susceptible de ser modificada como consecuencia de posibles contactos o negociaciones entre ambos Ayuntamientos.

3ª.- El Ayuntamiento de l'Alcudia, reiterando las consideraciones realizadas en su escrito anterior de 13 de mayo, puso de manifiesto sus discrepancias existentes entre ambos Ayuntamientos a la propuesta de conexión viaria desde la Autovía A-7 con los accesos al Polígono Industrial "Garrofera", obviando el resto de cuestiones reparadas a lo largo de la tramitación del procedimiento de aprobación del Plan General de Guadassuar, que sucintamente son las siguientes:

a.-Inexistència de justificació de la solució donada als accessos viaris des de l'Autovia fins al nou Polígon Industrial "Garrofera" pel costat del poble de Montortal, explicant les alternatives estudiades i les incidències ambientals (sorolls, impacte visual i paisatgístic …) que tindran sobre especialment sobre els prop de 150 veïns residents a eixa població.

b.- Carència de justificació de les tipologies d'activitats permeses per a eixe nou Polígon Industrial "Garrofera" a pocs metres del poble de Montortal, quant es permet la ubicació d'indústries amb els més alts graus de molèstia, insalubritrat, nocivitat i perillositat que permet el Nomenclator d'Activitats qualificades, explicant els estudis que justifiquen la falta d'incidència ambiental negativa que tindran sobre especialment sobr el prop de 150 veïns residents a eixa població.

c.- Falta de justificació del sistemes de gestió dels sols que es pretenen ordenar en el terme de l'Alcudia per a tot el sistema viari.

d.- Anàlisis del diversos planejaments urbanístics que es tramiten de manera simultània en la zona per part de l'Ajuntament de Guadassuar (PRI i PP Garrofera, Pla General) i pert part del Consorci de Residus, amb i vist i plau de l'Ajuntament (Pla Especial dotacional), que estableixen previsions d'ordenació i planificació urbanística contradictòries en allò que respecte a classificacions i qualificacions urbanístiques dels sòls, execució d'obres i infraestructures i dotacions publiques"

4ª.- Es necesario significar que ninguna explicación se dio por parte de los representantes del Ayuntamiento de Guadassuar a las cuestiones interpeladas, amparándose los mismos en el hecho que eran temas que correspondían al equipo redactor del Plan y que ellos desconocían, y remitiéndose genéricamente a los informes y alegaciones que ya constan en el expediente tramitado al efecto hasta la fecha.

5ª.- A juicio de este Ayuntamiento, cabe considerar que dicha reunión no cumplió ni con las previsiones ni con las finalidades previstas por la ley para estos casos, ya que se evidenció la carencia de cualquier ánimo de intentar conciliar posiciones, considerándose por esta parte que no existía, desde el momento inicial de convocatoria de dicho acto, ninguna voluntad real de llegar a acuerdos, siendo una muestra de ello tanto la actitud del sr. Alcalde de Guadassuar como el hecho que no se convocase para dicha reunión a ningún representante del equipo redactor del Plan General que pudiese dar alguna explicación o justificación de las decisiones de ordenación y planificación urbanísticas tomadas y que pudiese dar respuestas a las cuestiones reparadas por este Ayuntamiento.

A la vista de las manifestaciones realizadas, que pueden ser contrastadas con el análisis de los documentos aportados, se constata que no ha dado cumplimiento real a las previsiones contenidas en la Ley Urbanística en caso de desacuerdo entre dos Ayuntamientos en relación con la ordenación y planificación urbanística prevista en el Plan General en tramitación, por lo que no procede entender superado ese trámite legal."

Con posterioridad el Ayuntamiento de L'Alcudia en fecha 21 de junio de 2013 presenta escrito dirigido al Ilmo Sr. Director General de Evaluación Ambiental y Territorial manifestando lo siguiente:

"1º.- Tal como consta en el expediente administrativo tramitado por esa Conselleria, desde que el año 2004 el Ayuntamiento de Guadassuar inició la tramitación de esa revisión del vigente Plan General municipal, el Ayuntamiento de l'Alcudia ha puesto de manifiesto reiteradamente sus reparos al mismo, en aquellos aspectos que afectaban a este municipio.

2º En este momento, y después de sucesivos acuerdos de aprobación provisional municipal por parte del Ayuntamiento de Guadassuar, parece (a la vista de la noticia aparecida en la prensa) que el citado Ayuntamiento ha aprobado hace unos días un IV texto refundido de dicho documento (incluyendo unas aparentes subsanaciones que últimamente le había reparado esa Conselleria) cuyo alcance y determinaciones exactas desconocemos, dado que no se nos ha dado cuenta del mismo.

Como hace unos día tuve ocasión de indicarle al Director Territorial de Urbanismo de Valencia, mediante escrito cuya copia también le adjunto, hemos denunciado no se ha dado cumplimiento real a las previsiones contenidas en el art. 83.4 de la Ley Urbanística Valenciana establecidas legalmente para el caso de desacuerdo entre dos Ayuntamientos en relación con la ordenación y planificación urbanística prevista en el Plan General en tramitación, por lo que no procede entender superado ese trámite legal.

3º Tal como se ha indicado reiteradamente, este Ayuntamiento entiende (siempre mediante sucesivos acuerdos tomados por el pleno municipal por unanimidad de todos sus miembros) que no se ha justificado en la documentación aportada en el último texto refundido tramitado el cumplimiento por parte del Ayuntamiento de Guadassuar de las cuestiones reparadas en el informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de la Conselleria en fecha 26/03/2012.

En el citado informe esa Conselleria requería al Ayuntamiento de Guadassuar la subsanación y/o motivación de las siguientes cuestiones que afectan al municipio de L'Alcudia:-

- deben ampliarse la justificación de adecuación a la clasificación y calificación urbanística del planeamiento de los municipios colindantes y su representación gráfica.

- debe ampliarse, a la vista de las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de l'Alcudia y su proximidad al núcleo de Montortal, la justificación del suelo industrial "la Garrofera" que afecta a los municipios de l'Alcudia y Massalavés.

- debe clarificarse y justificarse la clasificación del suelo vigente y propuestas en los suelos del antiguo vertedero y Planta de RSU indicando el sistema de gestión previsto para la ejecución de las vías de conexión con la A-7 respecto a la zona industrial "Garrofera" y las instalaciones de residuos.

- deberán justificarse las medidas correctoras acústicas propuestas para el núcleo de Montortoal en relación con el suelo industrial "Garrofera".

- debe potenciarse la preservación de los espacios protegidos LIC ("curs mitjà i baix Xúquer" y "ullals riu Verd") y del PORN cuenca hidrográfica de la Albufera.

- debe grafiarse correctamente la red primaria de infraestructuras incluyendo la conexión prevista a la EDAR del suelo urbano industrial "Garrofera".

- debe aprobarse el Plan de Actuación Municipal previo al desarrollo de los nuevos suelos urbanizables incluyendo tal condicionante en la ficha de gestión (entre otros) del Sector SUZI-3 ("Garrofera").

Todo ello, al considerarse por parte de esa Conselleria que las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento de Guadassuar en el documento presentado en relación con el que se sometió a información pública (aprobado inicialmente el año 2008) eran "sustanciales" en muchos aspectos (muy especialmente en lo que afecta al "acceso de la A-7 que afecta al municipio de l'Alcúdia"), obligó al Ayuntamiento de Guadassuar a reiterar el año pasado de nuevo el trámite de información pública del texto refundido del Plan.

4º En la reunión mantenida hace unas semanas en la Casa Consistorial de Guadassuar se denunció por parte de los representantes del Ayuntamiento de l' Alcudia que se pretendiese por parte del sr. Alcalde de Guadassuar limitar la "negociación" sobre las discrepancias existentes entre ambos Ayuntamientos a la propuesta de conexión viaria desde la Autovía A-7 con los accesos al Polígono Industrial "Garrofera", obviando el resto de cuestiones reparadas a lo largo de la tramitación del procedimiento de aprobación del Plan General de Guadassuar, que sucintamente se mantienen actualmente en los siguientes aspectos:

A.- Inexistencia de justificación de la solución dada a los accesos viarios desde la Autovía hasta el nuevo Polígono Industrial "Garrofera" por el lado del pueblo de Montortal, explicando las alternativas estudiadas y las incidencias ambientales (ruidos, impacto visual y paisajístico...) que tendrán sobre especialmente sobre los cerca de 150 vecinos residentes en esa población.

b.- Carencia de justificación de las tipologías de actividades permitidas para ese nuevo Polígono Industrial "Garrofera" a pocos metros del pueblo de Montortal, en cuanto se permite la ubicación de industrias con los más altos grados de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad que permite el Nomenclator de Actividades calificadas, explicando los estudios que justifican la falta de incidencia ambiental negativa que tendrán sobre especialmente sobre los cerca de 150 vecinos residentes en esa población.

c.- Falta de justificación de los sistemas de gestión de los suelos que se pretenden ordenar en el término de Alcudia para todo el sistema viario.

d.- Análisis de los diversos planeamientos urbanisticos que se tramitan de manera simultánea en la zona por parte del Ayuntamiento de Guadassuar (PRI y PP Garrofera, Plan General) y por tanto del Consorcio de Residuos, con el visto bueno del Ayuntamiento (Plan Especial dotacional), que establecen previsiones de ordenación y planificación urbanística contradictorias en lo que respecta a clasificaciones y calificaciones urbanísticas de los suelos, ejecución de obras e infraestructuras y dotaciones públicas.

Es por ello que reiteramos la petición para que no se proceda por parte de esa Conselleira a la aprobación definitiva del documento Plan General de Guadassuar, entendiendo que no se ha dado cumplimiento a lo requerido por esa Conselleria en su informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo en fecha 26/03/2012, que no se ha dado respuesta a las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de l'Alcudia a dicho documento y que se ha dado cumplimiento real a las previsiones contenidas en la ley para la negociación de conflictos de planeamiento entre diversos municipios.

En todo caso, y de considerarse en esa Conselleria que si cabe la aprobación del resto del planeamiento urbanístico del municipio, en lo que no afecta al planeamiento previsto para la zona "Garrofera" y a las cuestiones reparadas por este Ayuntamiento, esta Corporación no pone reparo alguno a que se procede a la aprobación definitiva de éste, suspendiendo la aprobación del que afecta a las alegaciones realizadas por este Ayuntamiento, en tanto no se dé cumplimiento a las previsiones establecidas y previa garantía de la no existencia de afecciones ambientales negativas sobre los vecinos de l'Alcudia.

Es pertinente reiterar en este momento que no ha sido nunca intención de este Ayuntamiento bloquear o dificultar las legítimas decisiones que en materia de ordenación territorial y urbanística tome la Corporación municipal de Guadassuar, en tanto quede acreditada la inexistencia de afecciones a nuestros vecinos."

• Con fecha 9 de julio de 2013 se emite informe del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos en el que se indica que

" De conformidad con el informe de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, sobre la preceptividad de la reserva urbanística para vivienda de protección pública, en relación con el sistema territorial de indicadores de demanda y la legislación del suelo y de ordenación territorial y urbanística, se redacta el presente informe sobre el siguiente proyecto: (…) Dado que el Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, sobre medidas urgentes para el fomento de vivienda y suelo, viene a desarrollar las previsiones del artículo 10 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, estableciendo la determinación de la reserva urbanística para vivienda protegida conforme al Sistema Territorial de Indicadores de Demanda, que se desarrolla por la Orden de 28 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Dado que en la citada Orden se concretan los indicadores para una vigencia de 4 años, que finalizó el pasado 2 de agosto de 2012, y cuya actualización corresponde a la conselleria competente en materia de vivienda.

Dado que, como tal actualización no se ha producido y su vigencia ha quedado extinguida, cuatro años después de su publicación, la Orden de 28 de julio de 2008 decae en su aplicación.

En consecuencia, se considera que cabe remitirse al propio Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, sobre medidas urgentes para el fomento de vivienda y suelo, que en su remisión a la Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, debe referirse a todos los efectos a la exigencia determinada por el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo, vigente y que establece una reserva mínima para vivienda de protección pública del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, para su aplicación en los planeamientos de ordenación urbanística."

En fecha 16 de julio de 2013, con posterioridad a la sesión de la Comisión Informativa, el Servicio Territorial de Vivienda da traslado del informe emitido por el Servicio de Planificación y Normativa de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda de fecha 15 de julio de 2013 que seguidamente se transcribe:

"En relación con el Informe emitido por el Jefe de la Sección de VPNC, del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos el 9 de julio de 2013, en el que se considera la remisión a la exigencia determinada por el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo, vigente, y que establece una reserva mínima para vivienda de protección pública del treinta por cien de edificabilidad residencial prevista para su aplicación en los planeamientos de ordenación urbanística, toda vez que no se ha producido la ac-

tualización del sistema de indicadores, cuya vigencia decayó el 2 de agosto de 2012, establecido por la Orden de 28 de julio de 2008, en desarrollo del Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell sobre medidas urgentes para el fomento de la vivienda y suelo,

• Dado que consta en el expediente que para la aplicación de la reserva de vivienda protegida se tuvo en cuenta las determinaciones establecidas por el Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio del Consell sobre medidas urgentes para el fomento de vivienda y suelo y la Orden de 28 de julio de 2008 de la conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda que implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda de protección pública,

• Dado que consta que el planeamiento que se informa, fue sometido a información pública con fecha 5 de febrero de 2010, conforme al procedimiento establecido en el artículo 83.2.b de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana,

• Se concluye que la interpretación de la aplicación de sustitutiva de la Orden de 28 de julio de 2008, en desarrollo del Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell sobre medidas urgentes para el fomento de vivienda y suelo, por el criterio del artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, no procede, toda vez que los cambios de ordenación recogidos por el documento del Plan General de Guadassuar, y cuyo procedimiento de aprobación, concretado en la fase de información pública del documento, se iniciaron con anterioridad al 2 de agosto de 2012.

En consecuencia, se considera adecuado el criterio adoptado en el Plan General de Guadassuar de conformidad con lo establecido para el cálculo de las reservas de techo de vivienda protegida basado en la aplicación de los Indicadores Territoriales de Demanda regulados por la Orden de 28 de julio de 2008 de la conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, debiéndose comprobar a todos los efectos, los criterios recogidos en esta Orden para su adecuada aplicación."

NOVENO.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El municipio de Guadassuar, cuenta como instrumento de planeamiento, con el documento de Plan General que fue aprobado por la CTU en sesión de 17 de diciembre de 1997 (BOP 09.03.98). En fecha 10 de abril de 2007 la Directora General de Ordenación del Territorio dio por superada la fase de Concierto Previo del Plan General.

En desarrollo de dicho Plan se han tramitado varias modificaciones y existen varias actuaciones en tramitación autonómica reclasificatorias de suelo residencial (Plan Parcial de Mejora Sector Nord L'Alter SUZR-6) e industrial (Plan Parcial PPI-3 SUZI-1; D.J.I.T. y Plan Parcial Modificativo La Garrofera SUZI-3; D.J.I.T. y PRI Suelo Urbano La Garrofera PRI-I1 SU-1), así como el suelo terciario (sector PPT-1) aprobado definitivamente por la CTU de sesión de 01 de juio de 2009 (BOP de 15.02.2010).

DÉCIMO.- INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA DE 10 DE JULIO DE 2013

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de julio de 2013, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los art. 6.3 y 6.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La tramitación se ajusta a lo establecido en el art. 83 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y la documentación se considera completa de conformidad con lo preceptuado en el art. 64 de la LUV y art. 142 y siguientes del ROGTU, sin perjuicio de las observaciones efectuadas en el fundamento jurídico tercero.

Previamente a la aprobación provisional del último documento del Texto Refundido del Plan General en sesión plenaria de 30 de mayo de 2013 el Ayuntamiento de Guadassuar ha celebrado reuniones con los Ayuntamientos de L'Alcudia y Massalavés tal y como se recogen en las actas de 16 de mayo y 23 de mayo de 2013 que figuran en el expediente administrativo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 83.4 y 61 de la Ley Urbanística Valenciana, a la vista de que el modelo de desarrollo urbanístico del municipio de Guadassuar plantea la ordenación conjunta con terrenos incluidos dentro del término municipal colindante de L'Alcudia donde se contemplan como red primaria adscrita los nuevos accesos de la A7 en relación con el suelo urbanizable industrial propuesto (SUIZ-3) impuestos por los informes del Ministerio de Fomento en fechas 23.08.2010 y 20.05.2011 en relación con la modificación y mejora de accesos en el enlace nº 868 de la A-7.

SEGUNDO. JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Conforme a lo dispuesto el Real Decreto legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y la Orden de 28 de junio 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de viviendas con protección pública, la reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con protección pública, se calcula con la siguiente formula:

$$R = ITD \times (P+2Ppt)$$

R= 0,905 m2techo protegido/hab x /5.703 hab + 2 x 14.489 hab) = 31.387 m2 techo protegido.

Consecuentemente, tal y como se indica en el Estudio sobre Previsión de necesidades de vivienda de protección pública, se procede a repartir esta reserva mínima de forma homogénea entre los distintos sectores residenciales, en función de la edificabilidad residencial de cada uno de ellos, según se contempla en la siguiente tabla:

SECTOR	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	% Reparto	RESERVA MÍNIMA VPP (m2t)	NÚM. APROXIMADO VIVIENDAS
SUZR-1	96.205,77	17,52 %	5.498	59
SUZR-2	58.112,12	10,58 %	3.321	36
SUZR-3	28.257,62	5,14 %	1.615	17
SUZR-4	140.574,07	25,59 %	8.033	86
SUZR-6	226.097,00	41,16 %	12.920	139
	549.246,59	100,00 %	31.387	337

TERCERO. VALORACIÓN GLOBAL

Analizada la documentación presentada y los informes emitidos, a nivel urbanístico se considera que las determinaciones contenidas en lo referente al proyecto propuesto están debidamente justificadas por la Corporación y responden al interés público local, por lo que se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

Previamente a la aprobación provisional del documento del Texto Refundido del Plan General en sesión plenaria de 30 de mayo de 2013, el Ayuntamiento de Guadassuar ha celebrado reuniones con los Ayuntamientos de L'Alcudia y Massalavés, de conformidad con lo previsto en los artículos 83.4 y 61 de la Ley Urbanística Valenciana indicando que la solución adoptada es la que ha sido aprobada por el Ministerio de Fomento para los nuevos accesos de la A7 en relación al nuevo polígono industrial de la Garrofera.

En dicha reunión por parte del Ayuntamiento de L'Alcudia, tal y como se ha transcrito en el Antecedente Octavo, en síntesis, se manifestó que se deberían de analizar las incidencias de la planificación prevista en esa zona sobre el término de L'Alcudia y en especial sobre el núcleo urbano de Montortal y no sólo las cuestiones de accesos viarios desde la Autovía, debiendo explicar las alternativas estudiadas y las incidencias ambientales (ruido, impacto visual y paisajístico, ...) que tendrán sobre los más de 150 vecinos residentes en esa zona de Montortal así como la carencia de justificación de las tipologías de actividades permitidas del Nomenclator de Actividades Calificadas para el nuevo polígono industrial "Garrofera" a pocos metros del núcleo urbano de Montortal con el grado más alto de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad, así como la falta de justificación de la solución propuesta y del sistema de gestión de suelos que se pretenden ordenar en el término de L'Alcudia para todo el sistema viario y análisis de diversos planeamientos urbanísticos que se tramitan de manera simultánea en la zona por parte del Ayuntamiento de Guadassuar, indicándose que no se ha justificado la incidencia acústica en Montortal, limitándose a decir que se hará una "pantalla vegetal". Concluyendo que no se dan las explicaciones solicitadas por parte del Ayuntamiento de Guadassuar y que la propuesta no es aceptable en aquello que afecta a la planificación territorial y urbanísticas que afecta al Polígono Industrial de la "Garrofera" y que respecto al resto de la planificación urbanística que pretende el Ayuntamiento de Guadassuar no tienen nada que objetar.

Por parte del Ayuntamiento de Massalavés se dan por enterados y no emiten ninguna manifestación contraria a la actuación de la conexión viaria.

Entrando en el fondo del asunto respecto de las consideraciones puestas de manifiesto por el Ayuntamiento de L'Alcudia se indica lo siguiente:

- Respecto de las cuestiones ambientales hay que matizar que las mismas han sido analizadas y evaluadas durante el procedimiento de evaluación ambiental de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y que concluyen con la Memoria Ambiental dictada por Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural de fecha 12.05.2011 que forma parte del Plan General; así como por los estudios sectoriales específicos que acompañan al Plan General y que han sido informados favorablemente por los órganos competentes en la materia (estudio de tráfico, estudio de paisaje y estudio acústico).

Se destaca lo ya puesto de manifiesto en el informe del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de fecha 18.04.2011 (Antecedente Cuarto) donde las medidas correctoras para reducir los niveles sonoros de los sectores colindantes y por tanto del núcleo de Montortal, han sido incluidas en la fichas de planeamiento y gestión de cada sector del Texto Refundido. Concretamente en el sector SUIZ3 se incluye como medidas correctoras acústicas el disponer zonas verdes y aparcamientos en el linde noreste de esta forma para alejar el posible foco sonoro de la aldea de Montortal y la limitación de la velocidad a 40 km/h. Además, de conformidad con el artículo 53 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, el nuevo acceso de la A/ al ser una infraestructura viaria cuando se vaya a acometer adoptará las medidas encaminadas a cumplir los objetivos de calidad establecidos en la tabla 1 del Anexo II, debiendo para ello hacer uso de la mejor tecnología disponible de protección contra ruidos y vibraciones, cuyo contenido mínimo del estudio acústico está especificado en el apartado b) del Anexo VI del Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica.

Así pues, la implantación de las diferentes actividades industriales que se desarrollen en el suelo industrial estará sujeta a los instrumentos de intervención administrativa ambiental regulados en la Ley 2/2006, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental de la Comunidad Valenciana a los que deben sujetarse las instalaciones o actividades susceptibles de afectar a la seguridad, a la salud de las personas o al medio ambiente. Asimismo, si alguna de las actividades a implantar estuvieren sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con la legislación sobre esta evaluación ambiental, dicha implantación deberá ir precedida de la correspondiente declaración o estimación de impacto ambiental. No obstante las tipologías industriales previstas por el planeamiento en esta zona han estado presentes desde las primeras versiones del documento de Plan General y que ya fueron dictaminadas tanto por la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada en sesión de 13 de mayo de 2011 como en la Memoria Ambiental de 12.05.2011, sin que se planteara objeción al respecto.

- Respecto del sistema de gestión de suelos previsto para los nuevos accesos de la A7 hay que indicar que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión del sector SUZI-3 donde figura como red primaria adscrita al sector los nuevos accesos de la A7 y en las condiciones de conexión se indica lo siguiente "Se asegurará la conexión viaria del sector con la autovía A7 a través de la red primaria viaria grafiada, contando con el preceptivo informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento. La ejecución de dicho enlace será a cargo del sector en un 50%, siendo el restante 50% ejecutado por el Consorcio Ribera de la Valldigna".

- Respecto de la subsanación de las cuestiones puestas de manifiesto por el Ayuntamiento de L'Alcudia en relación con el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 26 de marzo de 2012 se considera que han sido subsanadas tal y como se contemplan en el informe de 22 de mayo de 2013 estando pendiente únicamente de subsanar aquellos aspectos que se relacionan en dicho informe y que el Texto Refundido presentado el 28 de mayo de 2013 los incorpora, tal y como seguidamente se contempla:

a) Respecto de la ampliación de la justificación de adecuación a la clasificación y calificación urbanística del planeamiento de los municipios colindantes y su representación gráfica, en el Texto Refundido se contempla en la Memoria justificativa del Plan y su representación gráfica aparece en el plano 0.0.1 Ordenación Estructural Planeamiento de municipios colindantes.

b) Respecto a la ampliación de la justificación del suelo industrial "La Garrofera" que afecta a los municipios de l'Alcudia y Massalavés se contempla una ampliación del mismo en la memoria justificativa del Texto Refundido.

c) Respecto a que deba clarificarse y justificarse la clasificación del suelo vigente y propuestos en los suelos del antiguo vertedero y planta de RSU indicando el sistema de gestión previsto, así como concretar el sistema de gestión previsto para la ejecución de las vías de conexión con la A7 respecto a la zona industrial "Garrofera" y las instalaciones de residuos. En el texto Refundido se modifica la clasificación del suelo del antiguo vertedero y planta de RSU que inicialmente figuraba como suelo urbano y se pasa a suelo no urbanizable común al ser ésta la clasificación utilizada para este tipo de instalaciones, tal y como consta en el Plan General vigente, enumerando estas instalaciones en el articulo 17.2 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido. Respecto al sistema de gestión se incluye en la ficha del sector SUIZ-3 como red primaria adscrita los nuevos accesos de la A7 y el porcentaje a ejecutar por cada parte.

d) Respecto a la justificación de las medidas correctoras acústicas propuestas para el núcleo de Montortal en relación con el suelo industrial "Garrofera" se incluyen en un apartado específico en la ficha de planeamiento y gestión del sector SUZI-3 y PRI-I1, de conformidad el informe del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de fecha 18.04.2011.

e) Respecto a la preservación de los espacios protegidos LIC (curs mitjá i baix Xúqer" y "Ullas riu Verd") y del PORN cuenca hidrográfica de la Albufera se incluye su contenido en la Directriz 2 en relación con el sistema urbano de drenaje sostenible y en la Directriz 3 Protección del medio Natural con el fin de fomentar la preservación de dichos espacios naturales, y en los art. 27 y art. 17.12 de las Normas Urbanísticas y en las fichas de planeamiento y gestión respecto de la correcta ejecución de infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros.

f) Respecto a que se grafíe correctamente la red primaria de infraestructuras incluyendo la conexión prevista a la EDAR del suelo urbano industrial "Garrofera" se comprueba grafiado correctamente en los planos, incluyendo una referencia en la Directriz 1 y en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores correspondientes.

g) Respecto a que deberá aprobarse el Plan de Actuación Municipal previo al desarrollo de los nuevos suelos urbanizables se comprueba que este condicionante se ha incluido como condición de desarrollo en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores afectados.

h) Respecto de la nueva información pública el proyecto ha sido sometido a nueva información publica (DOCV núm. 6850 de 29 de agosto de 2012 así como en diario no oficial de amplia difusión, Las Provincias, de 5 de septiembre de 2012).

- Respecto del análisis de los diversos planeamientos urbanísticos que se tramitan de manera simultánea en el municipio de Guadassuar hay que matizar que los expedientes que se encuentran en tramitación en el Servicio Territorial de Urbanismo son los enumerados en el Antecedente Noveno y que, una vez aprobado el Plan General de Guadassuar serán estos proyectos los que se deberán adaptar a lo dictaminado por la Comisión Territorial de Urbanismo y no al revés por ser éste el planeamiento vigente llegado el momento y que debe primar la ordenación territorial y estructural de la ordenación urbana frente a los desarrollos urbanísticos pormenorizados. Habiéndoles requerido individualmente en cada expediente la adaptación al Plan General en tramitación en aras a una agilidad y coordinación interadministrativa.

- Respecto del procedimiento seguido en caso de discrepancia entre los Municipios afectados, hay que indicar que tal y como se ha indicado en los apartados anteriores se ha dado lugar a la reunión previa entre los Ayuntamientos afectados con el fin de conocer sus posiciones y tratar de llegar a un acuerdo. Ciertamente que las posiciones de cada parte ya habían sido puestas de manifiesto con anterioridad a la reunión y que con posterioridad a la misma se han mantenido en los mismos términos. Para estos casos establecen los artículos 61 y 83.4 de la LUV que resolverá la consellería competente en urbanismo lo que resulte más adecuado para la mejor ordenación de la zona, fijando las bases de la coordinación interadministrativa. La conselleria ha analizado los planteamientos, y como se expone en los apartados anteriores, el Ayuntamiento de Guadassuar ha dado respuesta a lo largo de la tramitación del expediente a los planteamientos realizados por el Ayuntamiento de L'Alcudia. Por tanto, a la vista de los informes emitidos por el Ministerio de Fomento como órgano competente en la materia y viendo que los nuevos acceso viarios desde la A7 figuran como red primaria adscrita al sector SUZ-I3 y se prevé a través del Ayuntamiento de Guadassuar la gestión indirecta del Sector no sé ve impedimento alguno en la ordenación propuesta para la zona, y ya será el desarrollo pormenorizado del sector el que ultime la concreción de las medidas correctoras propuestas considerando que la tramitación del Plan General se ajusta al procedimiento establecido en el art. 83 de la Ley Urbanística Valenciana.

Por tanto, no se encuentra inconveniente al contenido del Texto Refundido del Plan General en relación con los temas puestos de manifiestos por el Ayuntamiento de L'Alcudia.

• El Texto Refundido del Plan General aportado el 28 de mayo de 2013 incorpora los condicionantes de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el 13 de mayo de 2011 y de los informes sectoriales emitidos con posterioridad que se relacionan en el Antecedente Quinto y Octavo, así como las diferentes cuestiones urbanísticas informadas en fecha 26.03.2012 y 22.05.2013 que se han introducido en la memorias informativa y justifica, planos de ordenación e información, fichas de planeamiento y gestión y normas urbanísticas. El Proyecto Técnico ha sido sometido nuevamente a información pública en el DOCV de 29 de agosto de 2012 y en diario Las Provincias de 5 de septiembre de 2012.

El resto de cuestiones a subsanar se consideran que han sido incorporadas en el último Texto Refundido, que en síntesis se contemplan seguidamente:

- Se incorporan lo condicionantes del último informe del Estudio de Paisaje, así como el plano OE-3 y plano EP-07 Sistema de Espacios Abiertos del Estudio de Paisaje aportado el 29.04.2011. Se ha introducido en el Capítulo VI de las Normas Urbanísticas las Normas de Integración Paisajística.

- Se incorporan los condicionantes del informe de la Dirección General de Comercio y Consumo de fechas 28.04.2011 y de 10.04.2012, se modifica el art. 39 de las Normas Urbanísticas donde se sustituye la referencia a "grandes superficies" por "establecimientos con impacto territorial cuya superficie comercial alcance o supere los 2.500 m2" y se sustituyen las referencias del artículo 17 de la Ley 8/1986 por el artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana (págs. 58 y 59 de las Normas Urbanísticas). Además, se indican como incompatibles los usos terciarios comerciales en las áreas de "industrial en manzana" e "industrial aislada", se pormenorizan los diferentes usos dominantes, compatibles e incompatibles en todas las fichas de planeamiento y gestión, en concordancia con lo establecido en los capítulos III "Desarrollo Pormenorizado de los Usos" y IV "Desarrollo Pormenorizado de las Zonas de Ordenación" de las Normas Urbanísticas y los planos O.5 "Ordenación Pormenorizada. Zonas de Ordenación Urbanística". Por lo que se entienden subsanados dichos aspectos.

- Se incorporan los condicionantes de la Memoria Ambiental de fecha 12.05.2011 introduciendo el contenido íntegro de la Memoria Ambiental en el Capítulo VII de las Normas Urbanísticas tal y como se contempla en el apartado 2 de la Memoria Ambiental , además se ha incorporado en el Texto Refundido del Plan General las precisiones que contiene el apartado 1 de la Memoria Ambiental, tal y como seguidamente se pormeniza:

1.a) Respecto de la afección al Patrimonio Cultural Valenciano y a la obtención del informe favorable se ha obtenido informe favorable de la Dirección Territorial de Educación , Cultura y Deportes de 29 de abril de 2013.

1.b) Respecto al Área de edificaciones dispersas en Suelo No Urbanizable denominada "Casupets", donde se indica que se debería estudiar y tener en cuenta la tramitación de un expediente de minimización de impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, regulado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable, se ha introducido en el art. 17.3 de las Normas Urbanísticas la posibilidad de tramitar en las viviendas casupets en suelo no urbanizable protegido agrícola al amparo de los previsto en la citada Disposición Transitoria, medidas de minimización de impacto territorial y su representación gráfica.

1.c) Respecto a las correcciones en las DEUTS respecto a criterios para admitir nuevas reclasificaciones en SNUC basándose en criterios de colmatación de la edificación y no de la urbanización, en la Directriz 1 se ha incluido el siguiente tenor literal: "cuando el suelo urbanizable programado en el presente Plan General se encuentre ocupado mayoritariamente por la edificación proyectada".

Además, respecto a cumplir los condicionantes establecidos en el informe de la EPSAR se ha incluido en la Directriz 1 lo siguiente "Los urbanizadores encargados del desarrollo de las actuaciones previstas en este instrumento de planeamiento, deberán obtener la oportuna autorización sobre el sistema de saneamiento y depuración de la EDAR de Guadassuar, para admitir los caudales de agua residuales generados por la urbanización, previo pago del suplemento de infraestructuras que se determine para cada una de las actuaciones correspondientes. La autorización deberá obtenerse con anterioridad al momento efectivo de la conexión física de los diferentes sectores urbanísticos contemplados en el Plan General". Se comprueba que en el art. 25 se incluye redacción específica para las estaciones depuradoras de aguas residuales, en la ficha de planeamiento y gestión del sector SUZI-2 se ha incluido la siguiente observación: "Es condición de desarrollo la ejecución de la ampliación de la actual EDAR, PID 2.2, y la conexión de su red de saneamiento a la misma. En el caso de que se desarrollen otros sectores con antelación al desarrollo del sector SUIZ-2, requiriéndose necesaria la conexión de sus servicios a la nueva estación, el ayuntamiento será el encargado de facilitar dicha conexión, bien ejecutando la EDAR a su cargo para posteriormente recuperar económicamente la inversión a cuenta del sector SUZI-2 o bien mediante un convenio firmado entre las partes, de modo que el sector SUZI-2 ejecute por adelantado la citada ampliación, y se asegure la viabilidad de conexión de los futuros desarrollos conforme se vayan generando las necesidades de conexión." En el resto de fichas planeamiento y gestión de los sectores SUZR-1, SUZR-2, SUZR-3, SUZ-R-4, SUZR-6, SUZPPT-1 se establecen las conexiones de vertido de las aguas residuales con separativa y que será necesario la ampliación de la actual EDAR a cargo del sector SUZI-2, bajo las condiciones expuestas en la ficha de planeamiento y gestión. En el sector SUIZ-3 se especifica que " la red de saneamiento del sector se conectará a la EDAR que se deberá de prever en mismo, y cuya construcción irá a cargo del propio sector y del colindante PRI-I1, en proporción a las superficies edificables de cada una de ellos."

1.d) Respecto del riesgo de inundación y de los condicionantes a introducir derivados de la Resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje, de fecha 4 de mayo de 2011, se han introducido en la Directriz 6 "Prevención de riesgos naturales o inducidos" y en la ficha de gestión lo siguiente "El Ayuntamiento, como administración responsable de los proyectos de urbanización, condicionará la aprobación de la licencia urbanística al correcto diseño de las obras de drenaje. Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al ámbito de la actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deberán obtener del Organismo de Cuenca.

En cuanto la actuación afecte al dominio público hidráulico y/o zona de policía o a la posible incidencia en el régimen de corrientes, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa vigente (Texto Refundido de la Ley de Aguas y disposiciones que lo desarrollan), igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea." Además se han introducido las referencias al PATRICOVA en los artículos 22, 27, 28, 30, 26.5 de las Normas Urbanísticas, así como las medidas correctoras derivadas de la Separata II del Estudio de Inundabilidad para los sectores SUZR-1, SUZR-2, SUZI-2.

1.e) Respecto a la afección al régimen hídrico de los LICs del "Curs mitjà i baix del Xúquer" (ES5232007) y "Ullals del Riu Verd" (ES5233047), se ha incluido en el art. 17.2 d las normas urbanísticas, Directriz 3 "Protección del Medio Natural" y en los planos de Ordenación Estructural O.3 la delimitación y referencia normativa al PORN de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

1.f) En materia de paisaje, respecto a la documentación normativa del Plan General se incorpora a las normas urbanísticas del Plan General en el capítulo VI Normas de Integración Paisajística y se incorpora el sistema de espacios abiertos o infraestructura verde al plano 03 de Ordenación Estructural.

1.g) Respecto a la zona de afección de 500 metros de la Carretera N-340 (actualmente A-7) en los sectores urbanizables de uso terciario próximos a esta vía, se ha introducido en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores SUZR-6 y SUZPPT-1 la condición para su desarrollo, de la redacción de un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera, por lo que se entiende subsanado dicho punto.

1.h) Se ha cambiado la clasificación del Suelo No Urbanizable Común al oeste de la CV-50, quedando como Suelo No Urbanizable Protección Agrícola, por lo que se entiende subsanado dicho punto.

Por lo que se entienden subsanas los condicionantes puesto de manifiesto en la Memoria Ambiental.

- Se incorporan los condicionantes del informe del Servicio de Ordenación Sostenible de 3 de junio de 2001 en la Directriz 2 "Sistema urbano de drenaje sostenible", Directriz 3 "Protección del medio natural" y en los art. 27 y art. 17.12 de las Normas Urbanísticas y en las fichas de planeamiento y gestión respecto de las correcta ejecución de infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros.

- Se incorporan los condicionantes del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 5.06.2012 en relación con el PAT de Corredores de Infraestructura CV en el plano nº O.1.5 Ordenación Estructural Clasificación de Suelo como SNU-PI (suelo no urbanizable protección de infraestructuras) y se introduce en el art. 17.7 de las normas urbanísticas del Plan la normativa de aplicación del Plan (art. 15-16 del Decreto 78/2005). Respecto del PATRICOVA, se ha introducido en la Directriz 6 "Prevención de Riesgos Naturales o inducidos" y artículos 27 y 34 de las Normas Urbanística la referencia al PATRICOVA en particular a los artículos 22, 27, 28, 30, 26.5, tal y como se contempla en la Separata II del Estudio de Inundabilidad. Se incorpora a los planos de ordenación los planos de la riesgos de inundabilidad que figuran en la separata II del Estudio de Inundabilidad y se rectifica la memoria informativa en su pág. 41. En las fichas de planeamiento y gestión se introducen las medidas corrrectoras establecidas en el citado estudio para los sectores SUZR-1, SUZR-2, SUZI-2. Se comprueba que el sector inicialmente previsto como urbanizable que incluía un campo de golf fue suprimido en versiones anteriores, contemplándose como suelo no urbanizable pasando en el Texto Refundido a suelo no urbanizable protegido agrícola.

Por lo que se consideran subsanadas todas las cuestiones puestas de manifiesto durante la tramitación autonómica del Plan General.

CUARTO. ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio 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 85 y 36.3 de la LUV, en relación los artículos 6.1 y 8.1 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 17 de julio de 2013, por unanimidad, ACUERDA: APROBAR DEFINTIIVAMENTE el Plan General de Guadassuar

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

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

NORMAS URBANISTICAS

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

ÍNDICE

TITULO I:
DISPOSICIONES GENERALES
ART. 1. OBJETO.
ART. 2. AMBITO DE REVISIÓN.
ART. 3. NATURALEZA DE LAS NORMAS
ART. 4. VIGENCIA
ART. 5. CONTENIDO.
ART. 6. OBLIGATORIEDAD.
ART. 7. REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO
ART. 8. INTERPRETACIÓN
ART. 9. OBRAS Y USOS PROVISIONALES
ART. 10. EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y PARCELAS FUERA DE ORDENACIÓN.
ART. 11. SUPLETORIEDAD
ART. 12. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO Y DISPOSICIONES DE ÁMBITO SUPERIOR
ART. 13. DESARROLLO DE LAS NORMAS.
ART. 14. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
TITULO II:
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
ART. 15. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ESTATUTO DE LA PROPIEDAD.
ART. 16. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
ART. 17. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. USOS, APROVECHAMIENTOS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.
ART. 17.1. OBRAS, INSTALACIONES, SEGREGACIONES Y AGREGACIONES PERMITIDAS.
ART. 17.2. SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC).
ART. 17.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SNU-PA)
ART. 17.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJISTICA (SNU-PP)
ART. 17.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL (SNU-PF)
ART. 17.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES (SNU-PC)
ART. 17.7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNU-PI)
ART. 17.8. EDIFICACIONES RURALES TRADICIONALES.
ART. 17.9. OBLIGACIONES DE LAS COMPAÑÍAS DE SERVICIOS Y SUMINISTROS.
ART. 17.10. VALLADOS EN PARCELAS RÚSTICAS.
ART. 17.11. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
ART. 17.12. AFECCIÓN RÉGIMEN HÍDRICO PORN CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA ALBUFERA.
ART. 18. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL.
ART. 19. RED PRIMARIA DOTACIONAL PÚBLICA Y EQUIPAMIENTOS PRIVADOS RELEVANTES.
ART. 20. CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO.
ART. 21. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.
ART. 21.1. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.
ART. 21.2. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN.
ART. 21.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.
ART. 22. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: PREVISIONES Y PORCENTAJES.
ART. 23. NORMAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES.
ART. 24. RESERVAS DE SUELO DE LA RED PRIMARIA: COMPUTO EN RELACIÓN A LOS SECTORES.
ART. 25. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DENTRO DE UN SECTOR.
ART. 26. ESTÁNDARES DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EN LOS FUTUROS DESARROLLOS
ART. 27. ADECUACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN ZONAS INUNDABLES.
TITULO III:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
CAPITULO I:
RED SECUNDARIA DE DOTACIONES: NORMAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN.
CAPITULO II:
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
ART. 28. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.
ART. 29. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.
ART. 30. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.
ART. 31. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
ART. 32. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.
ART. 33. PARÁMETROS FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.
ART. 33.1. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES.
ART. 33.2. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.
ART. 33.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.
ART. 33.4. CONDICIONES AMBIENTALES.
ART. 33.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.
ART. 33.6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO
ART. 34. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN ZONAS INUNDABLES.
ART. 35. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

ART. 36. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.
CAPITULO III:
DESARROLLO PORMENORIZADO DE LOS USOS.
ART. 37. USO RESIDENCIAL (R)
ART. 38. USO INDUSTRIAL (IND)
ART. 38.1. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN COMPATIBLE CON VIVIENDA (IND.1)
ART. 38.2. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN EN POLÍGONO (IND.2)
ART. 38.3. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN DE ÍNDICE ALTO (IND.3)
ART. 38.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS.
ART. 39. USO TERCIARIO (T)
ART. 39.1. USO COMERCIAL (TCO)
ART. 39.2. USO HOSTELERO (THO)
ART. 39.3. USO DE OFICINAS (TOF)
ART. 39.4. USO RECREATIVO (TRE)
ART. 40. USO DOTACIONAL (D)
ART. 40.1. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
ART. 40.2. USO DE EQUIPAMIENTO.
ART. 40.3. USO DE INFRAESTRUCTURAS
ART. 40.4. USO DE APARCAMIENTO
ART. 41. RESUMEN DE USOS
CAPITULO IV:
DESARROLLO PORMENORIZADO DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.
ART. 42. NÚCLEO HISTÓRICO (NHT)
ART. 42.1. ÁMBITO
ART. 42.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.
ART. 42.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA.
ART. 42.4. USOS PORMENORIZADOS.
ART. 42.5. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y MORFOLOGÍA TRADICIONAL.
ART. 42.6. REGULACIÓN DE LOS ASPECTOS AJENOS A LA EDIFICACIÓN.
ART. 43. ZONA DE ENSANCHE 1
ART. 43.1. AMBITO
ART. 43.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.
ART. 43.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA.
ART. 43.4. USOS PORMENORIZADOS.
ART. 43.5. PARÁMETROS URBANISTICOS.
ART. 44. ZONA DE ENSANCHE 2
ART. 45. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM)
ART. 45.1. AMBITO
ART. 45.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.
ART. 45.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA
ART. 45.4. USOS PORMENORIZADOS.
A) ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-1)
B) ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-2)
ART. 45.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.
ART. 46. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (INA)
ART. 46.1. AMBITO
ART. 46.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.
ART. 46.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA
ART. 46.4. USOS PORMENORIZADOS.
ART. 46.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.
ART. 47. ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DOT)
ART. 47.1. AMBITO
ART. 47.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.
ART. 47.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA
ART. 47.4. USOS PORMENORIZADOS.
ART. 47.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.
ART. 48. ZONA DOTACIONAL ZONAS VERDES (DOZV)
CAPITULO V:
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN OBRAS Y USOS. DISCIPLINA URBANISTICA.
ART. 49. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.
ART. 50. CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA
ART. 51. PARCELACIONES
ART. 52. DEBER DE EDIFICAR Y REHABILITAR
ART. 53. DEBER DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES Y RUINA
ART. 54. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN FORZOSA
ART. 55. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
CAPITULO VI:
NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ART. 56. NORMAS RELATIVAS AL CATÁLOGO Y AL SEA
ART. 57. NORMAS RESTANTES.

CAPITULO VII:
MEMORIA AMBIENTAL

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1. OBJETO.

El presente Plan General constituye la revisión del planeamiento urbanístico actual del municipio de Guadassuar que en la actualidad está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 17 de Diciembre de 1997.

El Plan General tiene preferencia de aplicación sobre cualquier otra disposición municipal que regule el uso y ordenación del territorio. Los límites a la potestad del Plan General se señalan en el art. 63 de la LUV.

Este Plan supone además una adaptación a la legislación urbanística de ámbito estatal y autonómico vigente En el momento actual, en defecto de las determinaciones contenidas en el Plan General, se estará a lo dispuesto en las disposiciones siguientes (o las que las sustituyan):

a) Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV).
b) Decreto 67/2006 del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
c) Ley 4/2004 de la Generalitat Valenciana, Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP)
d) Ley10/2004 de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante (LSNU).
e) Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

ART. 2. AMBITO DE REVISIÓN.

Las disposiciones del Plan General se aplicarán en la totalidad del término municipal de Guadassuar diferenciando, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Ordenación, distintos tipos y categorías de suelo, y distinguiendo cuales de sus disposiciones tienen carácter de Ordenación Estructural y cuales son de Ordenación Pormenorizada.

Su aplicación se efectuará, con las especificaciones establecidas para cada una de las distintas Zonas de Ordenación Urbanística que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del reglamento de Zonas, son las áreas en que se divide el territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística.

ART. 3. NATURALEZA DE LAS NORMAS

El Plan General es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística urbana vigente, define los elementos básicos estructurantes del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase de suelo y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

ART. 4. VIGENCIA

El Plan General de Guadassuar entrará en vigor, a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con trascripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa en el “Boletín Oficial de la Provincia” , de acuerdo con las determinaciones del art. 107 de la LUV.

Su vigencia será indefinida, sin prejuicio con lo dispuesto en el artículo 61.3 de la LUV. También tendrá vigencia el planeamiento de desarrollo, salvo la de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas o Aisladas, que será la que en ellos se establezca, con el límite máximo establecido legalmente.

ART. 5. CONTENIDO.

El Plan General consta de los siguientes documentos:

Documentos SIN EFICACIA NORMATIVA:

- MEMORIA INFORMATIVA
- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN

Documentos CON EFICACIA NORMATIVA:

- NORMAS URBANÍSTICAS
- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
- DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
- PLANOS DE ORDENACIÓN.
- CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS (Estudio de Paisaje, Informe de Sostenibilidad Económica, Estudio de Inundabilidad, Estudio Acústico, Estudio de Tráfico y movilidad, Estudio de Suficiencia Hídrica y justificación de la capacidad depuradora, Estudio sobre previsión de necesidad de vivienda protegida, Estudio de afecciones de la Red Natura 2000, Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental)

ART. 6. OBLIGATORIEDAD.

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones que contiene este Plan General.

ART. 7. REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevista en los artículos 81, 82, 93 y 94 y concordantes de la LUV.

Sin prejuicio de lo anteriormente dispuesto, únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación pormenorizada a propuesta de la iniciativa privada, cuando ésta forma parte de un Programa en los términos establecidos en el Título IV del ROGTU.

Sin causas de revisión las siguientes:

- El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan y en concreto, cuando el parque de viviendas alcance el 75 % del potencial máximo fijado.
- La aparición de nuevas demandas de suelos y usos de importancia tal que no pueda ser satisfecha por una mera modificación del Plan.
- El advenimiento de circunstancias catastróficas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que en el Plan se asienta.
- La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó el Plan.

No tendrán la consideración de modificaciones:

- Las afecciones que sólo afecten a determinaciones no básicas, es decir, que no afecten a la red primaria estructural y que no supongan cambios en la ordenación pormenorizada que impliquen disminución de suelo público o incrementos de aprovechamiento, tratándose de soluciones alternativas a la ordenación propuesta sin pérdida de coherencia.
- Las variaciones de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas normas, en tanto no las

contradigan ni desvirtúen. La tramitación de las mismas se efectuará conforme a la normativa de Régimen local.

- El ajuste de superficies derivado de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 10%.
- La modificación de los trazados de las redes de servicios (aguas, alcantarillado, gas, telefonía, etc.) para ajustarse a la topografía o a las características naturales del terreno.
- Las modificaciones y revisiones de los Planes, incluido el General, que no afecte a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán y tramitarán mediante Planes Parciales o de Reforma Interior y se aprobarán de conformidad con lo establecido en los art. 90 y 91 de la LUV, para el planeamiento de desarrollo.
- La delimitación de los sectores, unidades de ejecución, zonas y dotaciones de este PG, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Programas y Estudios de Detalle) que se desarrollan en el Plan General.

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

- No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, salvo que se justifique la existencia de un error en la medición, en más o menos un 10%.
- No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:
  - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
  - La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen
- Así mismo no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de la red de zonas verdes o de un Equipamiento Público que suponga una disminución de su superficie.

Los programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas podrán redelimitar las Unidades de Ejecución con la misma horquilla (+/- 10%) cuando tengan por finalidad extraer o introducir en la misma edificaciones existentes, que no se encuentren en algunos de los supuestos de “fuera de ordenación” que establece el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas y que dispongan de todos los servicios urbanísticos, para pasar al régimen de Actuaciones Aisladas.

ART. 8. INTERPRETACIÓN

Las determinaciones del Plan General se interpretarán conforme a los criterios que atiendan fundamentalmente a sus objetivos y directrices, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En el caso de duda respecto de la regulación de las previsiones del Plan General entre los distintos documentos del mismo, se efectuarán consultas cuyos informes municipales, acuerdos, resoluciones o dictámenes que tengan carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo dispuesto en los planos de manera más pormenorizada y precisa. Si se producen contradicciones entre los diferentes documentos del Plan General, prevalecerá la determinación que implique un mayor interés público.

ART. 9. OBRAS Y USOS PROVISIONALES

El ayuntamiento, previo informe favorable de la Consellería competente en materia de urbanismo, puede otorgar licencias para obras o usos provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.

La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plano o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de a Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

La provisionalidad de la obra o el uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.

El procedimiento a seguir será el previsto en el artículo 191.5 de la LUV.

ART. 10. EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y PARCELAS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. De acuerdo con el artículo 111 de la LUV, los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar fuera de ordenación, por manifestar incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación.

Se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de las situaciones siguientes:

- Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libre públicos o a dotaciones, salvo que el presente Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
- Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por el Plan General, o sus instrumentos de desarrollo, o con los usos dominantes de la zona.
- Transitoriamente, las que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable sin ordenación pormenorizada, en tanto no se apruebe ésta.
- Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación por ser elementos o edificaciones impropias o bien por hallarse manifiestamente en contra con su entorno, uso y altura.

Se exceptúan de este artículo las edificaciones Fuera de Ordenación incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, cuyo régimen se especifica de forma específica en el citado catálogo.

Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de fuera de ordenación. Así mismo, dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las obras en los edificios, de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento.

2. No serán consideradas como construcciones “fuera de ordenación” los edificios de constituyan bienes de dominio público, o incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aún cuando estos no cumplan con las determinaciones urbanísticas marcadas por el presente Plan General.

3. El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el Plan que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le correspondan, ni se tendrá en cuenta para calcular los estándares dotacionales exigibles.

4. Los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun quedando fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones:

No se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objetivo la superación de dicha calificación. No obstante, se permitirán las obras de mera conservación, reparación y decoración que no rebase las exigencias del deber normal de conservación.

Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público, así como todas aquellas precisas para eliminar una o más de las causas de fuera de ordenación.

En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan General no estén declarados “fuera de ordenación”, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

La situación como fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

5. Se define como “parcelas fuera de ordenación” todas aquellas parcelas que incumplen las condiciones indicadas en los parámetros urbanísticos de la zona de ordenación urbanística de la que pertenecen. Estas parcelas no serán edificables hasta que no se proceda a su regularización, de acuerdo con el régimen expuesto a continuación.

Tampoco serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sobre venta o permuta a colindantes.

Se establece el siguiente régimen para la regulación de las parcelas fuera de ordenación:

- Se deberá adquirir de las parcelas colindantes, la superficie necesaria con el fin de cumplir con los parámetros de parcela mínima edificable.
- Para el caso de parcelas colindantes a parcelas fuera de ordenación, no se concederá licencia de obras mayores ni menores, en tanto no se produzca la correspondiente regulación de las parcelas colindantes.
- En el caso de desacuerdo entre ambas partes, se iniciará un expediente de justiprecio del valor de la superficie necesaria a obtener para regularizar dichas parcelas, de acuerdo con lo establecido en la ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

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

- Consolidación: las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados de cualquier tipo, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de salubridad y seguridad.
- Modernización o mejora: las que se destinan a lograr una mayor adaptabilidad a las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de un espacio interior o reformas, manteniendo en todo caso las condiciones morfológicas del inmueble.
- Conservación: aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de propiedad, es la de mantener el edificio en condiciones adecuadas de salubridad, seguridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas del inmueble.

ART. 11. SUPLETORIEDAD

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

ART. 12. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO Y DISPOSICIONES DE ÁMBITO SUPERIOR

Las determinaciones del Plan General sustituyen por completo el actual Plan General del municipio de Guadassuar, publicado el 14/04/1998 en el DOGV. No obstante, todo el suelo clasificado como urbano en el momento de la elaboración del Plan General, sigue con la misma clasificación. El Plan General incorpora las normas urbanísticas pormenorizadas del suelo urbano actual, sin perjuicio de las correcciones que desarrolla.

ART. 13. DESARROLLO DE LAS NORMAS.

El ayuntamiento podrá en desarrollo de lo establecido en las presentes Normas aprobar Ordenanzas municipales de policía de la edificación o de regulación de actividades, en los términos establecidos en el artículo 42 de la LUV y a través del procedimiento previsto al efecto en la legislación de régimen local.

ART. 14. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Los planes son públicos y todo administrado tiene derecho a consultarlos y a obtener información en la forma regulada por las leyes.

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

TITULO II: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

ART. 15. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ESTATUTO DE LA PROPIEDAD.

Todo el territorio del término municipal de Guadassuar queda clasificado en una de las siguientes Clases de Suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo no Urbanizable. El Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo delimita el ámbito espacial de cada Clase.

El suelo urbano (SU), a los efectos urbanísticos del Plan General, queda definido en el art. 10 de la LUV, y los solares (parcelas susceptibles de aprovechamiento por medio de actuaciones aisladas, art. 15 de la LUV) en el art. 11 de la LUV.

El suelo urbanizable (SUZ), a los efectos urbanísticos del Plan General, queda definido por el art. 12 de la LUV. El Plan General clasifica como tal seis sectores de uso residencial, tres de uso terciario y tres de uso industrial.

El suelo no urbanizable (SNU) es el que debe quedar preservado del proceso urbanizador, y se define en el art. 16 de la LUV.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios en relación a la clasificación de sus terrenos, en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable es el definido en el capítulo II arts. 18 a 22 de la LUV, y para el SNU el que define el título I arts. 6 a 8 de la LSNU.

ART. 16. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se considera una zona de ordenación urbanística, según el artículo 78 del Reglamento de Zonas, a un área que presenta un tejido característico y diferenciado.

El plan distinguen distintas zonas de ordenación mediante la integración de 3 variables urbanísticas: el sistema de ordenación, la tipología edificatoria y el uso global asignado.

Las zonas de ordenación en suelo urbano se regulan de forma pormenorizada el presente Plan General, desarrollando las características diferenciadoras de las determinaciones urbanísticas.

Las zonas de ordenación en suelo urbano, en algunos casos se subdividen en subzonas, también éstas con carácter pormenorizado.

Las zonas de ordenación en suelo urbanizable tienen carácter estructural, dejando la ordenación pormenorizada supeditada a los pertinentes Planes Parciales que se desarrollen en cada unidad de actuación.

Las zonas de ordenación urbanística que integran el SU y SUZ de Guadassuar, y sus tipologías edificatorias básicas son:

TIPO SUELO	USO	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CODIGO
SUELO EXISTENTE			
SUELO URBANO	Residencial	Núcleo histórico	NHT
		Ensanche	ENS
		Sant Francesc	ENS-2
	Industrial	Industrial en manzana	INM-1, INM-2
		Industrial aislada	INA
	Dotacional	Dotacional Equipamientos	DOT
		Dotacional Zonas Verdes	DOZV

USO	UNIDADES	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CODIGO
SUELO PROYECTADO			
Residencial	SUZR-1/2/3/4/6	Manzana Cerrada Edificación Aislada: Bloque exento o adosado	MNC EDA/ADO
Industrial	SUZI-1/2	Industrial Adosada o Aislada	INADO/INA
	SUZI-3	Industrial Aislada	INA
Dotacional	SUZPPT-1	Según Normas Urbanísticas de PP aprobado	TBE

ART. 17. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. USOS, APROVECHAMIENTOS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

El Suelo no urbanizable del Plan General se califica según las Categorías de Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Protegido (arts 3-4-5 LSNU).

El Suelo no urbanizable se divide en las siguientes Zonas de Ordenación, en razón de la homogeneidad de sus características y usos, o valores a preservar:

- Suelo no urbanizable Común (SNUC)
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola (SNU PA)
- Suelo no urbanizable de Protección Paisajística (SNU PP)
- Suelo no urbanizable de Protección Forestal (SNU PF)
- Suelo no urbanizable de Protección de Cauces (SNU PC)
- Suelo no urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU PI)

Los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo señalan el ámbito territorial de cada uno de los tipos definidos anteriormente.

ART. 17.1. OBRAS, INSTALACIONES, SEGREGACIONES Y AGREGACIONES PERMITIDAS.

En el suelo no urbanizable sólo se admitirán las obras e instalaciones a que se hace referencia en los apartados siguientes del presente artículo.

Sólo se admitirá la construcción de edificios destinados a vivienda familiar en la zona de SNUC en las condiciones que se establecen al regularla específicamente en el artículo siguiente.

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

- No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.
- No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.
- Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

Segregación y agregación de parcelas

La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

En esta materia se estará a lo dispuesto en la siguiente legislación vigente, o normativa de igual o superior rango que la sustituya:

- Ley 10/04, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.
- Ley 8/02 de Ordenación y modernización de Estructuras Agrarias.
- Ley 19/95 de Modernización de Estructuras Agrarias.
- Decreto 217/99 de Unidades Mínimas de Cultivo

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

ART. 17.2. SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC).

El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario.

En el suelo no urbanizable común se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, obras o instalaciones vinculadas a la actividad agrícola, con las condiciones siguientes (sin prejuicio de lo establecido en la Orden de17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico):

a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 metros cuadrados (1Ha), con una ocupación de parcela inferior al 2% de su superficie.

b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurran más de tres viviendas incluida aquella que pretenda realizarse.

c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m²/m² sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas con las condiciones que se establecen para la EDA/ADO.

d) La vivienda deberá situarse a no menos de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 15 metros del linde de la finca.

e) En el resto de suelo no urbanizable no se permite la construcción de nuevas viviendas pero sí el mantenimiento y reforma de las existentes.

f) Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

g) La edificación estará situada fuera de los recursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

Las determinaciones estructurales para el SNUC son las siguientes:

Uso dominante: Agrícola / Ganadero: Se permite el residencial en los términos establecidos anteriormente.

Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegética o forestales, las cuales cumplirán con lo establecido en el art. 20 de la LSNU.
- Dotacionales: Ded (Educativo-Cultural), Drd (Recreativo-Deportivo), Dsc (Socio-Cultural), Dsa (Sanitario), Dtd (Asistencial), Dre (Religioso), Dsu (Servicios Urbanos) y Estaciones de servicio con las condiciones señaladas en este mismo artículo.

  Cumplirá además con lo establecido en el artículo 27 de la LSNU, en sus apartados:

  a) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados.

b) Centros recreativos, deportivos y de ocio.

c) Campamentos de turismo.

d) Actividades culturales y docentes.

e) Plantas de tratamiento de residuos y antiguo vertedero pendiente de restauración ambiental.

f) Obras e instalaciones de redes de suministros y comunicaciones.

g) Estaciones de servicio de carburantes y áreas de servicio de carreteras.

Usos prohibidos:

- Residencial: salvo las edificaciones tradicionales existentes, con anterioridad al Plan General y las que se establezcan al amparo de lo previsto en el Art. 17.1 de estas normas.
- Industrial / Almacén: de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la LSNU.
- Terciario: excepto Tco.1a, en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan.
- Extractivos.

Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario

La implantación de ciertos usos en suelo no urbanizable común requiere la declaración de interés comunitario (DIC), en los términos previstos en la LSNU:

- Explotaciones de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energías renovables. De acuerdo con el art. 24 de la LSNU.
- Actividades industriales y productivas, art. 26 de la LSNU.
- Actividades terciarias o de servicios, art. 27 LSNU.

Las características de las construcciones cumplirán con los siguientes parámetros:

a) Actividades industriales y productivas:

- Superficie mínima de parcela: 10.000 m^2.
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m^2t/m^2s.
- Altura de cornisa: 7m. Se admitirán elementos singulares como chimeneas, silos, etc., con un adecuado tratamiento paisajístico.

b) Actividades terciarias o de servicios: son las instalaciones destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento.

- Superficie mínima de parcela: 10.000 m^2, excepto las actividades definidas en le apartado d) del art. 27 de la LSNU, donde se establece una parcela mínima de 5.000 m^2.
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m^2t/m^2s.
- Altura de cornisa: 7m.

En cualquier caso, los edificios responderán en su composición a la condición de aislados, se mantendrá el tratamiento vegetal propio del enclave y se estudiará la repercusión paisajística de la implantación.

Todos los usos y aprovechamientos en SNUC deberán contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento, depuración de aguas residuales, y recogida y gestión de residuos.

Los usos y aprovechamientos que sean objeto de asignación mediante planes especiales, o los que venga regulados por un Plan de Acción Territorial, no requerirán su posterior Declaración de Interés Comunitario, según se establece en el artículo 32 de la LSNU.

Excepcionalmente, y en relación al art. 27.2.a) 2º de la LSNU, se podrá exceptuar el requisito de la parcela mínima vinculada en las DIC correspondientes por dicha situación (actividades terciarias sobre edificios catalogados de interés arquitectónico).

En caso de implantación de obras o actividades mediante Plan Especial, será éste el que fije los parámetros y condiciones más adecuados al entorno y al uso que se destine.

• **Autorizaciones:** la regulación es la del título III, arts. 28 a 39 de la LSNU.

• **Vallados:** están sujetos a licencia urbanística con las condiciones de la ordenanza rural correspondiente.

Toda actuación que se ejecute en Suelo No Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación por el organismo competente en la materia.

SNUC – Asimilable a Agrícola (SNUC-A)

Dentro de los terrenos clasificados como SNUC, cabe destacar como subcategoría de clasificación aquello terrenos con dominancia del uso agrícola pero con mayor nivel de transformación o más antropizados, tal y como se delimita gráficamente en los planos de ordenación estructural nº 01 “Clasificación del Suelo”, dado que existen actividades implantadas en la zona, tramitadas mediante la Declaración de Interés Comunitario.

La zona además cuenta con acceso directo desde la carretera CV-525, y con fácil acceso a la red de suministro eléctrico por la presencia cercana del tendido de media tensión.

El régimen de usos será asimilable al establecido para el SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, exclusivamente para el caso de aquellos usos cuya implantación requieran una tramitación previa mediante Declaración de Interés Comunitario. Siendo de aplicación los restantes usos prohibidos de acuerdo con los niveles de protección establecidos para el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNU-PA) establecido en el artículo Art. 17.3 de las presentes normas.

Se exceptuará de todo lo anterior el ámbito de protección del Bien de Relevancia Local BRL-1, correspondiente a la Alqueria Borrero o Tortosa, con la categoría de Monumento de Interés Local, en cuyo ámbito no estará permitido la implantación de actividades que requieran Declaración de Interés Comunitario, dadas las restricciones de protección de su paisaje tradicional, de acuerdo con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos anexos al presente Plan General.

ART. 17.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SNU-PA)

Es el que tradicionalmente se ha dedicado al cultivo agrícola, con valores intrínsecos a preservar.

Viviendas Casupets:

En este ámbito se localizan un importante número de viviendas construidas al margen de la legalidad urbanística.

Se trata de núcleos de viviendas consolidadas que tras la aprobación de este plan quedarán bajo el régimen de edificaciones FUERA DE ORDENACIÓN.

Sin prejuicio de lo anterior, estos núcleos de viviendas podrán tramitar, al amparo de lo previsto por la DT 4ª la Ley 10/24, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, medidas de minimización de impacto territorial.

Las determinaciones estructurales para el SNU-PA son las siguientes:

Uso dominante: Agrícola / Ganadero

Usos permitidos: Estaciones de servicio de carburantes y áreas de servicio de carreteras de acuerdo con las limitaciones establecidas a continuación, en este mismo artículo.

Explotaciones forestales, siempre y cuando se re realicen las labores de replantación y reforestación precisas para la restauración de la vegetación, sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicio (art. 452 del ROGTU):

- Que se trate de actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario, que teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precise emplazarse cerca del origen de la materia prima
- Que se trate de industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que precisen dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre.

La edificabilidad para esta implantación de uso no excederá el 10% de la superficie de parcela, siendo la parcela mínima de 1 Ha y respetando los estándares mínimos de alturas, retranqueos, etc. establecidos en la

LSNU (art. 12). Para evitar la concurrencia de muchas actividades en una misma área, se limita a 2 construcciones vinculadas a actividades de este tipo en un radio mínimo de 600 metros, y a una distancian no inferior a 1.000 metros respecto del suelo urbano, de forma que no se condicione la posible expansión del núcleo urbano.

Otras obras, usos y aprovechamientos regulados por el art. 17 de la LSNU, como son las obras e instalaciones necesarias para la gestión de bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, así como para la minoración de los riesgos que motivan la especial protección.

Para el caso de construcciones e instalaciones agrícolas vinculadas a las explotaciones agrarias existentes en la zona en el momento de aprobación del presente plan, estas se regirán por las determinaciones reguladas en el art. 20 de la LSNU.

Explotación de canteras, extracción de áridos o tierras dentro del ámbito con derecho minero delimitado en los planos de ordenación estructural del Plan General. Será imprescindible establecer un perímetro de 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa del uso residencial.

Usos prohibidos: Todos los no contemplados en los puntos anteriores.

Toda actuación que se ejecute en Suelo No Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación por el organismo competente en la materia.

Estaciones de servicio en suelo no urbanizable:

En las bandas laterales de los elementos que integran la red primaria de comunicaciones y vías públicas (PCV) en suelo no urbanizable, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas: SNUC y SNUPA.

b) La superficie ocupable máxima de la estación de servicio será de 4.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros.

   Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial y almacén de la propia empresa, y a servicios complementarios tales como lavado, engrase, etc. Dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 300 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 10 m de lindes.

c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la instrucción de carreteras.

d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas, de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.

f) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente.

SNU-PA – Yacimientos Arqueológicos

Dentro de los terrenos clasificados como SNU-PA, cabe destacar como subcategoría de clasificación aquello terrenos con presencia de yacimientos arqueológicos, tal y como se delimita gráficamente en los planos de ordenación estructural nº 01 “Clasificación del Suelo” así como en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, documento integrante del presente PG.

La normativa de aplicación para esta subcategoría será la análoga a la establecida para el SNU-PA con la siguiente condición:

En lo que se refiere a la utilización de los terrenos agrícolas en ámbitos de yacimientos arqueológicos el uso podrá ser el mismo que en el estado actual, con la única condición de que estará prohibida la realización de trabajos de arada a una profundidad superior a 30 cm, así como plantar nuevos árboles o arbustos de tallo largo al objeto de minimizar la afección al yacimiento arqueológico.

ART. 17.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJISTICA (SNU-PP)

Es el que corresponde a la zona oeste del municipio, la Garrofera, el cual, por su configuración única dentro del término municipal, es merecedor de tal protección. Su propiedad será municipal, en cuanto se materialicen las reclasificaciones de suelo urbanizable previstas, pasando a ser Paraje Natural Público de uso y disfrute públicos.

Las determinaciones estructurales para el SNU-PP son las siguientes:

Uso dominante: Forestal, protección del medio natural y agrícola, este último siempre y cuando se desarrolle en áreas cultivadas actualmente que no conlleve modificación de la topografía actual ni eliminación de vegetación natural.

Usos permitidos: Obras, usos y aprovechamientos regulados por el art. 17 de la LSNU, como son las obras e instalaciones necesarias para la gestión de bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, así como para la minoración de los riesgos que motivan la especial protección.

Para el caso de construcciones e instalaciones agrícolas vinculadas a las explotaciones agrarias existentes en la zona en el momento de aprobación del presente plan, estas se regirán por las determinaciones reguladas en el art. 20 de la LSNU.

Explotación de canteras, extracción de áridos o tierras dentro del ámbito con derecho minero delimitado en los planos de ordenación estructural del Plan General. Será imprescindible establecer un perímetro de 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa del uso residencial.

Usos prohibidos: Todos los no contemplados en los puntos anteriores.

Podrá redactarse un plan especial de protección del paisaje y reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas o proteger el patrimonio ecológico.

Toda actuación que se ejecute en Suelo No Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación por el organismo competente en la materia.

ART. 17.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL (SNU-PF)

Es el que corresponde a la zona oeste del municipio, la Garrofera, el cual, por su configuración única dentro del término municipal, es merecedor de tal protección. Su propiedad será municipal, en cuanto se materialicen las reclasificaciones de suelo urbanizable previstas, pasando a ser Paraje Natural Público de uso y disfrute públicos.

Las determinaciones estructurales para el SNU-PF son las siguientes:

Uso dominante: Forestal.

Usos permitidos: Obras, usos y aprovechamientos regulados por el art. 17 de la LSNU, como son las obras e instalaciones necesarias para la gestión de bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, así como para la minoración de los riesgos que motivan la especial protección.

Para el caso de construcciones e instalaciones agrícolas vinculadas a las explotaciones agrarias existentes en la zona en el momento de aprobación del presente plan, estas se regirán por las determinaciones reguladas en el art. 20 de la LSNU.

Explotación de canteras, extracción de áridos o tierras dentro del ámbito con derecho minero delimitado en los planos de ordenación estructural del Plan General. Será imprescindible establecer un perímetro de 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa del uso residencial.

Usos prohibidos: Todos los no contemplados en los puntos anteriores.

Podrá redactarse un plan especial de protección del paisaje y reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas o proteger el patrimonio ecológico.

Toda actuación que se ejecute en Suelo No Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación por el organismo competente en la materia.

ART. 17.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES (SNU-PC)

Es el que pertenece a las zonas de dominio público de los cauces de corrientes naturales del municipio, así como la franja lateral de 5 metros de anchura que constituye la zona de servidumbre y la franja lateral de 100

metros de anchura, que conforma la zona de policía, de acuerdo con la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Hidráulico. Su propiedad será municipal, en cuanto se materialicen las reclasificaciones de suelo urbanizable previstas, pasando a ser Paraje Natural Público de uso y disfrute públicos.

El régimen de usos de esta zona será el mismo que el establecido en el Art. 17.3, no autorizándose ningún tipo de construcción o edificación.

ART. 17.7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNU-PI)

Es el que pertenece a las zonas de dominio público de las diferentes infraestructuras ferroviarias, carreteras, vías pecuarias, etc, tales como la carretera CV-50, Línea 1 de Metrovalencia de Valencia a Villanueva de Castellón, Cañada Real de Castilla, Vereda de la Noria, Vereda de Guadassuar,...

También se incluye en esta categoría de suelo los terrenos incluidos dentro de la afección del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de Corredores de infraestructuras de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 78/2005, de 15 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Toda actuación que se ejecute en Suelo No Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación por el organismo competente en la materia.

El régimen de usos de esta zona será el mismo que el establecido en el Art. 17.3, no autorizándose ningún tipo de construcción o edificación.

1. Para el caso concreto de la línea de Metrovalencia se deberá atender a las obligaciones derivadas de las limitaciones de usos en los terrenos próximos al ferrocarril, de acuerdo con la legislación siguiente (o normativa de rango equivalente que la sustituya):

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. (BOE 31-07-1987)
- RD 1211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres. (BOE 8-10-1990)

Conforme a estas disposiciones se establecen diversas zonas:

Zona de dominio público

- 8 metros (a cada lado de la explanación, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente, desde la arista exterior de la explanación).

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la Empresa titular de la línea.

Zona de Servidumbre

- 20 metros (a cada lado de la línea férrea delimitada interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a dicha distancia de las aristas exteriores de la explanación)

Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

Para la realización de obras distintas de las previstas, se requerirán autorización previa de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril.

Zona de Afección

- 50 metros (a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación

Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o

dependencias, se requerirá la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

2. Para el caso de la zona de protección de carreteras, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente (o norma de igual rango que la sustituya):

- La ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana.

Zona de Dominio Público

- 5 metros en Autovías y Vías Rápidas

En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

Zona de Protección.

- 100 metros en Autopistas, Autovías y Vías Rápidas

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

Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.

El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Conselleria competente en materia de carreteras

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

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

En el caso particular de la carretera CV-523, la zona de afección se ve afectada por el entorno de protección del BRL-21 Torre de Borrero, sufriendo una ligera modificación de las distancias anteriormente marcadas, en los alrededores al entorno del BRL, tal y como se refleja en los planos de ordenación del presente Plan General.

Zona de Reserva, integrada por los suelos que, en virtud de la aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera, puedan calificarse como de Dominio Público o de Protección estando sujetos a sus mínimas limitaciones.

3. Para el caso de las vías pecuarias, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias o normativa de rango equivalente que la sustituya.

4. Para el caso del Servicio de Infraestructura Verde y de Paisaje en relación con el PAT de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana, que se grafían en el plano de Ordenación O.1 Clasificación del Suelo como SNU-PI (Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras) será de aplicación el DECRETO 78/2005, de 15 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana (artículos 15 y 16)

ART. 17.8. EDIFICACIONES RURALES TRADICIONALES.

Se estará a lo dispuesto en el art.23 de la LSNU, tanto para los edificios rurales señalados como protegidos e incluidos en el catálogo, como a los que se asimilan a los del artículo citado, que se reproduce:

1. *Se entiende por asentamientos rurales los núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable, que por sus especiales características exigen un tratamiento de su desarrollo distinto del propio de los suelos urbanos o urbanizables.*
2. *Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, y de conformidad con lo previsto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, identificarán y delimitarán estos asentamientos rurales existentes, catalogándolos como bienes de relevancia local, estableciendo su ordenación de manera coherente con la estrategia general de ordenación del territorio, evitando la formación de núcleos típicamente urbanos, salvaguardando los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales propios del asentamiento rural identificado.*
3. *En estos asentamientos delimitados se permitirá edificar con arreglo a las siguientes reglas:*
   a) *Se aceptará la ampliación del asentamiento rural, permitiendo las obras de reforma, ampliación de la edificación en un 20 por ciento, consolidación y, en su caso, reedificación, y se mantendrá la parcelación tradicional propia del asentamiento originario, respetando el arbolado existente.*
   b) *Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.*
   c) *La tipología de las infraestructuras y servicios asociados al asentamiento rural para su adecuado desarrollo, serán compatibles con su carácter rústico, estando terminantemente prohibido realizar obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional. La adecuada disposición de los accesos y caminos rurales, la implantación de las dotaciones necesarias y, en particular, el efectivo saneamiento, agua potable, luz y recogida regular de residuos de toda índole que precise la zona delimitada, han de ser objetivo principal para el planeamiento en este suelo a fin de garantizar la viabilidad en el tiempo del asentamiento con sus especiales características.*
   d) *Los usos y aprovechamientos deben ser definidos pormenorizadamente, en función de las características del asentamiento rural. El planeamiento ordenará, además del uso de vivienda, aquellos usos rústicos tradicionales compatibles con la conservación, protección y mejora del asentamiento rural delimitado y señalará aquellos otros usos incompatibles con él.*

ART. 17.9. OBLIGACIONES DE LAS COMPAÑÍAS DE SERVICIOS Y SUMINISTROS.

Se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria 4ª de la LSNU.

ART. 17.10. VALLADOS EN PARCELAS RÚSTICAS.

Los vallados de las parcelas rústicas están sujetos a lo establecido en las ordenanzas rurales de aplicación en el término municipal de Guadassuar, y se podrán ejecutar bajo las siguientes condiciones:

El cerramiento se podrá ejecutar con setos muertos, secos o de cañas, o cerramiento con setos vivos. En el caso de vallados de pie de obra, muro o con alambres y telas transparentes, se requerirá la preceptiva licencia municipal.

La altura máxima opaca será de 150 cm y la total de 200 cm.

En todos los casos, el cerramiento se realizará por el linde de la propiedad siempre que exista acuerdo entre los dueños de las fincas colindantes. De no ponerse de acuerdo entre los dueños, el cerramiento podrá hacerlo uno de ellos dentro del terreno de su propiedad, respetando el mojón medianero en toda su longitud y dejando una separación de 50 centímetros del linde divisorio o centro de mojón medianero.

Para todo tipo de vallado enumerados anteriormente, las distancias y separaciones a carreteras, caminos y sendas de los cerramientos, se regirán por las siguientes normas:

- Carreteras de la red Nacional: según se disponga en la legislación que le sea aplicable.
- Carreteras de la red Provincial y autonómica: según se disponga en la legislación que le sea aplicable.
- Caminos públicos municipales: el retranqueo será de 2 metros a partir del borde exterior del camino.
- Resto de caminos: el retranqueo será de 1 metro a partir del borde del mismo.
- Senda pública: 0,5 metros a partir del borde de la misma.

Las fincas afectadas por dotaciones previstas en la red primaria, o en zonas en donde se prevé planeamiento (o afecciones de carácter sectorial) a desarrollar en un plazo inferior a dos años, se podrán vallar provisionalmente siempre que el propietario renuncie a la indemnización por razón de la ejecución en el plazo previsto del planeamiento o afección.

ART. 17.11. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

El municipio de Guadassuar no está incluido en zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes a los Aeropuertos de Interés General, sin embargo, conforme al artículo 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, etc...) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleven a una altura superior de 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del mencionado Decreto.

ART. 17.12. AFECCIÓN RÉGIMEN HÍDRICO PORN CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA ALBUFERA.

El municipio de Guadassuar está incluido dentro del ámbito de protección del PORN de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera, Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

De acuerdo con el punto 4.1 del citado Decreto, el ámbito sujeto a ordenación comprende la cuenca hidrográfica del lago de la Albufera y las zonas regadas o afectadas por las escorrentías de la Acequia Real del Júcar. Asimismo, estos territorios abarcan en superficie la mayor parte del acuífero de la plana cuyas surgidores y drenajes afloran en la periferia del lago. En definitiva, se busca ordenar todo el sistema hidrológico en el que está incluida la Albufera.

El ámbito del citado PORN incluye también el denominado vector Xúquer ya que las escorrentías de los riegos de la Acequia Real del Júcar constituyen más del 50% de las aportaciones de agua al lago, por lo que su consideración queda del todo justificada para el mantenimiento de las condiciones ecológicas de la Albufera.

Dado que la Acequia Real del Júcar traviesa el municipio de Guadassuar, será de obligado cumplimiento las directrices y normas de aplicación directa del PORN, en el ámbito de la Acequia Real de Júcar, ámbito delimitado por los planos de ordenación estructural del presente Plan General.

Las determinaciones del PORN prevalecerán sobre las contenidas en el planeamiento territorial o urbanístico existente, sin perjuicio de que se lleve a cabo la adaptación de este último.

Se ajustará a lo dispuesto en las normas y directrices de aplicación directa expresadas en el art. 5 y ss de la Normativa del PORN de la Cuenda Hidrográfica, en especial el art. 5.1 sobre el uso y gestión del agua, art. 7.2 de actividades industriales y art. 7.5 de infraestructuras.

ART. 18. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL.

Los bienes de dominio público municipal, se reseñan en los Planos de Ordenación.

El régimen urbanístico aplicable es el de las zonas de calificación en donde se sitúan y se someterán a la regulación específica de la legislación sectorial que les afecta.

Los **bienes de dominio público hidráulico**, de propiedad no municipal son los siguientes:

- Río Magro: sujeto a la legislación específica de aguas, cuya administración titular es la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Barranc de la Garrofera, situado al oeste del término municipal, en la zona calificada con protección paisajística y forestal, Barranc de Ximo, Barranc Tio Miguel de Castelló, Barranc Vereda Noria, Rambla de la Señora, Barranc de Prada, Barranc de Montortal,...
- Red de acequias principales y construcciones que las sirven: Acequia Real del Júcar, se señala como elemento de relevancia a conservar, siendo la acequia principal que atraviesa todo el término de este a oeste, Acequia de la Alfarella, Acequia de Albalat, Acequia del de Ori, Acequia Brasal Nou, Acequia de la Mata, Acequia Masroig, Acequia dels Alberells, Acequia L'Alcubela, Acequia del Realenc, Acequia de la Cova, Acequia del Altero, Acequia del Mas, Acequia de Cabañes,...

Los **bienes de dominio público viario**, de propiedad no municipal son los siguientes:

- Autovía de Valencia a Albacete, A-7: sujeto a la legislación específica de carreteras, cuya administración titular es el Ministerio de Fomento.
- Carreteras provinciales CV-50, CV-523 y CV-525: sujetas a la legislación específica de carreteras, cuya administración titular es la Diputación de Valencia.
- Red de vías pecuarias, sujeta a la legislación específica de vías pecuarias, cuya administración responsable es la Generalitat.

Las construcciones e instalaciones a realizar en dichos ámbitos, se regularán por sus legislaciones sectoriales de aplicación, necesitando, en cualquier caso, de la aprobación municipal en cuanto afecten al carácter de ordenación estructural del Plan General.

ART. 19. RED PRIMARIA DOTACIONAL PÚBLICA Y EQUIPAMIENTOS PRIVADOS RELEVANTES.

El Plan General de Guadassuar identifica la red primaria, según la definición del art. 52 de la LUV, en el Plano de Ordenación Estructural de Red Primaria, nº O.3.

Según su régimen jurídico se dividen en dos grupos: la que ya está adscrita al uso y propiedad públicos y la que se adscribe a sectores de suelo urbanizable o zonas de ejecución de suelo urbano para asegurar su ejecución.

En el caso de Guadassuar, no hay ningún elemento de la red primaria de dotaciones y equipamientos públicos en el Plan General que no esté, bien obtenido, o bien, adscrito a zonas de gestión específica.

Los elementos que la conforman son de tres tipos: red viaria, zonas verdes y equipamientos e infraestructuras.

- **Red Viaria:** formada por las principales redes de comunicaciones.

  - PRV1: Carretera provincial CV-50 pasa por el oeste del núcleo urbano de Guadassuar, siendo de vital importancia no sólo por su emplazamiento sino por servir como escaparate de toda una franja de suelo urbanizable residencial y terciario, facilitando el acceso a Guadassuar.
  - PRV2: Carretera provincial CV-525 al norte del municipio.
  - PRV3.1 y PRV3.2: Se contempla un nuevo acceso a Guadassuar desde la CV-523, carretera de Algemesí, donde se posibilita, a través de una rotonda, la conexión con la circunvalación norte del núcleo urbano, desviando el tráfico y facilitando el acceso a los viales principales de comunicación tales como CV-50, la autovía Valencia-Albacete, sin necesidad de circular por el interior del núcleo urbano... Dicha conexión será ejecutada por los sectores del AR-1, SUZR-1 y SUZR-2, en las condiciones que se establecen en sus respectivas fichas de planeamiento y gestión.
  - PRV4: Vial de conexión del sector industrial SUZI-2 del sureste del término colindante con el sector industrial de Alzira con la Red Primaria PRV3, siendo ejecutado por dicho sector, según se indica en sus respectivas fichas de planeamiento y gestión.
  - PRV5: Desdoblamiento del vial de acceso desde la rotonda de la CV-50 hasta la acequia Real del Júcar, que se realizará con cargo a los sectores residenciales SUZR-6 “Nord L’Alter”, SUZPPT-1 repartiendo su costo equitativamente entre ambos sectores, 75 y 25% respectivamente.
  - PRV6: Trazado de la A7, y sus zonas de protección y dominio público. Circula por Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. La conexión del sector SUZI-3 con la A7, a través del municipio colindante, se realizará a cargo del citado sector en un 50%, y a cargo del consorcio RIBERA DE LA VALLDIGNA el restante 50%.
  - PRV8: Conjunto de todas las redes de vías pecuarias que atraviesan el municipio.

Los porcentajes de asignación de red viaria de los sectores de suelo se establecen en las fichas de gestión de cada uno de ellos.

- **Zonas Verdes:** las formadas por los espacios libres de carácter público.

  - Parque público PQL, situado junto al cementerio. Ocupa un total de 52.007 m^2 de superficie, los cuales se adscriben y se ejecutarán a cargo del sector SUZR-4.
  - Parque público PQL, resultante del desarrollo del Plan Parcial del sector SUZR-6 “Nord L’Alter, el cual cuenta con una superficie aproximada de 63.525 m^2 respectivamente.

- PJL: En el suelo urbano de Guadassuar se encuentran un total de 15 jardines, los cuales forman parte de la red primaria de zonas verdes del municipio ya que cumplen con las determinaciones mínimas exigidas por el Reglamento, art. 127 del ROGTU, para ser considerados como red primaria. La superficie total de ellos asciende a 54.296 m^2 aproximadamente.

Las condiciones de las construcciones e instalaciones situadas en las zonas verdes se regulan en la ficha correspondiente.

- **Equipamientos e Infraestructuras:** son los edificios e instalaciones y sus terrenos de carácter público, que ejercen un función social imprescindible en el municipio. Se clasifican según su función, y se señalan en los Plano de Ordenación Estructural de Red Primaria nº 03.

Como infraestructuras, se establecen las siguientes instalaciones al servicio público:

- Asistencial:

  PTD-1: Centro de Salud.

  PTD-2: Residencia de Tercera Edad.

  PTD-3: Ermita.

  PTD-4: Iglesia Parroquial.

- Deportivo-Recreativo:

  PRD-1.1: Polideportivo municipal

  PRD-1.2: Ampliación de la zona deportiva existente, que será ejecutado a cargo del sector y SUZI-2.

- Educativo cultural:

  PED-1: Centro de Educación Infantil y Primaria (sector SUZR-6).

  PED-2: Auditorio.

  PED-3: Hogar del Jubilado.

  PED-4: Biblioteca.

  PED-5: Centro de formación ocupacional.

  PED-6: Instituto de educación secundaria, (junto sector SUZR-6).

  Centro de Educación Infantil y Primaria a desarrollar en sector SUZR-4 (de 9.500 a 11.00 m2 de superficie), de acuerdo con las condiciones indicadas en las fichas de planeamiento y gestión del sector.

  Centro de Educación Infantil y Primaria a desarrollar en sector SUZR-1, (de 9.500 a 11.00 m2 de superficie), de acuerdo con las condiciones indicadas en las fichas de planeamiento y gestión del sector.

- Administrativo institucional:

  PAD-1: Ayuntamiento.

  PAD-2: Centro usos administrativos.

- Infraestructuras y servicios urbanos:

  PID-1: Cementerio y su ampliación.

  PID-2.1: EDAR.

  PID-2.2: Ampliación de la actual depuradora, será ejecutada a cargo del sector industrial SUZI-2, de acuerdo con lo establecido en su correspondiente ficha de planeamiento y gestión.

  PID-3: Planta de tratamiento de residuos sólidos.

  PID-4: Antiguo vertedero de inertes, deberá de ser clausurado por la mercantil que realizó su explotación en las condiciones fijadas por la licencia otorgada en su día y la legislación vigente.

PID-5: Infraestructuras hidráulicas.

PID-6: Tendido eléctrico.

PID-7: Suministro eléctrico.

PID-8: Abastecimiento de aguas.

PID-9: Instalaciones de saneamiento.

PID-10: Gaseoducto.

PID-11: Línea de ferrocarril de Valencia a Villanueva de Castellón.

Todas ellas se encuentran localizadas y grafiadas en los planos de Ordenación Estructural de Red Primaria, nº O.3

Las construcciones e instalaciones se ajustarán a la normativa de la zona de ordenación donde estén ubicadas (o la colindante), siendo la altura edificable máxima y el número máximo de plantas las necesarias para el fin a que se destinen, todo ello debidamente justificado en el correspondiente proyecto técnico, que deberá respetar los valores ambientales del entorno. En cualquier caso, la ficha correspondiente regula las edificaciones en las zonas de equipamientos.

ART. 20. CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO.

No se define, ni existe en el Plan General ningún centro de estas características.

Si se instalara, por razón de una declaración de interés comunitario, de especial interés público o de otra figura de planeamiento, el Ayuntamiento velará para que, en su autorización, se den las condiciones de enlace y funcionamiento imprescindibles para generar la mínima contaminación (acústica o de cualquier tipo) sobre las zonas urbanizadas o urbanizables.

ART. 21. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

En suelo urbano, en el municipio de Guadassuar, se desarrollará mediante un Plan de Reforma Interior los terrenos con urbanización no consolidada y sin pormenorizar:

Sector	Uso	Tipología	Aprov.Tipo	Criterios de ordenación y desarrollo
UE-1 (AR-5)	Industrial	Manzana	0,80 m2t/m2s	Ampliación de la zona industrial en suelo urbano colindante.
PRI-R1	Residencial	Manzana	Según PRI	Regularizar un cambio de calificación, pasando de ser industrial (según planeamiento anterior) a residencial.
PRI-R2	Residencial	Manzana	Según PRI	Completar las obras de urbanización necesarias para que las parcelas cumplan con los requisitos de solar, para su posterior edificación.
PRI-R3	Residencial	Aislada	Según PRI	Completar las obras de urbanización necesarias para que las parcelas cumplan con los requisitos de solar.
PRI-I1	Industrial	Aislada	Según PRI	Adecuar las conexiones de la zona industrial con los sectores industriales colindantes.

Todas estas unidades se señalan en los diferentes Planos de Ordenación.

El suelo urbanizable de Guadassuar se desarrollará mediante Planes de Actuación Integradas y Planes Parciales, y su desarrollo puede ser independiente o conjunto:

AR1	SUZR-1, SUZR-2	Residencial
AR2.1	SUZR-6	Residencial
AR2.2	SUZPPT-1	Terciario
AR3	SUZR-3	Residencial
AR4	SUZR-4, PQL junto cementerio	Residencial
AR5	UE-1	Industrial
AR6.1	SUZI-1	Industrial
AR6.2	SUZI-2, PRD 1.2	Industrial
AR7	SUZI-3	Industrial

Todas las áreas de reparto se señalan en el Plano de Ordenación Estructural nº O4: "Delimitación de las áreas de reparto"

La secuencia lógica de desarrollo se indica en las Directrices Estratégicas de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio. En ellas se pretende priorizar la ejecución del suelo urbano frente a la del suelo urbanizable. No obstante, la asignación de las redes primarias de enlaces y equipamientos están diseñada de manera que cualquiera de los sectores y áreas descritas pueda desarrollarse independientemente.

Sector	Uso	Tipología	Aprov.Tipo
UE-1	Industrial	Manzana	0,80 m^2t/m^2s
SUZR-1	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,49 m^2t/m^2s
SUZR-2	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,49 m^2t/m^2s
SUZR-3	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,50 m^2t/m^2s
SUZR-4	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,4986 m^2t/m^2s
SUZR-6	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,5133 m^2t/m^2s
SUZPPT-1	Terciario	Aislado	0,5834 m^2t/m^2s
SUZI-1	Industrial	Adosado/Aislado	0,5192 m^2t/m^2s
SUZI-2	Industrial	Adosado/Aislado	0,6090 m^2t/m^2s
SUZI-3	Industrial	Aislado	0,60 m^2t/m^2s

En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos:

- Las actuaciones de ordenación tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.
- Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

- Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o condicionamiento de edificios e instalaciones.

En referencia a la protección de yacimientos arqueológicos se deberán considerar las siguientes pautas:

- Las áreas de suelo que en el anterior PGOU figuraran como Suelo No Urbanizable y que con el nuevo documento pasan a ser urbanizables, requerirán de prospección arqueológica previa antes de su desarrollo urbanístico.
- Las áreas de suelo que el PG en vigor figuren como Suelo Urbanizable pero que todavía no se hayan desarrollado urbanísticamente, requerirán de prospección arqueológica precia a su desarrollo, siempre y cuando esta actuación arqueológica no se hubiese realizado con anterioridad.

ART. 21.1. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.

Con objeto de completar las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según prevén la LUV, y estas Normas Urbanísticas: Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Programas de Desarrollo de Actuaciones Integradas, Estudios de Detalle y demás instrumentos de ordenación que, en su caso, se establezca por la legislación aplicable.

1. Planes Parciales:

Son los instrumentos de ordenación que definen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, siguiendo los criterios y directrices que al efecto haya establecido el Plan General.

También pueden formularse para introducir modificaciones en la ordenación estructural establecida en el Plan General.

La ordenación propuesta buscará soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, la capacidad de servicio de dotaciones públicas o un menor impacto territorial. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.

El ámbito de los planes parciales es el sector, pudiendo abarcar uno o varios sectores completos.

Deberá contener las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el Capítulo IV del Título II de la LUV. Además se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y documentación descritas en los art. 67 y 68 de la LUV y los art. 155 a 162 del ROGTU.

Podrán formularse Planes Parciales con el fin de modificar la ordenación establecida en el Plan General para el suelo urbanizable y el suelo urbano, cumpliendo con lo expuesto en los art. 72 a 74 de la LUV, y los art. 168 a 176 del ROGTU.

2. Plan de Reforma Interior:

Se podrán redactar Planes de Reforma Interior, aún cuando no estén previstos en el Plan General, para completar la ordenación en áreas consolidadas con el fin de acometer operaciones de renovación urbana, moderar densidades y reequipar o modernizar barrios preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

Los Planes de Reforma Interior contendrán las mismas determinaciones y documentación que los Planes Parciales en la medida en que resulten compatibles con el nivel de consolidación existente.

Deberá contener las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el Capítulo IV del Título II de la LUV. Además se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y documentación descritas en los art. 67 y 71 de la LUV y los art. 163 a 167 del ROGTU.

Podrán formularse Planes de Reforma Interior con el fin de modificar la ordenación establecida en el Plan General para el suelo urbanizable y el suelo urbano, cumpliendo con lo expuesto en los art. 72 a 74 de la LUV, y los art. 168 a 176 del ROGTU.

3. Planes Especiales:

Podrán formularse Planes Especiales, aún cuando no estén previstos en el Plan General, con el fin de completar, desarrollar, mejorar o incluso modificar el planeamiento general y parcial, cumpliendo con los cometidos que se desarrollan en los art. 75 y 76 de la LUV, y los art. 177 a 183 del ROGTU.

4. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos:

El presente Plan General incorpora en su contenido un catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de acuerdo con lo establecido en el art. 64 de la LUV., "Documentación del Plan General".

Sin embargo, los catálogos también pueden aprobarse como documentos independientes o formando parte de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior.

Los catálogos integrarán los bienes inmuebles de interés cultural que integren el patrimonio cultural valenciano, así como los bienes de relevancia local, según su legislación sectorial específica. También se considerarán para tal fin los bienes de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico.

Sus determinaciones de desarrollo se establecen en los art. 77 y 78 de la LUV, y los art. 184 a 189 del ROGTU.

5. Estudios de Detalle:

En el ámbito del Plan General podrán promoverse estudios de detalle para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Las determinaciones para su desarrollo y aprobación se establecen en los art. 79 y 80 de la LUV y los art. 190 a 192 del ROGTU.

6. Minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable.

El presente Plan General incorpora en su contenido la delimitación de dos zonas a las que le es de aplicación la transitoria cuarta de la LEY 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, dichas zonas se encuentran grafiadas en los planos de Ordenación Estructural-Calificación del Suelo O.2.1. y O.2.5, correspondiendo a la zona de Casupets y a la zona de la Garrofera respectivamente.

Se tramitará por separado un expediente para cada una de las zonas, considerando cada una de las zonas como un área de reparto a fin de asumir por lo propietarios los costes derivados de la minimización del impacto territorial, tramitándose de acuerdo con lo previsto en la citada transitoria cuarta de la Ley 10/2004, y contendrá como mínimo los documentos técnicos previstos en el punto 2 de la citada transitoria cuarta, además de todos los necesarios para la tramitación de los informes sectoriales que les afecten (impacto ambiental, paisajístico, arqueológico, vías pecuarias, afecciones a carreteras, inundabilidad, etc).

La minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable, exigirá, en todo caso:

- Como prioritario la implantación de alcantarillado o sistema de gestión o depuración de los vertidos de aguas residuales.
- La recogida regular de residuos sólidos.
- La conexión adecuada de las viviendas a la red viaria.
- Se podrá prever la conexión a las redes de suministro eléctricas y de agua potable, siempre que sea viable, en caso de que sea inviable se presentará una alternativa de suministro.

ART. 21.2. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN.

Los Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del suelo son:

Aprovechamiento Objetivo: o aprovechamiento real, es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

Aprovechamiento Subjetivo: o aprovechamiento susceptible de apropiación, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento del excedente cuando éste proceda.

Aprovechamiento Tipo: es la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

Los valores del aprovechamiento tipo indicado en cada una de las fichas de planeamiento y gestión de los diferentes sectores de suelo urbanizables de Guadassuar están calculados en base a la superficie del área de reparto, es decir, la suma de la superficie de los sectores y de la red primaria adscrita. No se ha incluido, por tanto, el área perteneciente a las cesiones de suelo no urbanizable protegido, tras la aplicación del art. 13.6 de la LOTPP, dado se requiere de los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe a calcular en el momento de la reparcelación, de acuerdo con la legislación en materia de valoraciones vigente en el momento. Por tanto, el valor definitivo del aprovechamiento tipo definitivo será reajustado en el momento de la reparcelación y así se indica expresamente en las fichas de planeamiento y gestión.

Excedente de aprovechamiento: es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

Compensación del excedente de aprovechamiento: es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que se compensa onerosamente el derecho a construir el excedente de aprovechamiento que presenta un terreno. Se compensan cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a ala administración o indemnizándole por su valor en metálico, en los términos dispuestos por la LUV. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal del suelo.

La actividad urbanística de gestión del Plan General se realiza en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

- Las actuaciones aisladas es el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales, de planeamiento y de edificación o rehabilitación, para desarrollar una parcela urbana y los suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos, de parcela mínima edificable, independientemente del número de fincas registrales afectadas.

  Se desarrollarán de acuerdo con las determinaciones impuestas en el Libro II, Título III "Programación y Gestión Urbanística mediante Actuaciones Aisladas"

- Las actuaciones integradas, es el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales y de planeamiento a los efectos de transformar el suelo urbanizable y urbano sin consolidar en solares edificables. Tendrán como ámbito propio una o varias unidades de ejecución completas.

  Se desarrollarán de acuerdo con las determinaciones impuestas en el Libro II, Título IV "Programación y Gestión Urbanística mediante Actuaciones Integradas"

ART. 21.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

La ejecución material de las determinaciones del presente Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, que podrán ser de:

a) Urbanización.

b) Edificación.

c) Otras Actuaciones Urbanísticas.

d) Instalación de Actividades.

Los proyectos de Urbanización especifican los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes.

La definición, clases, características, contenido y aprobación de estos proyectos quedará regulada por la Ordenanza Municipal correspondiente, en documento complementario a este Plan General, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación aplicable vigente, Libro II, Título V, Capítulo II "Proyectos de Urbanización", del ROGTU y Título III, Capítulo I de la LUV.

ART. 22. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: PREVISIONES Y PORCENTAJES.

Se anexa al presente Plan General el estudio sobre la previsión de necesidades de vivienda de protección pública, cuyas conclusiones se detallan a continuación:

La orden 28 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el Sistema de Indicadores Territoriales de demanda de vivienda, determina la cuantificación de la demanda de vivienda de protección pública, en función del análisis de dicho mercado, de acuerdo con la oferta de suelo y edificación existentes para la vivienda protegida, así como según el nivel de necesidad de dicha vivienda en el municipio.

En esta orden regula el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda (STD) de Vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Para ello se determinan una serie de Indicadores de Demanda (ITD) que realiza la Consellería competente en materia de vivienda para cada una de las áreas de estudio establecidas de acuerdo con la población en el momento que se realiza, así como tras la identificación de los grupos socioeconómicos susceptibles de ayudas.

La demanda total de suelo protegido dependerá no sólo de la población actual del municipio sino también de la población horizonte prevista por el planeamiento urbanístico.

De acuerdo con el art. 4.1 de la citada Orden:

En los casos en los que se proceda a la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [P + 2\ Ppt]$$

Donde:

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública.

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Ppt: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.

El Indicador Territorial de Demanda tiene una vigencia máxima de 4 años desde su publicación.

En el caso particular de Guadassuar se establece un ITD de 0,905 m^2 techo protegido/habitante, incluido dentro del área de Estudio 5.

Consecuentemente, se procede a repartir esta reserva mínima de forma homogénea entre los distintos sectores residenciales, en función a la edificabilidad residencial de cada uno de ellos.

SECTOR	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	% reparto	RESERVA MÍNIMA VPP (m2t)	Nº APROX VIVIENDAS
SUZR-1	96.205,77	17,52%	5.498	59
SUZR-2	58.112,12	10,58%	3.321	36
SUZR-3	28.257,62	5,14%	1.615	17
SUZR-4	140.574,07	25,59%	8.033	86
SUZR-6	226.096,45	41,16%	12.920	139
	549.246,04	100,00%	31.387	337

Estas reservas mínimas suponen el 5,71% de la edificabilidad residencial total de cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

ART. 23. NORMAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES.

La Ronda de circunvalación es la red viaria más importante que se ejecuta con el Plan General de Guadassuar, ya que su ejecución complementará la circulación de la actual carretera a Algemesí, CV-523, desviando su tránsito y evitando el paso de éste por el casco urbano. Además, esta misma ronda servirá de

apoyo para la circulación pesada proveniente del sector industrial en suelo urbanizable previsto en el sur del municipio, colindante a su vez con un nuevo sector industrial en el municipio de Alzira. Dicha ronda se ejecutará al cargo de los sectores a los que se adscribe, SUZR-1, SUZR-2, SUZR-6 y SUZI-2. Las normas para su ejecución, que se contemplarán en los programas que desarrollen los sectores colindantes a los que se adscribe la Ronda, serán consensuadas con la administración y necesitarán su informe favorable.

El Parque Público adscrito a la red primaria, PQL, se ejecutará con cargo al sector al que adscribe, SUZR-4, siguiendo los estándares y calidades de la legislación específica, siempre con el criterio de su uso público y accesible. En el interior del mismo, podrán existir edificaciones que ocupen un máximo del 5% de su superficie, en una planta, con uso público vinculado al parque. La gestión de los usos será de titularidad pública, aunque puede regentarse, por medio de los convenios legalmente establecidos, por titulares privados.

Las fichas de planeamiento y gestión de los sectores de desarrollo del Plan General de Guadassuar, indican las condiciones de las conexiones y enlaces, así como las normas de referencia para su ejecución.

Los equipamientos existentes en el momento de redacción del presente Plan General, continuarán con el mismo uso y titularidad que se les asigna según las presentes normas (Art. 19)y los planos de ordenación estructural y pormenorizada para la red primaria y secundaria. De alterarse el uso de los mismos, por cualquier circunstancia, se mantendrán como suelos / edificios dotacionales, y el uso público que se le asigne lo determinará la corporación de manera justificada. La edificabilidad será la actual, y, en caso de cambio de uso o reforma, se mantendrá ésta como máximo. La gestión de los usos será de titularidad pública, aunque puede regentarse, por medio de los convenios legalmente establecidos, por titulares privados.

Se establece, según lo señalado en el art. 125.4 del ROGTU, un plazo mínimo de 30 años desde el momento de aprobación del presente Plan General, durante el cual los suelos dotacionales quedarán vinculados a este uso.

ART. 24. RESERVAS DE SUELO DE LA RED PRIMARIA: COMPUTO EN RELACIÓN A LOS SECTORES.

La red primaria que forma la conexión con la carretera CV-523 a Algemesí, PRV3, se computa como interna en los diferentes sectores del Plan General. Para cada sector afectado se obtendrá el suelo correspondiente y se programará la ejecución de la misma, de acuerdo con las condiciones y especificaciones establecidas en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores.

PRV3.1 y PRV3.2	SUZR-1/ SUZR-2
100%	100 %

La red primaria que forma el vial de conexión del sector industrial SUZI-2 del sureste del término colindante con el sector industrial de Alzira, PRV4, será obtenido y ejecutado por el sector SUZI-2, según las condiciones y especificaciones establecidas en la ficha de planeamiento y gestión del sector.

PRV4	SUZI-2
100%	100 %

La red primaria que forma el desdoblamiento de vial de conexión de la rotonda de acceso a la CV-50 al norte del núcleo urbano de Guadassuar hasta la acequia Real del Júcar, PRV5, será ejecutada proporcionalmente por los sectores SUZR-6 Nord L'alter y SUZPPT-1, según las condiciones y especificaciones establecidas en la ficha de planeamiento y gestión del sector.

PRV5	SUZR-6	SUZPPT-1
100%	75 %	25 %

La red primaria que forma el Parque Público se computa como interno del sector Golf, según el parámetros siguientes:

Parque público PQL	SUZR-4
100%	100%

La red primaria PRD1.2 de reserva dotacional deportiva, colindante al actual polideportivo municipal, será ejecutada por el sector SUZI-2, según las condiciones y especificaciones establecidas en la ficha de planeamiento y gestión del sector.

PRD1.2	SUZI-2
100%	100 %

Será condición de desarrollo del sector industrial SUZI-2, la gestión y ejecución de la ampliación de la actual EDAR, situada dentro de la limitación del propio sector, PID2.2

PID 2.2	SUZI-2
100%	100 %

Finalmente, el sector SUZI-3 deberá ejecutar al 50% la conexión con la red primaria PRV6, correspondiente a la autovía A-7, a través del término municipal colindante. El restante 50% se ejecutará a cargo del CONSORCIO RIBERA DE LA VALLDIGNA, encargados de la gestión de los Residuos Sólidos de la Ribera.

La superficie computable de cada sector coincide con la superficie del sector, sin embargo, será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias:

- Red primaria incluida en el sector que no sea ejecutada a cargo de la actuación.
- Actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas.
- Zonas de protección derivadas de la legislación sectorial.
- Dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo Plan.

Los elementos de red primaria que, estando adscritos a un sector, no están incluidos en la delimitación del sector, por así establecerlo o por su situación exterior al mismo, no se incluirán en la superficie computable del sector.

Los elementos de la red primaria que estén incluidos en la delimitación en la delimitación del sector, se incluirán en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se ejecuten con cargo al sector. Si no se ejecutan a cargo del sector, la superficie computable de éste se obtendrá restando la superficie de las dotaciones de red primaria que no se cedan o no se ejecuten.

Zonas de protección y afección de carreteras:

Se incluyen dentro de la delimitación de los sectores SUZPPT-1 y SUZI-1 las zonas de afección de la carretera CV-50. Las zonas de afección incluidas generan aprovechamiento y forman parte de la superficie computable del sector. Esta franja será cedida y urbanizada como zona verde con cargo al sector en el que esté incluida.

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

Además, los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computará a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística, de acuerdo con lo que se establece en el art. 33.4 de la Ley 6/91, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

ART. 25. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DENTRO DE UN SECTOR.

Las reservas dotacionales a cumplir en el desarrollo del plan se realizarán según los estándares dotacionales descritos en los arts. 206 al 212 del ROGTU. Además en las fichas de planeamiento y de gestión de cada sector indican las superficies asignadas, y las condiciones de ejecución de dichos estándares, particularizado a cada uno de los sectores.

Los Planos de Ordenación señalan la posición de algunas de las dotaciones a instalar en cada sector. Sin embargo, dado que los sectores de suelo urbanizable del presente Plan General no se desarrollan con

ordenación pormenorizada, en las respectivas fichas se orientan sobre el entorno más favorable para la ubicación de las dotaciones exigidas.

Dotaciones Educativas:

Como resultado del trámite de Concierto Previo del Plan General, la Consellería de Cultura, Educació i Esport, remitió informe con fecha de 29 de mayo de 2007, en el que se requiere la necesidad de reserva de las siguientes parcelas educativas en el suelo de nuevo desarrollo:

SUZR-1	Infantil y primaria:	1 centro de perfil 6I+12P, de superficie optima: 9.500-11.000 m^2

SUZR-4	Infantil y primaria:	1 centro de perfil 6I+12P, de superficie optima: 9.500-11.000 m^2

SUZR-6	Infantil y primaria:	1 centro de perfil 9I+18P, de superficie optima: 12.000-13.500 m^2
	Secundaria:	1 centro de perfil 24SO+10B, de superficie optima: 18.000-19.000 m^2

El resto los sectores que queden liberados de dicha asignación, por haberse ya materializado la reserva en otro, la superficie computada como dotacional será la que correspondo en cumplimiento de la LUV y el Reglamento en relación a los estándares dotacionales (Art. 206 a 212 ROGTU), y el uso a asignar se determinará en el momento de su programación.

Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Estar libre de afección, tener forma rectangular y pendiente poco pronunciada. Su perímetro lindará con viales, zonas verdes o con otras parcelas destinadas a equipamientos.
- Si la parcela tuviese desniveles, la superficie requerida se multiplicará por (1+p), siendo p la pendiente media de la parcela expresada en tanto por uno. A su vez la superficie de la parcela se multiplicará por f, siendo esta la relación entre los coeficientes de forma (perímetro/superficie), respectivamente de la parcela y de la misma superficie supuesta en un rectángulo de largo doble del ancho.

Además, sus parámetros urbanísticos serán los siguientes:

Coef. De edificabilidad = 1,00 m2/m2	Número de plantas = 3
Coef. Ocupación de parcela = 50%	Altura de cornisa =12 m.
Distancia a lindes o fachadas = sin limitación	Forma y volumen de edificios y cubiertas = sin limitaciones

Estaciones Depuradora de Aguas Residuales:

El sector industrial en suelo urbanizable, SUZI-2, deberá obtener y ejecutar la ampliación de la actual EDAR, como condición indispensable para permitir de este modo el desarrollo del planeamiento actual.

En el caso de que se desarrollen otros sectores con antelación al desarrollo del sector SUZI-2, requiriéndose necesaria la conexión de sus servicios a la nueva estación, el ayuntamiento será el encargado de facilitar dicha conexión, bien ejecutando la EDAR a su cargo para posteriormente recuperar económicamente la inversión a cuenta del sector SUZI-2 o bien mediante un convenio firmado entre las partes, de modo que el sector SUZI-2 ejecute por adelantado la citada ampliación, y se asegure la viabilidad de conexión de los futuros desarrollos conforme se vayan generando las necesidades de conexión.

Además, para el caso del sector industrial de la Garrofera, SUZI-3, será condición indispensable para su desarrollo la ejecución de su propia Estación de Depuración, tal y como se indica en su correspondiente ficha de planeamiento y gestión.

Todos estos condicionantes de implantación y desarrollo anteriormente descritos se indicarán en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión como condiciones de ejecución y superficie dotacional asignadas al sector.

ART. 26. ESTÁNDARES DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EN LOS FUTUROS DESARROLLOS

Red viaria:

En el art. 129 del ROGTU se señalan como elementos de la red viaria:

- Las vías de comunicación así como las rotondas, isletas, setos separadores, ... comprendidos dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales, interurbanas o dentro de las zonas urbanas cuando no cumplan con los requisitos para ser computadas como zona verde.
- Los aparcamientos y áreas anexas que solo admiten el movimiento imprescindible del vehículo para aparcar.

Las condiciones funcionales de la red viaria, de acuerdo con el artículo 130 del ROGTU, son las siguientes:

- Se buscará un equilibrio en los trazados de modo que la pendiente de los viales no sea excesiva, pero tampoco se produzcan grandes movimientos de desmonte terraplén, que puedan producir un impacto paisajístico inadecuado.
- Las pendientes no superarán el 12 % de inclinación, salvo en casos excepcionales. Las calles peatonales cuta pendiente exceda el 15 %, deberán disponer de tramos escalonados. Los recorridos de carril bici no superarán el 15% de pendiente.
- Todos los viales dispondrán de una anchura mínima de 5 metros, para permitir el paso de vehículos de emergencia.
- En todos los nuevos desarrollos se instalará un recorrido de carril-bici que discurra al menos por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantadas en las áreas urbanizadas o con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.
- Las calles peatonales de acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.
- Las áreas peatonales deberán estar diferenciadas del ámbito rodado, reuniendo las necesarias condiciones de seguridad, pudiéndose permitir el acceso a través de ellas a aparcamientos privados o parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

En referencia a las dimensiones de la red viaria, estos se ajustarán a las siguientes dimensiones (art. 131 del ROGTU):

ANCHURA MÍNIMA DE VIALES		Vial de sentido único	Vial de sentido doble
Residencial	IEB > 0,60 m^2/m^2	16 metros	20 metros
	0,30 m^2/m^2 <IEB<0,60 m^2/m^2	12 metros	16 metros
	IEB < 0,30 m^2/m^2	10 metros	12 metros
Terciario		16 metros	20 metros
Industrial		18 metros	24 metros

Además,

- Los viales peatonales tendrán una anchura mínima de 5 metros.
- En sectores de uso dominante residencial, para calles de nivel de distribución local o importancia relativa menor, se permitirá que en un 25% de la superficie viaria total, se reduzcan sus dimensiones hasta un 20% de las establecidas en el cuadro anterior.
- En zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Cuando estas tengan una anchura superior a 3 metros, deberá incorporarse arbolado de alineación, con la obligación de que la anchura mínima libre de paso no sea inferior a 2 metros, siempre que sea compatible con las redes de servicios.

- Las calzadas de circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.
- Las bandas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.
- Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros. Si se encuentran dispuestas en batería tendrán las dimensiones mínimas de 2,40 x4,50 metros. Estas dimensiones serán las utilizadas para calcular el número de plazas de aparcamiento.
- En las zonas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrán de la distribución concreta de las plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicarán un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

Además, se seguirán (por remisión al Plan General, si no hay justificación en contra) las normas urbanísticas correspondientes a zonas de ordenación similares a las del suelo pormenorizado y las ordenanzas del Plan General de aplicación.

Zonas verdes:

En los artículos 126 y 127 del ROGTU, se establecen los tipos y estándares mínimos de zonas verdes, que se reflejan a continuación:

Toda zona verde que no cumpla con estos estándares, se considerarán elementos de la Red viaria (RV).

Tipos de zonas verdes	Estándares mínimos	
	Superficie	Círculo inscribible
Área de Juego (AL)	200 m^2	12 m
Jardín (JL)	1.000 m^2	25 m
Parque (QL)	2,5 Ha	150 m
Parque Natural	Es el resultante de la aplicación de lo establecido en el artículo 13.6 de la LOTPP.	

Las zonas verdes deberán:

- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal, o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.
- Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de "jardín" con los límites de superficie mínima definidos en el cuadro anterior, excepto el diámetro de circulo inscribible que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 exigidos con carácter general.
- Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 % del total. En todo caso, de acuerdo con el artículo 33.4 de la Ley 6/1991 de carreteras de la Generalitat, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.
- Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

Dotaciones públicas y equipamientos:

Se desarrolla en el art. 132 del ROGTU y regulación sectorial específica en caso de usos determinados.

Además, las infraestructuras mínimas a considerar son las que se nombran, y con las siguientes normas de carácter general:

- Redes de suministros:

Todas las conducciones serán subterráneas, incluidas las instalaciones de telefonía y eléctricas. Cuando en el ámbito de una actuación existan conducciones aéreas, éstas deberán desviarse o proceder a su canalización subterránea. Cuando se prevea la participación de distintas áreas en los costes que genere la implantación de nuevos servicios o conexiones, el reparto se realizará en función del número de viviendas asignado a cada sector (o unidad de consumo equivalente).

Las previsiones de las redes de los diferentes servicios urbanísticos (líneas de abastecimiento, centros de transformación, enlaces y conexiones...) serán en función de las máximas edificabilidades permitidas por el planeamiento, y considerando las mayores calidades al servicio de las viviendas, locales o instalaciones futuras.

- Dotación mínima de agua:

Se fija para todas las actuaciones contempladas en el presente plan una dotación de agua mínima de 160 litros por habitante y día en usos residenciales, 0,3 litros por m^2 y día para usos industriales y 0,5 litros por m^2 y día para usos dotacionales.

Para la tramitación de cualquier programa habrá que justificar la suficiencia de recursos hídricos y la capacidad de las redes de suministro, o caso contrario, proponer las actuaciones necesarias y ampliación de la misma a cargo del correspondiente programa.

- Dotación mínima de tratamiento de aguas residuales:

Para la tramitación de cualquier programa habrá que justificarse la capacidad de la actual EDAR, para lo cual se aportará el correspondiente convenio con la Entidad de Saneamiento o la encargada de su gestión, en el que se reflejarán los términos de la autorización de vertidos y el canon de saneamiento correspondiente.

El afluente de la EDAR deberá cumplir los criterios de calidad para la reutilización de las aguas, recogidos en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de las aguas depuradas.

Además, deberán adaptarse los valores de concentración de nitrógeno total y fósforo total. Estos valores se adaptarán a los parámetros de vertido establecidos en el Real Decreto 2116/1998, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, o legislación equivalente que lo sustituya.

- Evacuación de aguas:

El sistema de evacuación será separativo.

- Previsión de energía eléctrica:

Se estará a lo prescrito por la legislación específica, y será necesario el informe favorable sectorial correspondiente.

- Previsión de telecomunicaciones:

Se estará a lo prescrito por la legislación específica, y será necesario el informe favorable sectorial correspondiente.

- Urbanización de viales y zonas verdes:

Aceras, bordillos y asfaltos similares al resto de la población, salvo justificación explícita. Zonas verdes con riegos localizados y plantaciones adecuadas al entorno, de poco mantenimiento.

- Tratamiento de aguas residuales:

Según expone el informe recibido por parte de EPSAR, Entitat de Sanejament d'Aigües con fecha el 15 de noviembre de 2006, la Estación Depuradora de Aguas Residuales está diseñada para soportar un incremento del caudal a tratar, aunque no el total del incremento generado por la ampliación que el Plan General conlleva, que sería asumido mediante la ampliación de la actual E.D.A.R.

ART. 27. ADECUACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN ZONAS INUNDABLES.

Los Proyectos de Urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. El trazado en planta de los colectores principales de pluviales deberán discurrir por las calles más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las calles más altas. A su vez, en las calles abiertas al tráfico rodado, el

punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del caz respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).

Además:

Artículo 22. Limitaciones en suelo no urbanizable afectado por el riesgo de inundación

1. El suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable, excepto en los municipios con elevado riesgo de inundación, que se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 19 de esta Normativa.

2. En suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación de nivel 2, 3 o 4, se prohiben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios y pabellones deportivos cubiertos; infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.

3. En suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación de nivel 5 o 6, se prohiben los mismos usos y actividades señalados en el apartado anterior, excepto las viviendas y los establecimientos hoteleros, que sí son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan.

Artículo 26. Condiciones generales de adecuación de las infraestructuras

1. Las infraestructuras superficiales, los apoyos de infraestructuras aéreas, los elementos superficiales de las infraestructuras subterráneas o cualquier elemento que discurra, se sitúe o cruce una zona inundable a una cota superior en cuarenta centímetros (40 cm) a la del terreno circundante, no deberá provocar un incremento significativo del riesgo en los usos urbanos actuales o planificados.

2. Se cuidará especialmente el drenaje transversal de los paseos marítimos mediante la ejecución de pontones o badenes en los cruces con las calles perpendiculares a los mismos, así como evitando la colocación de elementos verticales y muros continuos que obstaculicen el flujo de las aguas.

3. Los periodos de retorno de diseño del drenaje transversal y de protección de las infraestructuras de todo tipo serán de:

a) 500 años en las infraestructuras estratégicas de alta vulnerabilidad, tales como carreteras de intensidad media diaria (IMD) mayor de dos mil (2.000) vehículos/día, líneas de ferrocarril, grandes conducciones de abastecimiento, potabilizadoras, depuradoras, gaseoductos, líneas eléctricas de alta tensión, estaciones transformadoras, grandes depósitos de agua, de líquidos y gases inflamables o tóxicos y centrales de telecomunicaciones. Nivel que podrá reducirse hasta un mínimo de 100 años si se justifica la inviabilidad técnica o económica de cualquier otra solución de protección superior.

b) 100 años en las infraestructuras de vulnerabilidad media, como el resto de carreteras de las redes nacional y autonómica, resto de carreteras con intensidad media diaria (IMD) mayor de quinientos (500) vehículos/día, líneas de media tensión, subestaciones eléctricas, paseos marítimos y redes de acequias o azarbes de cualquier tipo. Nivel que podrá reducirse hasta un mínimo de 25 años si se justifica la inviabilidad técnica o económica de cualquier otra solución de protección superior.

4. Los drenajes transversales de las infraestructuras lineales, con el fin de evitar su obstrucción, tendrán una dimensión mínima libre de obstáculos de un metro (1m). En los casos en que parte de la sección libre del drenaje se encontrara por debajo del nivel del terreno circundante, la superficie transversal de la sección libre del mismo será de un metro y medio cuadrado (1,5 mý).

5. Los Proyectos de Urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. El trazado en planta de los colectores principales de pluviales deberán discurrir por las calles más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las calles más altas. A su vez, en las calles abiertas al tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del caz respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).

6. Con el fin de no disminuir la capacidad de desagüe de las zonas agrícolas afectadas por riesgo de inundación, se evitará la sobreelevación o cubrimiento de las redes de acequias y azarbes.

7. El trazado en planta de las infraestructuras lineales superficiales evitará su cruce transversal con los conos de inundación, trazándose, en todo caso, lo más aguas arriba posible de los mismos.

Artículo 30 PATRICOVA: *Condiciones de uso del suelo junto a los cauces.*

1. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas junto al Dominio Público Hidráulico, o Cauce en caso de no estar aquel definido, y a lo largo de toda su extensión. Los mencionados espacios libres y zonas verdes deberán cumplir las condiciones dimensionales exigidas para los jardines por la legislación urbanística aplicable. En ningún caso podrán computar como zona verde los terrenos ocupados por el cauce.

2. Con el objeto de fomentar la protección de los márgenes y ecosistemas riparios, se potenciará el uso como espacios libres y zonas verdes de las zonas colindantes con los cauces. El tratamiento y ajardinamiento de las mismas será el adecuado a su carácter inundable y de soporte de un ecosistema fluvial y ripario.

Artículo 34 PATRICOVA*: Drenaje de aguas pluviales.*

El drenaje de las aguas pluviales en las áreas urbanas de superficie mayor a cien hectáreas (100 Ha) cumplirá las siguientes condiciones:

a) Se diseñarán con un nivel de protección de al menos 15 años de periodo de retorno.

b) El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).

c) Los imbornales y sumideros serán no atascables y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos,

- cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo

- mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm2) de superficie, en los horizontales

De acuerdo con el Plan de Acción Territorial sobre riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana, (PATRICOVA) en el municipio de Guadassuar se presentan cuatro zonas con riesgo de inundación.

Sin embargo los crecimientos urbanos actuales, y los propuestos por el presente Plan General se han orientado a zonas no sujetas a riesgo de inundación alto, quedando todas incluidas dentro de la zona calificada como riesgo bajo y calado también bajo (Riesgo 6).

Al norte del municipio, coincidiendo con el trazado del río Magro, se localiza una zona de riesgo alto (riesgo 1) de acuerdo con el citado PATRICOVA, por lo que el Plan General clasifica dichos terrenos afectados como Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (SNU-PC) de manera que se prohíbe su futura reclasificación.

El estudio de Inundabilidad anexo al presente PG no se realiza el estudio de todos los cauces existentes en la totalidad del término municipal, sino sólo aquellos cuya zona inundable (asociada a 500 años de periodo de retorno) podría interferir con la ordenación propuesta por el Plan General.

De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje, de fecha 4 de mayo de 2011, (en relación con el Informe de Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 3 de mayo de 2011), para la tramitación de futuros instrumentos de ordenación del territorio, se deberá tener en cuenta que, debido al limitado alcance del estudio presentado, no se han determinado las zonas inundables de los siguientes cauces:

- Barranco de la Garrofera – Rambla de la Señora.
- Barranco Tio Miquel de Castelló.
- Otros cauces de menor entidad y sin nombre concreto.

Por tanto, el Ayuntamiento, como administración responsable de los proyectos de urbanización, condicionará la aprobación de la licencia urbanística a correcto diseño de las obras de drenaje. Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al ámbito de actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deberán obtener del Organismo de Cuenca.

En cuanto la actuación afecte al dominio público hidráulico y/o zona de policía o a la posible incidencia en el régimen de corrientes, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa vigente, (Texto Refundido de la Ley de Aguas y disposiciones que lo desarrollan), igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas pluviales, así como si prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.

De igual modo, para la tramitación de futuros instrumentos de ordenación del territorio que pudieran interferir con la zona inundable del cauce de barranco de Benimodo, se deberá concretar el riesgo de inundación

adoptado en el cálculo de condiciones de contorno válidas y acordes con las actuaciones previstas por la CHJ en el río Verde "*Proyecto de Construcción de Acondicionamiento del río Júcar entre Carcaixent y la Autopista AP-7 (Valencia) y Mejora del Drenaje del Marjal Sur del río Júcar T.M. de Alzira, Cullera y otros (Valencia)*" tal y como se ha hecho en el "P*royecto Informativo de las obras de Acondicionamiento del cauce del barranco de Benimodo aguas abajo del cruce con la A-7 (Valencia)*" obrante en el citado Organismo de cuenca.

Todos los desarrollos urbanísticos deberán incorporar durante el proceso de urbanización de un **sistema de Drenaje Sostenible**, con el fin de igualar una superficie igual de impermeable, que la existía en sus orígenes.

El crecimiento de las zonas impermeables en las áreas urbanas está provocando la modificación de los flujos naturales del ciclo hidrológico, reduciendo las zonas ajardinadas y generando volúmenes de escorrentía superiores que pueden derivar en un aumento del riesgo de inundaciones.

Dentro de un amplio espectro de soluciones, se propone las siguientes medidas, a tener en cuenta en los futuros desarrollos del municipio:

- Construcción de **cubiertas vegetales**, que recubran los tejados y terrazas, de modo que estas retengan e intercepten las aguas pluviales, atenuando el caudal. Además las cubiertas deberán ser del tipo que consiga retener contaminantes, actuando como capa aislante del edificio y ayudando a compensar el efecto de "isla de calor" que se produce en las ciudades.
- Pavimentos con superficies permeables, que permitan el paso del agua a través, y facilitando que ésta se infiltre en el terreno.
- Franjas verdes filtrantes anchas.
- Ejecución de franjas y zanjas de Inflación, o drenes filtrantes.
- Planificación de cunetas verdes junto a los viales.
- Instalación de depósitos de detención, etc...

Todas estas medidas sobre el afluente de estas aguas pluviales irán encaminadas a evitar la afección al LIC "Curs Mitjà i Baix del Xùquer".

Además, de acuerdo con el estudio hidrológico e hidráulico anexo al presente Plan General, no se preven necesarias nuevas extracciones, por lo que no se produce afección negativa alguna sobre el LIC "Ullals del Riu Verd".

TITULO III: ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPITULO I: RED SECUNDARIA DE DOTACIONES: NORMAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La **red viaria** trazada en el Suelo Urbano pormenorizado se ejecutará con cargo al sector que la incluye, con los estándares y calidades reseñadas en las "condiciones para proyectos de urbanización" que se reseñan en la ordenanza correspondiente. Los enlaces de la citada red con el suelo ya urbanizado irán a cargo de los sectores a urbanizar.

En el SUZ no pormenorizado, el Plan Parcial de desarrollo correspondiente cumplirá las condiciones y estándares que señalan en la ordenanza citada, además de los legalmente exigibles según los arts. 129 a 131 del ROGTU.

Las **zonas verdes** adscritas y señaladas en los Planos de Ordenación en la red secundaria, se ejecutarán con cargo al sector que las incluye.

- El diseño en el Suelo Urbano pormenorizado sigue el trazado previsto en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Red Secundaria, nº O.7, del Plan General.
- En el Suelo Urbanizable se determinará en el Plan Parcial correspondiente, siempre con criterios de proximidad, accesibilidad y usos públicos, además de los estándares de los arts. 126 a 128 del ROGTU.

Los **equipamientos** de la red secundaria señalados en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano pormenorizado, ya construidos, seguirán normas de ordenación similares a la zona en donde se incluyen. En los no construidos se estará a la ficha de ordenación “dotacional”. En el SUZ, las reservas dotacionales que incluyan los planes parciales, seguirán normas similares a las anteriores, adaptándose a la señalada en las normas del plan correspondiente.

Ninguno de los viarios, zonas verdes ni equipamientos actuales podrá variar, salvo justificación, el trazado y uso de los mismos. En cualquier caso, no aumentarán de superficie construida los edificios señalados como dotaciones (ni sus reformas o sustituciones), ni disminuirán de superficie los espacios ya públicos. Se estará a lo señalado en el art. 125.4 del ROGTU para la vinculación mínima de 30 años de los suelos dotacionales privados existentes desde el momento de aprobación del presente Plan General.

Todas ellas se encuentran localizadas y grafiadas en los planos de Ordenación Pormenorizada de Red Secundaria, nº O.7. En el cuadro siguiente se reflejan los elementos de la red secundaria:

TABLA 4.2: ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA

DESTINO	ELEMENTO			SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE		
ZONAS VERDES	SAL-1			820,40	
	SAL-2			974,27	
	SAL-3			1.934,00	
	SAL-4			890,01	
	SAL-5			799,37	
	SAL-6			544,44	
	SAL-7			772,68	
		SAL-8		16148,8946	
					22.884,07
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SED-1			8.776,82	
	STD-1			250,58	
	STD-2			801,44	
	STD-3			79,65	
	SID-1			795,01	
	SMD-1			133,96	
	SMD-2			291,03	
	SMD-3			2.333,93	
					13.462,43
TOTAL	20.197,60	0,00	0,00	20.198	m2

CAPITULO II: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 28. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.

Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Alineación exterior

Es la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del plan o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

Alineación interior

Señala la separación entre las porciones de parcela edificable que pueden sustentar edificación y las que deben permanecer sin ella, de acuerdo con los coeficientes de ocupación máxima de parcela que se fijan en cada zona de calificación.

Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m.).

Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.).

ART. 29. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.

Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Segregación y agregación de parcelas

Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar

facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada cuando restara bastante aprovechamiento sin consumir, radicándolo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos, de parcela mínima.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos:

a) Cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamientos públicos.

b) Cuando se segregue de una parcela calificada de uso y dominio públicos una parte de la misma, a fin de llevar a cabo operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

c) Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como suelo urbanizable o no urbanizable.

d) Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una unidad de ejecución la parte externa a dicha unidad de ejecución.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente plan y en sus instrumentos de desarrollo. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. En el Art. 10 de las presentes Normas se establece régimen para la regulación de parcelas fuera de ordenación.

Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana.

Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela y la distinguen de sus colindantes.

Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Linde laterales

Son todos los lindes restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m.)

Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

Angulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

ART. 30. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Es decir, es la distancia entre la alineación exterior y la alineación interior. Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial al límite de la edificación, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite de edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m.).

Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m.).

ART. 31. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida por el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, o normativa que la sustituya.

Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m³).

Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t /m²s).

Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, de 12 de mayo).

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

ART. 32. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Altura reguladora

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

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

Se expresa en metros (m.).

Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada para el caso de altura reguladora.

Se expresa en metros (m.).

Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio incluida la planta baja y el ático, si existe, constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto para el caso de altura reguladora.

Altura libre de plantas

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las ordenanzas particulares de cada una de las zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, si existe utilización permanente por personas, será la establecida en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, o normativa que las sustituya con igual rango.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial...) de 3 metros en todas las plantas de dicho uso, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.

Para los locales destinados a espectáculos públicos, la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

Medianera

Se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las ordenanzas particulares de zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Las ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Todas las fachadas traseras de los edificios situados en el borde norte de la avenida de la Diputación serán tratadas como fachadas principales, tanto por su composición como por su tratamiento de los materiales.

Planta baja

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra a una cota igual o superior a 1 metros desde la rasante de la acera.

Si la cara superior del pavimento de suelo se situara en alguna porción de dicha planta a cota más profunda de 1,40 metros por debajo de la rasante de la acera, dicha porción no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja.

El valor de la altura libre de planta baja se determinará en función del uso y de las ordenanzas particulares de la zona.

Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Entreplanta

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

Sólo podrá realizarse cuando expresamente se prevea en las ordenanzas particulares de zona.

Cuando se admita la construcción de entreplantas en una zona, deberá cumplirse que su superficie útil no exceda el 25 por ciento de la superficie útil del local a que esté adscrita y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior.

La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2 metros.

Planta ático

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Aprovechamiento bajo cubierta

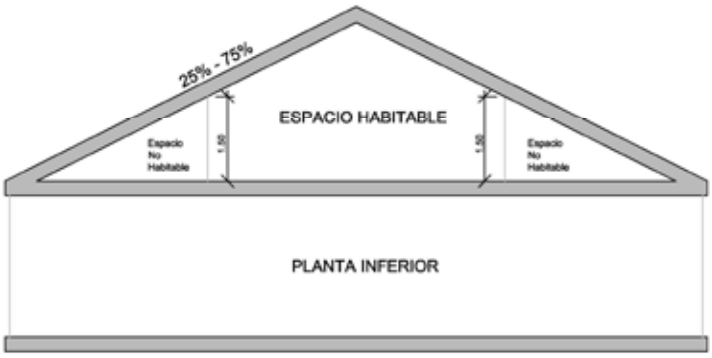
Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autoricen las ordenanzas particulares de cada zona, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en ellas se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en la definición de “superficie construida total”, en el Art. 31 de las presentes normas.

Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio permitida:

La vertiente del tejado, tendrá una pendiente comprendida entre los 25 y 75% de inclinación y no podrá rebasar los 5,00m de altura sobre la altura de cornisa.

El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada deberá ser utilizado como complemento de las viviendas situadas en la planta inferior, a través de las cuales tendrá su único acceso. En estos casos se computarán estas superficies en las zonas cuya altura libre sea superior a 1,50 metros.



Sótano

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1 metro sobre la rasante de la acera cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la rasante natural del terreno cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso de aparcamientos e instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos.

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas.

Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a 1 metros por encima de dicho plano. Así mismo, la cara superior del forjado de suelo de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre en caso de aparcamientos y 2,40 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3,20 metros y 3,60 metros respectivamente.

En plantas de semisótanos no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas.

Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m.).

Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo de una planta. Se expresa en metros (m.).

Volumen contenedor

Es la referencia tomada para las edificaciones consistente en definir un cuerpo volumétrico llamado volumen contenedor, que se entiende como la envolvente virtual de toda edificación.

Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Responden a las siguientes definiciones:

- 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.
- Se entiende por balconada, el balcón corrido que sirve a más de un vano.
- Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales.
- Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie.

La altura mínima libre desde la cara inferior del cuerpo volado hasta la rasante de la acera o terreno será no inferior a 3,50 metros.

A partir de las alineaciones exteriores e interiores podrán autorizarse voladizos siempre que longitud de vuelo sea igual o menor al 10 por ciento del ancho de la calle, sin autorizarse los superiores a 120 cm.

Los voladizos recayentes a calles inferiores a 6 metros de ancho solo podrán ejecutarse como balcones o balconadas, prohibiendo los miradores.

La ordenación pormenorizada de cada zona de ordenación urbanística establecerá los parámetros a cumplir en cada una de las zonas.

Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Todo elemento saliente que sobresalga del plano de fachada más de 10 centímetros, deberá situarse a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera.

En el caso de cornisas de decoración, su longitud de vuelo no excederá los 30 centímetros.

Marquesinas

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario acordes con la totalidad de la fachada del edificio y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será no inferior a 3,50 metros.

La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos volados permitidos en función del ancho de calle para cada zona, ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante, en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm, se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros la cota de forjado de suelo del primer piso.

Rótulos y otros elementos de publicidad exterior

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento. En ausencia de las mismas, los rótulos y elementos de publicidad deberán integrarse de modo armónico en la arquitectura de la fachada.

Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 cm, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm, sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Instalaciones en la fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá ubicarse en fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producir goteo sobre la vía pública.

No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas, podrán regularse algunas excepciones mediante ordenanzas municipales específicas.

Tratamiento de las fachadas

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiesen.

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en la Ley 8/2007, del 28 de mayo, de Suelo.

Cualquier actuación que incida de modo relevante sobre la obra de fábrica o cerramientos de la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud

acompañe proyecto o plano de conjunto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos. Se autorizan los cerramientos acristalados de terrazas, con carácter ligero y desmontable, siempre que se acuerde por la comunidad de propietarios la adopción de un tipo único para la totalidad de la fachada.

ART. 33. PARÁMETROS FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño, se ajustarán a lo regulado en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, así como a las de reglas y procedimientos descritos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación (CTE), o norma de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en este artículo se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas normas, que prevalecerán, en todo caso, salvo allí donde las presentes normas establecen exigencias mayores.

Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este artículo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

Deberán cumplirse, además de las previstas en este artículo, las condiciones de este tipo que se establezcan en las ordenanzas particulares de la zona en la que se encuentre el edificio y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

ART. 33.1. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES.

Local exterior

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las determinaciones de la ordenanza particular de la zona en la que se encuentre.

d) Dar a un patio cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas normas.

Condiciones de las piezas habitables

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en la definición de local exterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Vivienda exterior

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontal y vertical no inferiores a 0,90 metros y 1,80 metros respectivamente), de una pieza habitable (excepto cocina) deberá recaer directamente sobre alguno de los siguientes espacios:

a) Vía pública, calle o plaza.

b) Espacio libre, público o privado, lindante con vía pública en una longitud no inferior a 5 metros, con las limitaciones que se deriven, en su caso, de lo establecido en el párrafo c siguiente.

c) Patio de manzana abierto que cumpla con las siguientes condiciones:

c.1. Se deberá poder inscribir en el mismo un círculo de diámetro no inferior a 15 metros.

c.2. La relación entre la longitud del perímetro total del patio de manzana (incluidos los anchos de las embocaduras del mismo) y la suma de anchuras de las embocaduras no podrá determinar un cociente superior a 6.

c.3. Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros.

Prevención de las caídas

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 100 cm de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Patio de luces y ventilación

Se entiende por patio de luces y ventilación el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.

Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobre-elevaciones recayentes al mismo destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25 % del perímetro del patio.

En el caso de patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura h del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, así como en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación (CTE).

En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatorias de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura h del patio, según el siguiente cuadro:

Plantas recayentes mínimas	Dimensión mínima	Superficie
1 a 3	3 m	9 m^2
4	3 m	12 m^2
5	3,50 m	15 m^2

Patios de luces exteriores

En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto f es función de la altura h del patio medida de acuerdo con lo establecido en estas normas, cumpliéndose que:

- f mayor o igual a 3 m.
- f mayor o igual que h/4.

La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Patinillo de ventilación

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables.

Sus dimensiones se ajustarán al Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, y al DB HS del CTE.

Otras condiciones de los patios

- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

- El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

- Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima conforme al Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

- Para los áticos que se construyan en edificios de nueva planta serán de aplicación las condiciones establecidas en los apartados anteriores, contando, a efectos de dimensionamiento de los patios, como una planta más.

Ventilación e iluminación

En este apartado será de aplicación lo establecido en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

ART. 33.2. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.

Normativa de protección contra incendios

Las condiciones funcionales que se establecen en esta sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico.

Accesos a las edificaciones

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1 metro, con una altura que será mayor o igual a 2,30 metros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Circulación interior

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento o normativa que la sustituya.

Rampas peatonales

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento o normativa que la sustituya.

Supresión de barreras arquitectónicas

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Accesos comunes a las viviendas

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento o normativa que la sustituya.

Accesos interiores en las viviendas

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento o normativa que la sustituya.

Accesos comunes e interiores en locales hoteleros

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se

aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento o normativa que la sustituya.

Circulación interior en uso comercial

En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m. Los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos mediante rampas o escaleras.

En los locales de categorías Tco.2 y Tco.3, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

Pasajes comerciales

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 4 metros en todo su recorrido.

Accesos comunes e interiores en locales de oficinas

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.

El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Aparatos elevadores

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e instrucciones técnicas que la desarrollen o norma de rango equivalente que los sustituya.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.),según las determinaciones que se establecen en la norma tecnológica de la edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes normas. Se cumplirá asimismo lo previsto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, en este apartado.

El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 55 cm sobre la rasante en la entrada del edificio (acceso a pie llano), no obstante, podrá situarse a mayor cota cuando el acceso al mismo desde la entrada del zaguán pueda realizarse mediante rampa que cumpla con las condiciones del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación, directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

ART. 33.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.

Señalización en los edificios

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de

evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con el DB SI: Seguridad en caso de incendio o normativa de rango equivalente que la sustituya

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Prevención de incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen el CTE en su Documento Básico SI y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómico o estatal.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Los existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente plan quedarán fuera de ordenación sustantiva.

Prevención contra el rayo

Cuando, por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Serán de aplicación el CTE, Documento Básico SU: Seguridad de Utilización, Sección SU8, Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo, y el Anejo B, Características de las Instalaciones de protección frente al rayo, así como cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómico o estatal.

Riesgo sísmico

Todos los proyectos y obras de construcción relativas a la edificación iniciados con posterioridad al 12 de octubre de 2002, deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente NCSR –02, o normativa equivalente que la sustituya.

De acuerdo con el plano de peligrosidad de la citada normativa, el término de Guadassuar se encuentra en la zona de aceleración sísmica básica a_b=0,7.

ART. 33.4. CONDICIONES AMBIENTALES.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Compatibilidad de actividades

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, así como normas y decretos que la desarrollen.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Lugar de observación del impacto ambiental

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las ordenanzas municipales específicas vigentes o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Regulación del uso industrial / almacén

Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes normas podrá aprobar ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenoricen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas normas.

Evacuación de humos

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

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

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1,10 m por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura distante menos de 10 metros.

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

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) de 2007 o normas equivalentes.

Instalación de clima artificial

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, y en particular, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) de 2007 o normas equivalentes, y aquella otra que pueda imponerle la ordenanza municipal reguladora de la materia.

Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las ordenanzas municipales específicas vigentes.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Transmisión de ruido

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las ordenanzas municipales que se redacten o normativa general de aplicación.

Vibraciones

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las ordenanzas municipales de aplicación.

Prevención de la legionela.

Se estará a lo dispuesto en el RD 867/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. (BOE nº 171, 18 de julio de 2003)

ART. 33.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Programa mínimo de vivienda

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento,o normativa que la sustituya.

Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, o normativa que la sustituya.

Dotación de agua

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, y DB-HS del CTE.

Dotación de energía eléctrica

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, o normativa que la sustituya.

Instalaciones de transformación

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las normas de protección de medio ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, semáforos o teléfonos.

Cuarto de contadores y controles

En todos los edificios en que hubiesen instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Puesta a tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Otras energías

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: Combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Redes de telecomunicaciones:

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica, pero podrán usarse como referencia las 5 normas UNE siguientes:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Asimismo, habrá de tenerse en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

Instalaciones Radioeléctricas

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones del domino público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radio y televisión

Todas las instalaciones de telecomunicaciones deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE 264, 4 noviembre de 2003).

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Además dispondrán de una infraestructura común de telecomunicaciones cuya normativa específica en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios

para el acceso a los servicios de telecomunicaciones , modificado por el artículo 5 de la ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el impulso de la Televisión Digital Terrestre, de liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo , su reglamento, aprobado mediante Rea Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

No se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña un proyecto donde se prevea la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de obra, requisito si el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Telefonía

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Red de radiocomunicación, redes de telefonía móvil y fija inalámbrica.

Se establece el siguiente procedimiento administrativo de referencia para la instalación de infraestructuras de red de radiocomunicación:

- Paso 1:

Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización.

Administración: Estado.

Plazo: 1 mes.

- Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior):

Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad.

Administración: Ayuntamiento.

Plazo para resolver: 3 meses

- Paso 2:

Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.

Administración: Estado.

Plazo para resolver: 3 meses.

- Paso 3:

Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse la licencia de funcionamiento.

Administración: Ayuntamiento.

Plazo para resolver: 15 días.

Derecho de ocupación del dominio público y normativa aplicable.

La explotación de redes y la prestación de los servicios de comunicaciones se realizará en régimen de libre competencia. Estas cumplirán con las disposiciones de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la citada ley, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

La administración pública redactará unas normas sobre las ocupación de dominio público para tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, en las que se deberá cumplir:

1. Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente.

2. Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.

3. Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una

competencia leal y efectiva entre los operadores.

4. Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionadas al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, establecen que las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

Evacuación de aguas pluviales

La red de evacuación de aguas pluviales y fecales será separativa, en todos los casos.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Su diseño y dimensionado se ajustará a lo establecido en el DB-HS del CTE.

Evacuación de aguas residuales

La red de evacuación de aguas pluviales y fecales será separativa, en todos los casos.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente y en el DB-HS del CTE, y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

En SNU y en cualquier clase de suelo con carácter provisional hasta la consecución de la red de alcantarillado prevista se garantizará la evacuación de aguas residuales mediante un sistema de depuración individual.

Evacuación de residuos sólidos

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Vertidos industriales

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

Aseos en locales de comercio y hosteleros

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta los primeros 100 m², un retrete y un lavabo.
- Por cada 400 m² adicionales o fracción superior a 200 m², se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, para cada sexo, incrementándose sucesivamente en dos unidades de retrete y lavabo por cada 400 m² adicionales de superficie útil, o fracción superior a 200 m², salvo para locales de menos de 100 m² de superficie útil de local, en que bastará un retrete y lavabo para cada sexo.

Las anteriores reservas se entienden sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de normativas específicas.

Aseos en usos hoteleros y análogos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 100 m² de superficie útil.

Por cada 500 m² útiles adicionales de espacios comunes o fracción superior a 200 m² se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

Aseos en oficinas

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta los primeros 100 m² de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo.
- Por cada 400 m² más o fracción superior a 200 m², se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

ART. 33.6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Dotación de aparcamiento

Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la que se señala en las presentes normas.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

En edificios de viviendas plurifamiliares, el Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna en parcelas que, en estando en suelo urbano y limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 10 × 20 metros, excepto en el caso de parcelas en esquina.

También se admitirá una dotación inferior (pero no su eliminación total), cuando destinadas en su totalidad las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Plaza de aparcamiento

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

Automóviles ligeros: 4,50 m x 2,20 m.

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

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, o norma de rango equivalente que las sustituya.

Garajes y estacionamientos

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

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

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

Podrán ubicarse unos y otros en:

- Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- Edificios exclusivos.
- Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de estacionamientos o de garajes respectivamente.

En la Ordenación Pormenorizada de cada zona de ordenación urbanística se establecen distintos criterios y normativas relativos a la ubicación de dichas dotaciones.

Aparcamiento en los espacios libres

No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana más superficie que la correspondiente al 50 por ciento de la porción de parcela destinada a aquellos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación.

Dotación mínima de aparcamientos en uso residencial

Con carácter general, se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda, excepto en la zona de NHT, donde se establece, en las normas pertenecientes a la zona, los casos en los que no será exigible dicha reserva.

Dotación mínima de aparcamientos en uso industrial o almacén

En los locales de superficie superior a 200 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m², o fracción superior a 50 m² de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 m² o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Dotación mínima de aparcamientos en usos comerciales

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco.1c y Tco.2.

Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 m² de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 m² de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

Dotación mínima de aparcamientos en usos hoteleros

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 m² construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor.

Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Dotación mínima de aparcamientos en oficinas

En los locales de superficie superior a 300 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de m² de oficina.

Dotación mínima de aparcamientos en usos recreativos

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 m² o fracción superior a 10 m² de superficie útil en la categoría Tre.3.

En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 5 personas de aforo, sin que pueda resultar una reserva inferior a una plaza por cada 25 m² de superficie útil.

Los bares con instalación musical y pubs se regirán a este respecto por su normativa específica.

Dotación mínima de aparcamientos para minusválidos

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 1.000 m² se reservará, como mínimo, un 2 % de las plazas para minusválidos, con un mínimo de una plaza.

Dotación de aparcamientos en edificios protegidos

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos

Para todo local de aparcamiento será de aplicación lo establecido por el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento para los aparcamientos de edificios de viviendas de protección oficial.

ART. 34. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN ZONAS INUNDABLES.

Artículo 27 PATRICOBA: Condiciones generales de adecuación de las edificaciones

1. En zonas sujetas a riesgo de inundación:

a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

Artículo 28 PATRICOVA: Adecuación adicional en zonas de riesgo 2, 3 y 4

1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) El acceso sea estanco.

b) El sistema de drenaje no esté conectado a la red de alcantarillado y disponga de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.

c) El uso de estos sótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.

d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.

e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior, deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle, salvo en suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, que podrán ser eximidos por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

Además para el caso de ubicación de sectores de desarrollo previstos por el Plan General en zonas de riesgo de inundación, cuando se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento se deberá analizar la posible incidencia en el régimen de corrientes, de modo que queda justificada la no afección a terceros. Dicho análisis deberá contemplar los caudales de aguas pluviales generados por la actuación.

ART. 35. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

Son de aplicación los parámetros definidos en los artículos 64 a 66 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.

Ordenación por alineación de calle

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Ordenación por edificación aislada

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados delos lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Ordenación por definición volumétrica

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

ART. 36. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Son de aplicación los parámetros definidos en los artículos 68 a 73 del RZOU.

Manzana compacta

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central (que puede estar ocupado en la planta baja) en el interior de la manzana.

Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Volumen específico

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

Volumen contenedor

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

CAPITULO III: DESARROLLO PORMENORIZADO DE LOS USOS.

ART. 37. USO RESIDENCIAL (R)

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

2. Se establece una subdivisión en función del número de viviendas que disponen en cada parcela:

Uso residencial unitario (Run): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

Uso residencial múltiple (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela, es decir, residencial plurifamiliar.

3. Las residencias de carácter colectivo, a pesar de no ser reconocidas como uso residencial, son edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: Residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, ... (Rcm)

ART. 38. USO INDUSTRIAL (IND)

Comprende todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental (BOE nº 154, 26 de junio de 2006), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990 (D.O.G.V nº 1288, de 20 de abril de 1990).

Para cada categoría de uso del presente plan general se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el nomenclátor (anexo I del citado decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el anexo II de dicho decreto.

Se distinguen entre usos de actividad industrial y usos de almacén. En el caso que se den conjuntamente en un mismo local el Uso Industrial y el Uso Almacén, se estará a lo dispuesto para el Uso Industrial.

ART. 38.1. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN COMPATIBLE CON VIVIENDA (IND.1)

Comprende aquellas actividades industriales, de depósito, guarda o almacenaje, no calificadas por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas, estén calificadas con un índice bajo, 1 y 2.

1. Se ubicarán necesariamente en planta baja o inferiores, con acceso y núcleos verticales de comunicación independientes, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar o Plurifamiliar o en local de usos terciarios.
2. La superficie máxima admisible es de 1.000 m^2. Los locales de superficie superior a 400 m^2 deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12m.
3. La potencia máxima a instalar será de 12 CV, exceptuando de este cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado.
4. El nivel de ruido máximo será de 30 dBA por la noche y 45 dBA por el día, realizando las mediciones en el local contiguo o en la calle.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m^2 (Alm.1a)
- Con superficie total entre 300 y 600 m^2, y una vía de acceso de ancho mínimo exigido de 7 m. (Alm. 1b)

- Con superficie total entre 600 y 1.000 m^2, y una vía de acceso de ancho mínimo exigido de 12m. (Alm. 1c)

ART. 38.2. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN EN POLÍGONO (IND.2)

Comprende aquellas actividades industriales, de depósito, guarda o almacenaje, que por no considerarse incompatibles con las zonas no residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes.

Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos.

Se admiten las actividades con grado 4 en calificación molesta y grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa.

1. Los locales de superficie superior a 400 m^2 deberán tener acceso desde calle con acho superior a 12 m.

2. Los locales de superficie mayor de 2.000 m^2 deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 20 m.

3. Cuando los locales superen los 6.000 m^2 será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

ART. 38.3. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN DE ÍNDICE ALTO (IND.3)

Comprende aquellas actividades industriales, de depósito, guarda o almacenaje, no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y las incluidas pero que tengan grado 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificaciones insalubre, nociva o peligrosa.

ART. 38.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de almacenamiento y producción se ajustarán a la legislación vigente en la materia y en particular a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental (BOE nº 154, 26 de junio de 2006), y al Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por el decreto 54/1990, de 26 de Marzo.

Se prohíben las actividades extractivas y las de transformación de minerales no energéticos.

En las zonas afectadas por el riesgo de inundabilidad del barranco, se recomienda la elevación de la maquinaria y bienes sensibles al menos un metro por encima de la rasante del vial.

La superficie destinada a oficinas o zonas de exposición y ventas con acceso independiente de los locales destinados a las actividades industriales, no computará como superficie destinada a uso industrial.

Los motores y máquinas, así como el resto de elementos de la instalación cumplirá con los reglamentos vigentes y deberá montarse bajo al supervisión de un técnico legalmente competente.

Si las aguas no reunieran a juicio de los servicios técnicos municipales las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuraciones por procedimientos adecuados, con el fin de que se cumplan todas las disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos que produzca cualquier industria por sus características no pueden ser recogidas por el Servicio Municipal de Limpiezas, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,8 m3 por segundo, el punto de salida del aire distará como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana. Si están situados en fachada la altura mínima sobre la acera será de 4 metros.

Todo ello con independencia de cumplir para cada actividad concreta toda la normativa existente relativa a riesgos de incendio y explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de humos y olores, vertido de aguas residuales y, en general, las que afectan a cualquier otra forma de contaminación.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior.

ART. 39. USO TERCIARIO (T)

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas y recreativo.

ART. 39.1. USO COMERCIAL (TCO)

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, y prestación de servicios a particulares. Se distinguen los siguientes usos comerciales, clasificados según si son de compatibilidad total, limitada o nula con el uso residencial:

- **Tco. 0** USO COMERCIAL MINORISTA: Comprende el comercio minorista en sentido estricto, es decir, la venta al detall de todo tipo de artículos y mercancías así como los servicios personales que se ofertan en establecimientos abiertos al público (peluquerías, tintorerías, videoclub, etc.) Este uso será compatible con vivienda y la superficie de venta no excederá los 199 m^2
- **Tco.1** USO COMERCIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA: Comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 6/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de actividades calificadas o, aún teniéndolo, están consideradas como de bajo índice (grados 1 y 2), según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de modo que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales mediadas correctoras.

  Se distinguen las siguientes categorías:

Tco.1a : Locales independientes con superficie de venta entre 200 y 599 m^2. Deberán tener un acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 m.

Tco.1b : Locales independientes con superficie de venta entre 600 y 1.499 m^2. Deberán tener un acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 m, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una.

- **Tco.2** USO COMERCIAL DE COMPATIBILIDAD LIMITADA EN ZONAS RESIDENCIALES: Comprende aquellas actividades comerciales independientes o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta comprendida entre 1.500 y 2.500 m^2. Son calificadas con grados 1, 2 o 3, según el nomenclátor.

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

Deberá tener su acceso para carga y descarga de mercancías desde una calle de ancho no inferior a 12 metros.

- **Tco.3** USO COMERCIAL EN ZONAS NO RESIDENCIALES: Comprende todo tipo de actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial, alcanzan superficies de venta superiores a 2.500 m^2. Son calificadas con grados 1, 2 o 3, según el nomenclátor.

Deberá tener su acceso desde una calle de ancho no inferior a 15 metros y su acceso para carga y descarga de mercancías será desde una calle de ancho no inferior a 12 metros.

Dentro de los usos comerciales, se procede a introducir las siguientes clasificaciones, en función de las dimensiones de la sala de ventas (Concepto de “superficie de venta” de acuerdo con artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana:

- Pequeños comercios: son Tco 0 y Tco 1a.
- Establecimientos con impacto territorial: con superficie igual o superior a 2.500 m^2. Son Tco 1b, Tco 2 y Tco 3.

Además por su integración en la ordenación se clasificarán por:

- Establecimientos individuales: Tco 0 y Tco 1.
- Establecimientos colectivos o centros comerciales: Tco 2 y Tco 3.

Los establecimientos con impacto territorial y superficie comercial igual o superior a 2500 m^2 precisarán para la concesión de licencias municipales correspondientes obtener con anterioridad la autorización preceptiva de la

Consellería competente en materia de comercio, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana).

La media de superficie útil de sala de ventas de comercio al por menor en la Comunidad Valenciana se estipula en 1,7 m^2 por habitante, sin computar en éste ratio otros usos como los de alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, recreativos y de oficio, oficinas o deportivos, etc...

Consecuentemente, con el fin de no superar esta superficie y no generar posibles desequilibrios, se indicará en las fichas de planeamiento y gestión del sector de uso terciario exclusivo, SUZPPT-1, un máximo de edificabilidad destinada a sala de ventas en función del citado ratio.

Se aconseja tomar como referencia una media de superficie útil de sala de ventas de comercio de 1,7 m2/ habitante.
*Según informe de Dirección General de Comercio y Consumo, 11 de julio de 2008
Consideramos que la superficie de ventas en el municipio actualmente es inapreciable, dado que ha excepción de los pequeños comercios, no existen grandes zonas comericales.
Esto se deberá albergar en un sectores de uso exclusivo terciario.

	Superficie	IET	Edificabilida Total	%	Edifibilidad máxima para sala de ventas
SUZ PPT-1	175.871,38	0,6	105.523	100,00%	24.632
TOTAL			**105.523**	**100,00%**	**24.632**

nº Habitantes Potenciales	14.489	**Total**
Superficie Salas de Venta	1,7 m2/habitante	24.632

ART. 39.2. USO HOSTELERO (THO)

Comprende aquellas actividades comerciales que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal así como venta de comidas y bebidas para consumo en el propio local, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica, tales como:

- **Tho.1** Restaurantes, Bares, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Podrán ubicarse en:

- Edificios exclusivos.

- Edificios residenciales, siempre que dispongan de menos de 10 habitaciones y estén por debajo de viviendas.

- **Tho.2** Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, juveniles centros y colonias de vacaciones escolares y similares.

ART. 39.3. USO DE OFICINAS (TOF)

Locales destinados a la presentación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, despachos profesionales de cualquier tipo u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean de carácter público o privado.

ART. 39.4. USO RECREATIVO (TRE)

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatro, concierto, reunión, discotecas, salas de fiesta, juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones etc.

Cabe distinguir las siguientes categorías en función de la capacidad del aforo:

- **Tre.1** Si el aforo no excede de 100 personas, con grados de calificación 1 o 2.
- **Tre.2** Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grados de calificación 1 o 2.

- **Tre.3** Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000, con grados de calificación 1 o 2.
- **Tre.4** Si el aforo excede de 1.000 personas, con grados de calificación 1, 2 o 3.

En los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de pública concurrencia, colectivos y terciarios, se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia, como el Reglamento de Espectáculos, el Código Técnico en la Edificación (DB-SI) y el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo. En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones establecidas para los usos residenciales.

Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el acceso de los disminuidos físicos a los usos en cuestión.

ART. 40. USO DOTACIONAL (D)

Es el uso dotacional referido al conjunto de actividades que tiene por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar, y mejora de la calidad de vida.

Atendiendo a su destino, se calificarán en tres tipos:

ART. 40.1. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Son los terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano para las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre...

Presentan las siguientes categorías:

(AL) Área de juego.

(JL) Jardines.

(QL) Parques.

ART. 40.2. USO DE EQUIPAMIENTO.

(ED) Educativo- Cultural: Actividades de formación intelectual de las personas.

(RD) Recreativo-Deportivo: Actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

(SC) Socio-Cultural: Actividades destinadas a la transmisión y conservación de los conocimientos, tales como: bibliotecas, museos, archivos, teatros, centros de investigación,... Y las actividades de relación social, tales como asociaciones cívicas,...

(SA) Sanitario: actividades destinadas a prestación de servicios médicos y quirúrgicos, exceptuando los despachos de consulta.

(TD) Asistencial: actividades destinadas a la prestación de asistencia tales como, residencias para ancianos, geriátricos, centros de recogida de menores,...

(AD) Administrativo: actividades propias de los servicios oficiales de la administraciones públicas, así como los de sus organismos autónomos.

(RE) Religioso: actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

(SU) Servicios Urbanos: actividades destinadas a la preservación de servicios urbanos, no infraestructuras, tales como, bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil,...

(CE) Cementerios: Actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

ART. 40.3. USO DE INFRAESTRUCTURAS

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios tales como:

- Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

- Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

- Estaciones depuradoras de aguas residuales.

- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

- Servicios centrales de telecomunicaciones.

- Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

- Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de dominio público hidráulico.

ART. 40.4. USO DE APARCAMIENTO

Se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase incluidos los servicios públicos de transporte. Se distinguen las siguientes categorías:

(AP1) Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puedan darse en cualquiera de las siguientes situaciones:

- Al aire libre, sobre superficie libre de parcela.
- En planta baja, sótano o semisótano bajo edificación en altura.
- En edificios de uso exclusivo.
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios públicos.

(AP2) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías, excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm que quedan asimiladas a la categoría AP1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

ART. 41. RESUMEN DE USOS

A continuación se relacionan todos los tipos y categorías de usos descritos según su función:

- Residencial (R)
  - Residencial Unitario (Ru)
  - Residencial Múltiple (Rm)
- Industrial (Ind)
  - Compatible con vivienda (Ind1)
  - En polígono (Ind2)
  - Índice alto (Ind3)
- Terciario (T)
- Comercial (Tco)
  - Hotelero (Tho)
  - Oficinas (Tof)
  - Recreativo (Tre)
- Dotacional (D)
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Equipamientos
  - Infraestructuras
  - Aparcamiento

CAPITULO IV: DESARROLLO PORMENORIZADO DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

En el plano de Zonas de la Ordenación Pormenorizada, nº O.5, propuesta, quedan definidas todas las zonas de ordenación urbanística que el presente Plan establece. El criterio que se ha seguido, definido anteriormente en el Art. 16 de las presentes normas, es el siguiente:

TIPO SUELO	USO	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CODIGO
SUELO EXISTENTE			
SUELO URBANO	Residencial	Núcleo histórico	NHT
		Ensanche	ENS
		Sant Francesc	ENS-2
	Industrial	Industrial en manzana	INM-1, INM-2
		Industrial aislada	INA
	Dotacional	Dotacional Equipamientos	DOT
		Dotacional Zonas Verdes	DOZV

USO	UNIDADES	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CODIGO
SUELO PROYECTADO			
Residencial	SUZR-1/2/3/4/6	Manzana Cerrada Edificación Aislada: Bloque exento o adosado	MNC EDA/ADO
Industrial	SUZI-1/2	Industrial Adosada o Aislada	INADO/INA
	SUZI-3	Industrial Aislada	INA
Dotacional	SUZPPT-1	Según Normas Urbanísticas del PP aprobado	TBE

Se pretende por un lado respetar la morfología de las áreas existentes, y por otro lado plantear nuevas posibilidades de ordenación en las áreas de nuevo crecimiento.

En cuanto al uso residencial, los sectores SUZR-1/2/3 responden a la misma zona de ordenación puesto que se ubican junto al núcleo urbano. Se combina el ensanche del suelo urbano (sistema de ordenación: alineación de calle; tipología edificatoria: manzana compacta) con las viviendas adosadas(sistema de ordenación: edificación aislada; tipología edificatoria: bloque adosado)

El sector residencial vinculado al golf es un caso particular, y combina las viviendas adosadas, con aisladas y con edificación abierta (sistema de ordenación: edificación aislada; tipología edificatoria: bloque exento o adosado) dependiendo de donde se ubiquen las distintas edificaciones en el sector.

El uso industrial propuesto responde a una zona de ordenación de industrial aislada, con un sistema de ordenación de edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento.

La actividad terciaria tiene zonificación de terciario aislado, con un sistema de ordenación y tipología edificatoria igual que en el caso anterior.

ART. 42. NÚCLEO HISTÓRICO (NHT)

ART. 42.1. ÁMBITO

Según lo dispuesto en el artículo 98 del R.G.O.T.U:

Exista o no planeamiento general y sin prejuicio de lo establecido en la normativa sectorial y, en particular a la del paisaje en los núcleos históricos tradicionales serán de aplicación directa las siguientes normas:

- Aún no exigiéndolo el Plan, deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos.
- Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características.

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

A continuación se detallan los parámetros a cumplir en toda edificación dentro del límite establecido de núcleo histórico. Serán de obligado cumplimiento no sólo para la edificación de nueva planta sino también en la rehabilitación de la edificación existente.

ART. 42.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Se consideran incluidas en la zona de Núcleo Histórico (NHT) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, tengan alguna fachada incluida en tal ámbito, tal y como se concluye de la delimitación de NHT establecida en el plano de “Zonas de Ordenación Urbanística”, nº O.5.

ART. 42.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA.

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL

ART. 42.4. USOS PORMENORIZADOS.

Uso dominante	
Residencial unitario y múltiple (Ru y Rm)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar también la planta baja a este mismo uso. Para uso residencial múltiple, se limita a 2 el número de viviendas unifamiliares por planta.

Usos compatibles	
Residencial Comunitario (Rcm)	Se admite en edificio exclusivo, es decir, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a este uso. Si se ubica en edificio mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

Industrial compatible con vivienda (Ind1)	Sólo podrán ubicarse en planta baja o inferiores. Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, estas deberán estar aisladas e independientes de este uso. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.
Terciario Comercial compatible con vivienda (Tco1)	Sólo podrán colocarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior diferenciados e independientes de los demás usos. No obstante, en edificaciones existentes antes de la aprobación de presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1 (superficie inferior a 200 m^2) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.
Terciario Hotelero (Tho.1)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Recreativo (Tre1)	Se admiten únicamente en planta baja, excepto en el caso en los que existan piezas habitables residenciales en planta baja, donde se prohibirá este uso en todas las plantas. Deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos.
Dotacional	Se admiten en planta baja o en superiores en edificios de uso exclusivo o mixto, siempre que se sitúen por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales.
Aparcamiento (AP1)	Se admite exclusivamente en planta baja o bajo rasante en sótanos.
Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado de usos prohibidos del presente artículo, salvo que manifiestamente sea incompatible con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas.	

Usos prohibidos	
Industrial:	Los no señalados como compatibles. (Ind2, Ind3)
Terciario:	Los no señalados como compatibles. (Tco2, Tco3, Tho2, Tre2, Tre3, Tre4)
Dotacional:	- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce) e Infraestructuras excepto los servicios centrales de telecomunicaciones. - Aparcamiento: AP1, al aire libre, en edificios exclusivos o bajo espacios libres privados o públicos, sin previa concesión administrativa o mera

	autorización y AP2, en todas sus categorías.

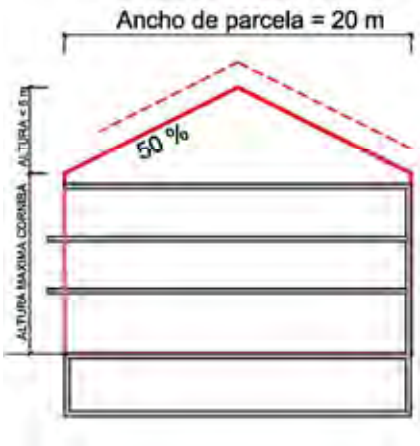
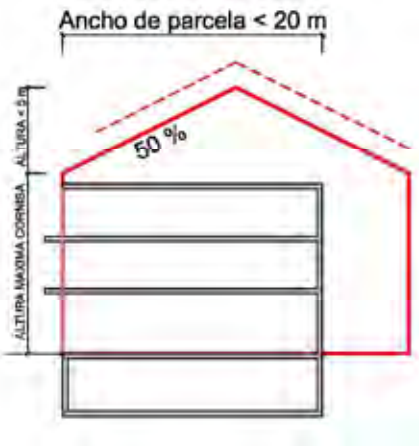
Art. 42.5. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y MORFOLOGÍA TRADICIONAL.

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	60 m^2
Frente mínimos de parcela	4,5 m
Diámetro del círculo inscrito mínimo:	4 m
Ángulo medianero máximo:	60º con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	Libre
Profundidad máxima edificable en Planta Baja:	Libre
Profundidad máxima edificable en resto de plantas:	20 m
Sólo se admite la agrupación de parcelas cuando una parcela no cumpla con las condiciones del régimen de parcelación. En el supuesto de agrupación de parcelas, el tratamiento de la fachada manifestará la división parcelaria original, como mínimo mediante discontinuidad de la altura de cornisa.	

Parámetros relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	No se admiten retranqueos respecto de la alineación exterior, y son las definidas en los planos de alineaciones.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Se dará un tratamiento igual de digno que el de la fachada principal al resto de fachadas, y medianeras, visibles desde la vía pública.	

Relativos al volumen y forma.	
Número máximo de plantas	El número máximo de plantas será el indicado en los planos de ordenación nº O.6 Alineaciones, para cada ámbito o zona grafiada. El número de alturas indicado incluye la planta baja. Se concreta en la ficha de zona y, en cada caso, viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Se permitirán construcciones con un máximo de una alturas menos de las permitidas, siempre que se traten las medianeras vistas como una fachada más en cuestión de acabados.
Altura máxima de cornisa:	

Número de Plantas	Altura máxima de cornisa
1	4 m
2	7 m
3	10 m

Planta Baja	La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3m. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros de la rasante de la calzada.
Entreplantas y Altillos	No están permitidos.
Tratamiento de la última planta	No se permiten retranqueos para formar áticos.
Volumen contenedor:	Es el comprendido entre el plano de alineación exterior e interior y el plano trazado desde altura máxima reguladora permitida, en ambas alineaciones, con una inclinación del 50%, hasta un máximo de 5 metros sobre esta, medido sobre una parcela tipo de 20 metros de profundidad, tal y como se muestra en las figuras adjuntas. Los casetones de ascensores, depósitos, ventanas en cubierta y otras instalaciones tendrán que quedar contenidos en el volumen de la cubierta, realizada con los criterios determinados en el punto anterior. Los cuerpos volados y elementos salientes de decoración, tales como cornisas, aleros, etc, podrán también sobrepasar dicho volumen, de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales de la edificación, art. 31 de las NNUU.
	
Aprovechamiento bajo cubierta	Se admiten por encima de la altura máxima de reguladora siempre que el volumen de la edificación total no sobrepase el volumen contenedor definido en la presente zona y se encuentre vinculado y comunicado con la vivienda inferior. Dicha superficie no será computable a efectos de edificabilidad.

<table>
<tr><td>Cubiertas</td><td>Será cubierta inclinadas que no rebasen el volumen contenedor máximo definido en la zona.

Se ejecutarán ocupando todo el ancho de la finca respecto de la fachada. Los faldones inclinados se realizarán en planos de pendiente comprendida entre el 25% y el 75 %. En los entornos de protección de los BIC se dispensará la colocación de las placas solares establecida en el art. 1/f del CTE HE.

La cornisa de la edificación se ejecutará de forma continua en toda la longitud de fachada, usando materiales constructivos masivos, tales como ladrillo, hormigón, escayola,... pero nunca carpintería exterior de ventanas o puertas.</td></tr>
<tr><td>Sótanos y semisótanos</td><td>No deberán afectar a la composición de la fachada.</td></tr>
<tr><td>Patios de luces o ventilación</td><td>No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o viales públicos.</td></tr>
<tr><td>Cuerpos Volados</td><td>No se permiten los miradores ni cuerpos volados cerrados.

La altura mínima será de 3,50 m respecto de la rasante de la calzada.

El canto de la losa del cuerpo volado presentará un espesor máximo de 15 cm.

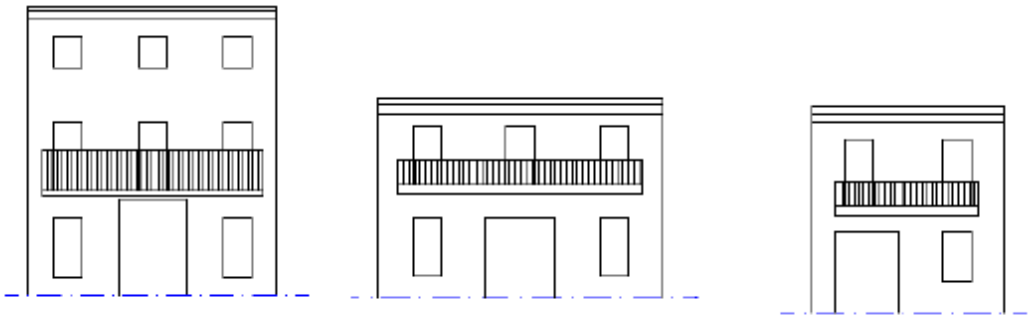
La longitud de vuelo (V) estará en función del ancho de calzada (L), siendo:
<table><tr><td rowspan="2">anchos de calle L < 6m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td>V < 50 cm</td></tr><tr><td rowspan="2">anchos de calle L > 6m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td>V < 120 cm</td></tr></table>
La separación entre 2 cuerpos volados o entre 1 de ellos y el edificio colindante será superior a 0,6 m, y superior a la longitud de vuelo (V).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Las parcelas en esquina tendrán un tratamiento particular, acorde con la tipología tradicional. La solución de los testeros se ejecutará de acuerdo a las características de la arquitectura tradicional, principalmente en lo que respecta a la tipología de la cubierta.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">Tipología</th></tr>
<tr><td colspan="2">Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y remate de cornisa en función del parámetro de fachada o del entorno en que se ubiquen.</td></tr>
<tr><td>Principio de restauración</td><td>Se priorizará siempre que sea posible la restauración de la edificación existente frente a la demolición y edificación de nueva planta.</td></tr>
</table>

Composición de fachada

Composición simétrica de huecos:

FOTO Nº 1



casa a dos mans con cambra *casa a dos mans* *casa a una mà*

Forma de los huecos de ventana:

Los huecos de ventana son verticales, marcadamente más altos que anchos, y exagerado en las plantas bajas.

Existirá una relación de preponderancia del macizo frente al hueco.

Carpintería:

Se admite la madera, el PVC y el aluminio lacado, siempre con acabado mate y colores y dimensiones de perfilería adecuados a los referentes tradicionales del entorno. Como elementos de oscurecimiento de estancias, sólo se admiten persianas enrollables tradicionales de madera o contraventana o mallorquinas en el mismo material de la carpintería.

.

FOTO Nº 2

Aleros y Cornisas:

Todo elemento saliente que sobresalga del plano de fachada más de 10 centímetros, deberá situarse a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera. En el caso de cornisas de decoración, su longitud de vuelo no excederá los 30 centímetros.

El material empleado será de mortero de cemento.

FOTO Nº 3

Rejería:

Se empleará rejería de hierro en balcones y ventanas, de color negro o gris plata, con predominio del vacío sobre el macizo.

.

FOTO Nº 4

Canalones y Bajantes:

Serán de plancha metálica (hierro, acero, fundición, cobre,...) .

En planta baja, cuando la bajante quede vista y hasta 2 metros de altura será obligatorio garantizar la resistencia frente a impacto (por ejemplo aumentando el espesor de la plancha,...)

Puertas de garaje:

Deberá integrarse en la composición de la fachada con tonalidades que vayan acorde con el resto de carpintería exterior de la fachada.

Los paneles que componen la puerta serán lisos, prohibiéndose las placas grecadas, y tomarán como referencia para su diseño los portones tradicionales del núcleo histórico.

Enmarcado de huecos:

Es tipología tradicional enfatizar los huecos en fachada con un marco perimetral a modo de cornisa de decoración, realizada con mortero de cemento o bien con el material propio de la fachada.

FOTO Nº 6

Tratamiento de Fachadas

Para cualquier intervención en el ámbito del NHT, se justificará expresamente lo dispuesto en el art. 32 de las Normas Urbanísticas sobre tratamiento de fachadas, quedando exceptuado en éste ámbito la aplicación de lo dispuesto en el último párrafo de dicho artículo 32.

Materiales de revestimiento

Fachadas:

Se permite enfoscado de mortero con mano de pintura, o monocapa (siempre y cuando sus juntas armonicen con los valores del núcleo histórico). El color será de tonalidades claras tomando como referencia los tradicionales del núcleo histórico, ver artículo 57 de las Normas Urbanísticas, primer apartado del casco antiguo. El acabado del revestimiento exterior será único para toda la fachada, excepto en planta baja, donde se permite variación respecto al resto.

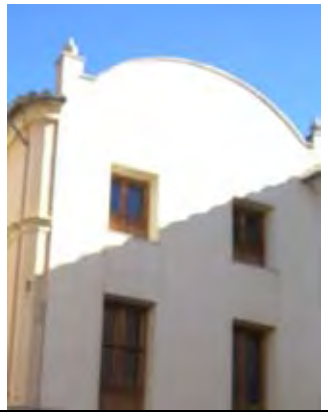


FOTO Nº 7

Zócalo:

En Planta Baja, hasta una altura mínima de 70 cm se dispondrá de un zócalo con el mismo revoco pintado o con aplacado de piedra natural, de tonalidades claras y discretas, acorde con la materialidad de la fachada.

Se prohíben mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea y otros similares.

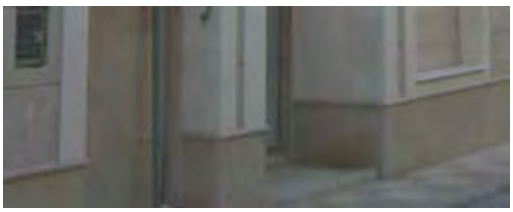


FOTO Nº 8

Cubierta
Solución de cubierta Se ejecutará con teja mediterránea o similar, adecuándose a las empleadas en los tipos tradicionales, o bien será una alternativa que no esté en desacuerdo con el entorno.
Paneles solares Los elementos exteriores precisos deberán quedar integrados en el volumen de la cubierta. De no ser posible, deberán quedar ocultos con antepechos dando continuidad a la composición de la fachada. En los entornos de protección de los BIC se dispensará la colocación de las placas solares establecida en el art. 1/f del CTE HE

Urbanización y Diseño de mobiliario urbano
Todo proyecto que se elabore con el fin de intervenir en el espacio público deberá contener la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención. Con este fin, se exigirán estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta. (art. 39.2 o de Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano)
Pavimentos: Dentro del núcleo histórico la reposición o renovación de los pavimentos seguirán los criterios tradicionales típicos del municipio, de acuerdo con el estudio de idoneidad exigido por el estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007. Se buscarán en todo momento criterios de criterios de homogeneidad, simplificación del número de materiales, etc...
Ajardinamiento y Arbolado: Se exigirá el uso de especies autóctonas características de la comarca. Se ubicarán de forma que ni las raíces ni la humedad del terreno donde se planten pueda afectar a bienes de interés patrimonial. No se utilizaran especies que no cumplan las Directrices Comunitarias y sus normas de desarrollo en materia fitosanitaria. Para el caso de alcorques, jardineras u otros elemento urbanos de ajardinamiento y arbolado, se remitirá su decisión al estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007.
Mobiliario Urbano: Los bancos, papeleras y otros elementos del mobiliario urbano obra tendrán el diseño y nobleza de materiales propios de los espacios donde se van a situar, buscando criterios de homogeneidad en su diseño, color, material etc... remitiéndose la justificación del modelo elegido al estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007.
Señalizaciones: No se podrán anclar directamente a fachada en caso de bienes de interés patrimonial incluidos en este catálogo. Las tonalidades serán armoniosas con los bienes de interés patrimonial y con el ambiente del núcleo histórico. La elección del modelo se basará en el estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007.
Eliminación de Barreras Arquitectónicas: De acuerdo con la directriz 4, la accesibilidad peatonal, la eliminación de barreras y la restricción al uso de los vehículos será la estructuración viaria prioritaria en el núcleo histórico. Por ello, toda intervención sobre la estructura viaria en el núcleo irá encaminada a priorizar el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.
Alumbrado: Se evitará la contaminación lumínica del alumbrado público. El modelo a instalar se elegirá dentro del modelo tradicional de la zona, o en su ausencia el que se determine tras el estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007.
Proyectos de intervención en el espacio público: Todo proyecto que se elabore con el fin de intervenir en el espacio público deberá contener un estudio sobre los valores patrimoniales que posea el espacio público en que se actúa, la definición del estado actual, incluyendo las deficiencias que presente, justificación de la intervención propuesta en base a los mencionados valores y los defectos sobre dichos valores.

ART. 42.6. REGULACIÓN DE LOS ASPECTOS AJENOS A LA EDIFICACIÓN.

1. Conservación de elementos visibles: En virtud de lo dispuesto en el art. 206 de la LUV, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación en los siguientes casos:
    - Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.
    - Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.
2. Limitaciones a la publicidad exterior: No se permitirán la fijación de carteles, colocación de soportes ni, en general, manifestación publicitaria en todo el ámbito que abarca el ámbito del BIC.
3. Expresamente se prohíbe:
    - La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogados.
    - La fijación de soportes exteriores o bastidores externos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico. Asimismo se prohíbe la fijación y pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
    - En todo el ámbito del BIC, en todos los edificios catalogados, incluso los que estén en estado de ruina, no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de rehabilitación, o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra y las placas de identificación personal o comercial; así como las placas conmemorativas que honran al edificio o que lo describen. En todo caso será obligatorio que las obras tengan un cartel que indique la fecha de concesión de licencia, números de expedientes, nombres de los arquitectos autores y director.
4. En los edificios no catalogados excepcionalmente, y previo petición de licencia, se permitirá la instalación de rótulos comerciales, de acuerdo con las siguientes condiciones:
    - Se sitúen en el plano de fachada
    - Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno.
    - No oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de fachada.

    Previo a la concesión de la licencia se exigirá la presentación de un proyecto en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio.
5. Instalaciones urbanas vistas: Toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalizará subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto. Para cualquier intervención en éste ámbito, se justificará expresamente lo dispuesto en el art. 32 de la Normas Urbanísticas sobre los elementos técnicos de las instalaciones y sobre las instalaciones en fachada.

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS y DERRIBO.

Exigencias en proyectos de obra sujetos a licencia:

Se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil de los paramentos próximos de manzana que englobe las fachadas del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes, con el suficiente grado de detalle, escala mínima 1/100.

La justificación de la solución adoptada deberá incorporarse a la memoria.

En todos los inmuebles, así como en los que se presenten algún nivel de protección, se deberá justificar en la documentación que acompañe a la solicitud de licencia de obra, justificación de que las actuaciones a realizar

son congruentes con su tipomorfología, la cota de encuentros de forjados y cubiertas y la disposición originaria de huecos.

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un bien catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente. En el supuesto, se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del inmueble conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.

La concesión de las licencias de derribo se condicionará a la valoración del correspondiente proyecto de edificación.

ART. 43. ZONA DE ENSANCHE 1

ART. 43.1. AMBITO

La zona de ensanche corresponde a las áreas de crecimiento urbano, donde se acomodan, distintos usos y tipologías.

La zona está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de zonas de la ordenación pormenorizada del Plan, nº O.5.

ART. 43.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Se consideran incluidas en la zona de Ensanche (ENS) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, tengan alguna fachada incluida en tal ámbito, tal y como se concluye de la delimitación de ENS establecida en el plano de “Zonas de Ordenación Urbanística”, nº O.5.

ART. 43.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA.

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL

ART. 43.4. USOS PORMENORIZADOS.

Uso dominante	
Residencial unitario y múltiple (Ru y Rm)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar también la planta baja a este mismo uso. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

Usos compatibles	
Residencial Comunitario (Rcm)	Se admite en edificio exclusivo, es decir, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a este uso. Si se ubica en edificio mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y

	por debajo de las destinadas a viviendas.
Industrial compatible con vivienda (Ind1)	Sólo podrán ubicarse en planta baja o inferiores. Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, estas deberán estar aisladas e independientes de este uso. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.
Terciario Comercial compatible con vivienda (Tco 0 y Tco1)	Sólo podrán colocarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior diferenciados e independientes de los demás usos. No obstante, en edificaciones existentes antes de la aprobación de presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco. 0 (superficie inferior a 200 m^2) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.
Terciario Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales (Tco2):	Se deberán instalar en edificio exclusivo o en edificio de uso mixto (independizando y diferenciando accesos según usos). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Hostelero (Tho.1)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. En edificios de uso mixto se situarán en planta baja o superiores, independizando y diferenciando accesos según usos.
Terciario Recreativo (Tre1, Tre2)	Edificios, locales, instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo no superior a 300 personas. Se admiten únicamente en planta baja, excepto en el caso en los que existan piezas habitables residenciales en planta baja, donde se prohibirá este uso en planta alguna. Deberán contar con accesos desde la vía pública, diferenciados de los del resto de usos.
Dotacional	Se admiten en planta baja o en superiores en edificios de uso exclusivo o mixto, con las limitaciones del resto de usos para los edificios de uso mixto.
Aparcamiento (AP1)	Se admite exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.
Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado de usos prohibidos del presente artículo, salvo que manifiestamente sea incompatible con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas.	

Usos prohibidos	
Industrial:	Los no señalados como compatibles. (Ind2, Ind3)
Terciario:	Los no señalados como compatibles. (Tco3, Tho2,

	Tre3, Tre4)
Dotacional:	Los no señalados como compatibles, con las siguientes condiciones: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce) e Infraestructuras excepto los servicios centrales de telecomunicaciones. - Aparcamiento: AP1, en edificios exclusivos o bajo espacios libres privados o públicos, sin previa concesión administrativa o mera autorización y AP2, en todas sus categorías.

ART. 43.5. PARÁMETROS URBANISTICOS.

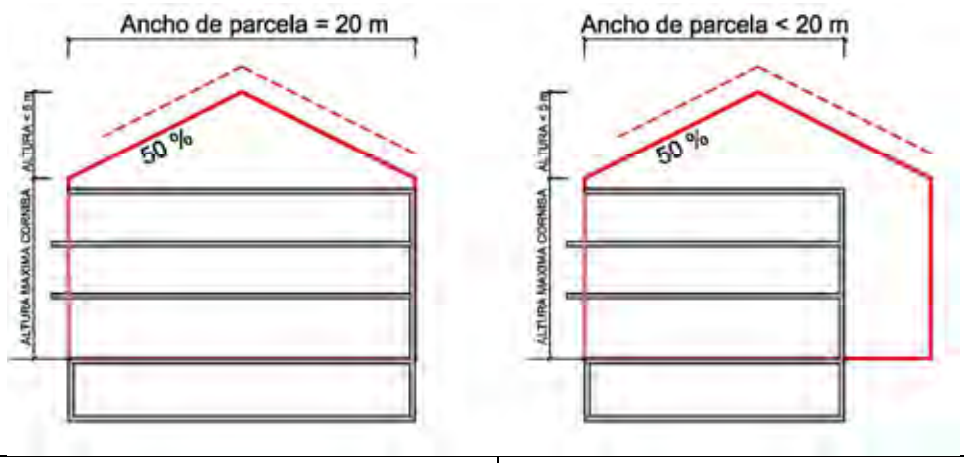
Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	80 m^2
Frente mínimos de parcela	5m
Diámetro del círculo inscrito mínimo:	4m
Ángulo medianero máximo:	60º con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	Libre
Profundidad máxima edificable en Planta Baja:	Libre
Profundidad máxima edificable en resto de plantas:	20 m

Sin prejuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas que linden con otras parcelas que incumplan los parámetros urbanísticos anteriormente descritos, aún cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Para dicha regularización, se actuará según lo establecido en el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas por los planos de alineaciones y a los números de alturas en él grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Retranqueos	La línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones que se señalan cuando concurran las siguientes circunstancias: - La edificación corresponda al tipo de vivienda unifamiliar en hilera. - La promoción afecta al menos a todo un frente de manzana. - El retranqueo debe ser homogéneo,

	definiendo un paramento paralelo al definido por la alineación y resuelva sus encuentros convenientemente sin dejar o provocar medianeras vistas.

Relativos al volumen y forma.	
Número máximo de plantas	Se concreta en la ficha de zona y, en cada caso, viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Se admitirá la construcción de edificios con una planta menos de las grafiadas.
Altura máxima de cornisa: Número de Plantas / Altura máxima de cornisa 1 / 4 m 2 / 7 m 3 / 10 m	
Planta Baja	La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3m. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros de la rasante de la calzada.
Entreplantas y Altillos	No están permitidos.
Tratamiento de la última planta	Se permiten retranqueos de 4 m hacia el interior de la línea de fachada para formar áticos.
Volumen contenedor	Es el comprendido entre el plano de alineación exterior e interior y el plano trazado desde altura máxima de cornisa permitida, en ambas alineaciones, con una inclinación del 50%, hasta un máximo de 5 metros sobre esta, medido sobre una parcela tipo de 20 metros de profundidad, tal y como se muestra en las figuras adjuntas. Los casetones de ascensores, depósitos, ventanas en cubierta y otras instalaciones podrán elevarse por encima del volumen contenedor hasta un máximo de 1,30 metros sobre este, y deberán situarse a no menos de 2 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Los cuerpos volados y elementos salientes de decoración, tales como cornisas, aleros, etc, podrán también sobrepasar dicho volumen, de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales de la edificación, Art. 32.



Áticos / Aprovechamiento bajo cubierta	Se admiten construcciones por encima de la altura máxima de cornisa siempre que el volumen de la edificación total no sobrepase el volumen contenedor definido en la presente zona y se encuentre vinculado y comunicado con la vivienda inferior. Dicha superficie será habitable y computable a efectos de edificabilidad, a partir de una altura libre mínima de 1,50 metros.
Cubiertas	Podrán ser inclinadas o planas siempre y cuando no rebasen el volumen contenedor máximo definido en la zona. Las cubiertas inclinadas se ejecutarán ocupando todo el ancho de la finca respecto de la fachada. Los faldones inclinados se realizarán en planos de pendiente comprendida entre el 25% y el 75 %. Sin embargo, podrán superar hasta un máximo de 70º respecto de la horizontal en una franja paralela a fachada de ancho máximo de 1,50 m, para la integración de las placas y elementos de las instalaciones de captación de energía solar. La cubierta deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2 m paralela a la alineación exterior. La cornisa de la edificación se ejecutará de forma continua en toda la longitud de fachada, usando materiales constructivos masivos, tales como ladrillo, hormigón, escayola,... pero nunca carpintería exterior de ventanas o puertas.
Sótanos y Semisótanos	Están permitidos. Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.
Patios de luces o ventilación	No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o viales públicos.
Patios de manzanas	Son los resultantes tras la aplicación de la profundidad edificable en los que es posible edificar en planta baja. Por encima del forjado de techo de las plantas bajas tan solo se admitirán los siguientes

<table>
<tr><td></td><td>elementos:
Faldones de las cubiertas.
Elementos de separación entre terrados, con altura máxima de 2m.
Barandillas de protección.
Tratamiento ajardinado con capa de tierra de hasta 40 cm.
Chimeneas de ventilación, acondicionamiento de aire o evacuación de humos, con las alturas necesarias para su correcto funcionamiento de acuerdo con la reglamentación específica.</td></tr>
<tr><td>Cuerpos Volados</td><td>No se permiten los miradores en anchos de calle inferiores a 6 metros. En los demás casos, deberán estar ejecutados con elementos de carpintería y vidrio, adecuándose, en su disposición y forma, a su entorno.

La altura mínima será de 3,50 m respecto de la rasante de la calzada.

La longitud de vuelo (V) estará en función del ancho de calzada (L), siendo:
<table><tr><td rowspan="2">anchos de calle L < 6m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td>V < 50 cm</td></tr><tr><td rowspan="2">anchos de calle L > 6m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td>V < 120 cm</td></tr></table>
La separación entre 2 cuerpos volados o entre 1 de ellos y el edificio colindante será superior a 0,6 m, y superior a la longitud de vuelo (V).

En patios interiores de manzana no se permitirán cuerpos volados que sobresalgan del volumen contenedor.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">Condiciones Estéticas</th></tr>
<tr><td>Tipología</td><td>Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela, cubierta inclinada y remate de cornisa en función del parámetro de fachada o del entorno en que se ubiquen.</td></tr>
<tr><td>Composición de fachada</td><td>Deberá partir de la consideración de las tipologías, texturas, colores y ornamentos tradicionales, tales como fábrica resistente de ladrillo macizo y piedra tradicional, rejería tradicional y cubierta de teja curva, en función de las tipologías existentes en el entorno.</td></tr>
</table>

Solución de cubierta	Bien se adecuará a las empleadas en los tipos tradicionales, o bien será una alternativa que no esté en desacuerdo con el entorno, debiendo presentar estudio de interacción en la zona.
Operaciones de rehabilitación	Las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.
Energía solar	Los elementos exteriores precisos deberán quedar integrados en el volumen de la cubierta. De no ser posible, deberán quedar integrados en la composición de la fachada, bajo el buen juicio del proyectista.
Actuaciones sujetas a licencia municipal	Se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil de los paramentos próximos de manzana que englobe las fachadas del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes, con el suficiente grado de detalle, escala mínima 1/100. La justificación de la solución adoptada deberá incorporarse a la memoria.

Otras condiciones	
Dotación de aparcamientos	Será de aplicación la dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda. No será exigible dicha reserva, si la parcela es de tales dimensiones que no pueda ser inscribible en ella un rectángulo de 10 x 20 m, excepto en el caso de parcelas en esquina. En edificios unifamiliares no será exigible dicha dotación si la longitud de fachada es inferir 7,50 metros. Esta condición será exigible únicamente a las edificaciones de nueva construcción, a partir de la aprobación de presente Plan. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.
Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.
Condiciones funcionales de habitabilidad	Se estará a lo dispuesto en la norma HD/91, CTE, o ordenanzas vigentes en la materia.

ART. 44. ZONA DE ENSANCHE 2

La zona corresponde al sector PPR-1 desarrollado mediante plan parcial, en la zona residencial sureste del núcleo histórico.

Sus determinaciones urbanísticas se recogen en la correspondiente ficha de Zonas de Ordenación Urbanística del Plan.

ART. 45. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM)

ART. 45.1. AMBITO

La zona industrial en manzana corresponde a las periféricas del núcleo histórico del término, donde se acomodan, de forma indiferenciada, diferentes usos y tipologías.

La zona está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de zonas de la ordenación pormenorizada del Plan.

ART. 45.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Se consideran incluidas en la zona de industrial en manzana (INM) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, tengan alguna fachada incluida en tal ámbito, tal y como se concluye de la delimitación de INM-1 y INM-2 establecidas en el plano de "Zonas de Ordenación Urbanística", nº O.5.

Se subdivide la zona industrial en dos subzonas con el fin de ordenar por separado las distintas determinaciones urbanísticas de la zona.

ART. 45.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	INDUSTRIAL

ART. 45.4. USOS PORMENORIZADOS.

A) ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-1)

Uso dominante	
Industrial o almacén compatible con vivienda (Ind1)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas incluyendo la baja se destinan a industria. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a uso residencial se situarán siempre por encima de las destinadas a usos industriales.

Usos compatibles	
Industrial o almacén en polígono (Ind2)	En edificio exclusivo.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. En planta baja o superiores en edificios de uso mixto, siempre que se sitúen por debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Recreativo (Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)	En el caso de las categorías Tre1 y Tre2 se admiten únicamente en planta baja, en edificios de uso mixto, excepto en el caso en los que existan piezas habitables residenciales en planta baja, donde se prohibirá este uso en planta alguna.

	Para las categorías Tre3 y Tre4, sólo será admitido en edificio de uso exclusivo. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.
Dotacional	Aparcamientos de uso público o privado, en cualquiera de sus dos categorías, AP1 y AP2.

Usos prohibidos	
Residencial (Ru, Rm y Rcm)	Excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de la parcela.
Industrial (Ind3)	Industrial y almacén de índice alto.
Terciario	Los no señalados como compatibles. (Tho1, Tho2, Tco 0, Tco1, Tco2 y Tco3)
Dotacional	Los no señalados como compatibles, con las siguientes condiciones: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce) , Educativo (Ded) e Infraestructuras excepto los servicios centrales de telecomunicaciones.

B) ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-2)

Uso dominante	
Industrial o almacén en polígono (Ind2)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas incluyendo la baja se destinan a industria. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas al uso industrial se situarán siempre por debajo de las destinadas a otros usos.

Usos compatibles	
Industrial (Ind1)	Industrial y almacén compatible con vivienda.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. En planta baja o superiores en edificios de uso mixto, siempre que se sitúen por encima de las plantas destinadas al resto de usos.
Terciario Recreativo (Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)	En el caso de las categorías Tre1 y Tre2 se admiten únicamente en planta baja, en edificios de uso mixto. Para las categorías Tre3 y Tre4, sólo será admitido en edificio de uso exclusivo. Deberán contar con accesos desde la vía independientes y diferenciados de los del resto de

	usos.
Dotacional	Aparcamientos de uso público o privado, en cualquiera de sus dos categorías, AP1 y AP2.

Usos prohibidos	
Industrial (Ind3)	Industrial y almacén de índice alto.
Residencial (Ru, Rm y Rcm)	Excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de la parcela.
Terciario:	Los no señalados como compatibles. (Tco 0, Tco1, Tco2 y Tco3, Tho1, Tho2)
Dotacional:	Los no señalados como compatibles, con las siguientes condiciones: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce) , Educativo (Ded) e Infraestructuras excepto los servicios centrales de telecomunicaciones.

ART. 45.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	500 m^2
Frente mínimos de parcela	15m
Diámetro del círculo inscrito mínimo:	15m
Ángulo medianero máximo:	75º con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	Libre
Profundidad máxima edificable:	Libre

Sin prejuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas que linden con otras parcelas que incumplan los parámetros urbanísticos anteriormente descritos, aún cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Para dicha regularización, se actuará según lo establecido en el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas por los planos de alineaciones y a los números de alturas en él grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Retranqueos	La línea de edificación deberá retirarse un mínimo de 5m en el total de la alineación exterior. Excepto en el

	caso de solares en esquina, donde el retranqueo se ejecutará, exclusivamente, en el lado recayentes al vial de mayor dimensión.

Relativos al volumen y forma.	
Número máximo de plantas	2 Plantas (PB+1) sobre rasante. Se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de 12m, considerándose como tal la del elemento más alto que forme parte permanente de ella.
Ocupación máxima de parcela	80%
Cubierta	Podrá ser plana o inclinada, siempre que la no se exceda la altura máxima permitida.
Altillos	Se permiten con las siguientes determinaciones: . - Quedará retirado 3m como mínimo de la fachada exterior. - La superficie construida no computará a efectos de edificabilidad.
Planta Primera	Se permite con las siguientes determinaciones: . - La superficie útil no deberá exceder del 25% de la superficie útil del local al que esté adscrito. - La superficie construida si computará a efectos de edificabilidad.
Sótanos	La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1 metro sobre la rasante de la acera cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la rasante natural del terreno cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos tales como garaje, almacén,... Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.
Semisótanos	No se permiten.
Cuerpos Volados:	No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Condiciones Estéticas	
Composición de fachada	Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales, medianeros y construcciones auxiliares deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Espacios libres	Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
Energía solar	Los elementos exteriores precisos deberán quedar integrados en el volumen de la cubierta. De no ser posible, deberán quedar integrados en la composición de la fachada, bajo el buen juicio del proyectista.
Vallado	Se dotará de un vallado en todo el perímetro sin construir. Será opaco hasta 1m y vegetal o verja hasta 2,50m desde la rasante de calle o terreno. En la fachada se permite enmarcar la entrada a la parcela con elementos lineales de altura máxima de 2,50m.
Otras condiciones	
Dotación de aparcamientos	En los locales de superficie superior a 200 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.
Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.

ART. 46. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (INA)

ART. 46.1. AMBITO

La zona industrial aislada corresponde al núcleo urbano situado al oeste del término, en la zona de la Garrofera.

La zona está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de zonas de la ordenación pormenorizada del Plan.

ART. 46.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Se consideran incluidas en la zona de industrial aislada (INA) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, tengan alguna fachada incluida en tal ámbito, tal y como se concluye de la delimitación de INA establecida en el plano de “Zonas de Ordenación Urbanística”, nº 0.5.

ART. 46.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	INDUSTRIAL

ART. 46.4. USOS PORMENORIZADOS.

Uso dominante	
Industrial o almacén en polígono (Ind2)	Se admite en edificio exclusivo, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas se destinan a industria. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a otros se situarán siempre por encima de las destinadas a usos industriales.

Usos compatibles	
Industrial o almacén de índice alto (Ind3):	En edificio exclusivo.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. En planta baja o superiores en edificios de uso mixto, siempre que se sitúen por encima de las plantas destinadas al resto de usos.
Terciario Recreativo (Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)	En el caso de las categorías Tre1 y Tre2 se admiten únicamente en planta baja, en edificios de uso mixto. Para las categorías Tre3 y Tre4, sólo será admitido en edificio de uso exclusivo. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.
Dotacional	Uso de Infraestructuras que comprenden las actividades desarrolladas en el art. 38.3 de las presentes NNUU. Aparcamientos de uso público o privado, en cualquiera de sus dos categorías, AP1 y AP2.

Usos prohibidos	
Industrial (Ind1)	Industrial y almacén compatible con vivienda.
Residencial (Ru, Rm y Rcm)	Excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de la parcela.
Terciario	Los no señalados como compatibles. (Tco0, Tco1, Tco2, Tco3, Tho1, Tho2)
Dotacional	Los no señalados como compatibles, con las siguientes condiciones: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce) , Educativo (Ded).

ART. 46.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	500 m^2
Frente mínimos de parcela	15m
Diámetro del círculo inscrito mínimo:	10m
Ángulo medianero máximo:	75º con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	30m
Profundidad máxima edificable:	libre

Sin prejuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas que linden con otras parcelas que incumplan los parámetros urbanísticos anteriormente descritos, aún cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Para dicha regularización, se actuará según lo establecido en el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas por los planos de alineaciones y a los números de alturas en él grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Retranqueos	La línea de edificación deberá retirarse un mínimo de 5m en toda la alineación exterior, y un mínimo de 3m de los lindes laterales.

Relativos al volumen y forma.	
Número máximo de plantas	2 Plantas (PB+1) sobre rasante. Se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de 12m, considerándose como tal la del elemento más alto que forme parte permanente de ella.
Índice de Edificabilidad neta	0,80 m^2/m^2.
Cubierta	Podrá ser plana o inclinada, siempre que la no se exceda la altura máxima permitida.
Entreplantas y Altillos	Se permiten con las siguientes determinaciones: - La superficie útil no deberá exceder del 25% de la superficie útil del local al que esté adscrito. - Quedará retirado 3m como mínimo de la fachada exterior.

Sótanos	La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1 metro sobre la rasante de la acera cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la rasante natural del terreno cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso de instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos tales como garaje, almacén,... Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.
Semisótanos	No se permiten.
Cuerpos Volados:	No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Condiciones Estéticas	
Composición de fachada	Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
Construcciones auxiliares	Deberán ofrecer asimismo un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
Espacios libres	Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
Energía solar	Los elementos exteriores precisos deberán quedar integrados en el volumen de la cubierta. De no ser posible, deberán quedar integrados en la composición de la fachada, bajo el buen juicio del proyectista.
Vallado	Se dotará de un vallado en todo el perímetro sin construir. Será opaco hasta 1m y vegetal o verja hasta 2,50m desde la rasante de calle o terreno. En la fachada se permite enmarcar la entrada a la parcela con elementos lineales de altura máxima de 2,50m.

Otras condiciones	
Dotación de aparcamientos	En los locales de superficie superior a 200 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.

ART. 47. ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DOT)

ART. 47.1. AMBITO

La zona dotacional corresponde a la periferia del núcleo urbano situado entre éste y la vía CV-50.

La zona está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de zonas de la ordenación pormenorizada del Plan.

ART. 47.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Se consideran incluidas en la zona dotacional equipamientos (DOT) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, tengan alguna fachada incluida en tal ámbito, tal y como se concluye de la delimitación de DOT establecida en el plano de “Zonas de Ordenación Urbanística”, nº O.5.

ART. 47.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	Según Plan Parcial	TERCIARIO

ART. 47.4. USOS PORMENORIZADOS.

Uso dominante	
Dotacional Terciario	Según indique el Plan Parcial tramitado en la zona.

Usos compatibles	
Terciario	En todas sus categorías
Dotacional	Espacios libres y zonas verdes en todas su categorías. Equipamientos, en todas sus categorías. Aparcamientos de uso público o privado, en cualquiera de sus dos categorías, AP1 y AP2.
Las distintas agregaciones de los usos terciarios podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificios de uso exclusivo terciario.	

Usos prohibidos	
Industrial	En todas sus categorías.
Residencial (Ru, Rm y Rcm)	Excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por dotación, que no podrá superar un 5% de

	la edificabilidad de la parcela.
Dotacional	Los no señalados como compatibles.

ART. 47.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable:	Según se establezca en Plan Parcial en tramitación.
Frente mínimos de parcela:	Según se establezca en Plan Parcial en tramitación.
Diámetro del círculo inscrito mínimo:	Según se establezca en Plan Parcial en tramitación.
Ángulo medianero máximo:	Según se establezca en Plan Parcial en tramitación.
Profundidad mínima de parcela:	Según se establezca en Plan Parcial en tramitación.
Profundidad máxima edificable:	Según se establezca en Plan Parcial en tramitación.

Relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas por los planos de alineaciones y a los números de alturas en él grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Retranqueos	Según se establezca en Plan Parcial en tramitación. En caso de separarse del perímetro, será por una distancia no inferior a 3m.

Relativos al volumen y forma.	
Número máximo de plantas	3 Plantas (PB+2) sobre rasante. Se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de 12m, considerándose como tal la del elemento más alto que forme parte permanente de ella.
Edificabilidad máxima	Según se establezca en Plan Parcial en tramitación.
Entreplantas y Altillos	Se permiten con las siguientes determinaciones: . - La superficie útil no deberá exceder del 25% de la superficie útil del local al que esté adscrito. - Quedará retirado 3m como mínimo de la fachada exterior.
Sótanos	La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1 metro sobre la rasante de la acera cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la rasante natural del terreno cuando

	pueda ubicarse bajo espacios libres. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso de aparcamientos e instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos. Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.
Semisótanos	Según se establezca en Plan Parcial en tramitación.
Cuerpos Volados:	No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.
Excepciones:	Por normativas sectoriales específicas, justificadamente, se podrá alterar los parámetros anteriores

Condiciones Estéticas	
Composición de fachada	Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
Espacios libres	Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
Energía solar	Los elementos exteriores precisos deberán quedar integrados en el volumen de la cubierta. De no ser posible, deberán quedar integrados en la composición de la fachada, bajo el buen juicio del proyectista.
Vallado	Según establezca el Plan Parcial.

Otras condiciones	
Dotación de aparcamientos	Se regirá de acuerdo con las necesidades del uso al que se destine la dotación, o conforme a la legislación vigente en la materia.
Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.

ART. 48. ZONA DOTACIONAL ZONAS VERDES (DOZV)

En las parcelas señaladas como tales en los Planos de Ordenación, las normas de aplicación son las del art. 128 del ROGTU, según los siguientes parámetros:

- Usos: instalaciones eléctricas (transformadores), instalaciones de hostelería, quioscos y pequeños almacenes al servicio de la zona.
- Altura y nº de plantas máximos: 4,50 m y 1 planta.

- Edificabilidad: 0,05 m²t / m²s.
- Separaciones mínimas: 3 m a lindes y a viales

En las zonas de usos deportivos, se permiten instalaciones destinadas a tal fin (vestuarios, aseos...) siempre que cumplan con los parámetros anteriores, así como las construcciones propias de tales usos (pistas deportivas).

CAPITULO V: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN OBRAS Y USOS. DISCIPLINA URBANISTICA.

ART. 49. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

De acuerdo con el art. 191 de la LUV, estarán sujetos a licencia urbanística todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.

c) Las obras de modificaciones o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

e) La demolición de las construcciones.

f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores trasmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3//2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

g) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.

h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.

i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualesquiera que sea el alcance de la obra.

j) Los desmontes, las explanaciones los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.

k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.

l) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladores de su armonía con el entorno.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

o) La instalación de invernaderos.

p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

q) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.

r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.

s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa, y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

t) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

u) La ejecución de obras de urbanización, salvo las obras e instalaciones propias de las actividades extractivas, las cuales deberán contar con la autorización exigible de acuerdo con la legislación minera y estarán, además sujetas a licencia municipal de actividad con observancia de las prescripciones que les sean aplicables conforme a la normativa medioambiental, territorial y urbanística.

v) Todas las demás actuaciones en que lo exijan las ordenanzas municipales.

Mediante la Ordenanza correspondiente se instaurará el modelo normalizado para la solicitud de la licencia, así como el cartel que se otorgará al peticionario una vez obtenida la misma, para su exhibición en las obras.

No estarán sujetos a licencia urbanística los actos enunciados anteriormente cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni as parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.

Las condiciones, competencias, caducidad y plazos de otorgamiento de licencias se ajustarán a lo establecido en los art. 192 a 199 de la LUV.

Además, se estará a lo dispuesto en los artículos 465 a 493 del ROGTU.

ART. 50. CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento habrá de expedir, a petición de los interesados la Cédula de Garantía Urbanísticas para las parcelas susceptibles de edificación mediante actuación aislada.

La cédula expresará la calificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será un año.

ART. 51. PARCELACIONES

Toda parcelación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 201 a 203 de la LUV, 464 del ROGTU, y el Art. 17 de las presentes NNUU, en referencia al Suelo No Urbanizable.

ART. 52. DEBER DE EDIFICAR Y REHABILITAR

Se estará a lo dispuesto en los artículos 204 y 205 de la LUV y 494 a 495 del ROGTU.

ART. 53. DEBER DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES Y RUINA

Se estará a lo dispuesto en los artículos 206 a 215 de la LUV y 498 a 512 del ROGTU.

ART. 54. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN FORZOSA

Se estará a lo dispuesto en los artículos 216 a 218 de la LUV y 496 a 497 del ROGTU.

ART. 55. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Se estará a lo dispuesto en los artículos 219 a 252 de la LUV y 516 a 538 del ROGTU.

CAPITULO VI: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ART. 56. NORMAS RELATIVAS AL CATÁLOGO Y AL SEA

En aquellas zonas en las que sean necesarias labores de revegetación, repoblación o integración paisajística de elementos antrópicos mediante vegetación y empleo de materiales acordes con el entorno, se considerará necesaria la utilización de especies vegetales de carácter autóctono que conformen elementos de graduación armoniosa con el entorno.

Se deberá evitar el vertido de residuos de manera incontrolada dentro del municipio. Estableciendo sistemas de recogida y sancionadores adecuados.

ART. 57. NORMAS RESTANTES.

El planeamiento municipal a partir de los Estudios de Paisaje:

1. Propiciará la estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo ordena, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.

2. Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno de la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

3. Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranques, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

Siguiendo lo definido anteriormente se proponen las siguientes normas para el paisaje urbano, con la intención de alcanzar los objetivos de calidad paisajística, y los siguientes puntos principales:

- Regulación de usos del suelo, tipologías y morfologías urbanas.
- Corrección de conflictos paisajísticos para la mejora de ámbitos degradados.
- Restauración de ámbitos deteriorados
- Tratamiento de los espacios públicos.
- Integración paisajística de los nuevos usos y actividades.

A continuación se enumeran las normas propias de cada ámbito en el que se puede dividir la unidad de paisaje urbano, en función de sus características morfológicas y tipológicas:

CASCO ANTIGUO

1. Con el objetivo de mantener la identidad del casco antiguo se recomienda el uso de los siguientes colores para las fachadas: RAL beige 1001 - RAL blanc perle 1013 - RAL Ivoire 1014 - RAL Ivoire clair 1015 - RAL jaune de cadmium 1021 - RAL rouge beige 3012 - RAL blacn securité 9003, o similares que supongan la integración armónica en el entorno,

2. Se permiten sólo materiales tradicionales para la construcción en el tejido histórico: estucado tradicional en cal, tradicional de enfoscado y pintado, revestimientos cerámicos, aplacados pétreos, cubiertas de teja tradicional…prohibiendo cualquier inserción material que no siga las características de la morfología tradicional.

3. Las construcciones en suelo de casco antiguo serán como máximo de III alturas, PB + II conservando el perfil y la silueta urbana de este tejido urbano, o se justificará su integración en la fachada completa de la manzana en la que se ubique, dibujando formalmente la totalidad de la fachada y su entorno inmediato (manzana completa).

4. En el NHT se permitirá lo dispuesto en la normativa urbanística del NHT-BRL.

5. Se establece la obligación de conservar, y en su caso restaurar, los bienes culturales y patrimoniales para la población, existentes en el ámbito del casco histórico, con arreglo a la legislación sectorial de patrimonio cultural. Las protecciones y restauraciones se instrumentarán según lo establecido en el presente Plan General y su Catálogo.

6. Quedará prohibida la instalación de toldos, en las fachadas tradicionales del centro histórico.

ENSANCHE

7. Se rehabilitarán viviendas del ensanche en desuso siguiendo la morfología de vivienda de estas zonas.

8. Los solares abandonados en la zona del ensanche quedarán preferentemente destinados a la ubicación de espacios públicos o zonas verdes, en función de su localización y justificación.

SUELO URBANIZABLE

9. Las nuevas construcciones en suelo urbanizable serán de II a III alturas en función de su ubicación, permitiendo y no perturbando la visibilidad de la silueta urbana.

10. Se combinarán por zonas la tipología de edificación de adosadas y unifamiliares, en las nuevas áreas de desarrollo, no creando una zona homogénea y con el carácter de edificación unifamiliar de una zona de baja densidad.

11. Su tipología será la que permita la continuidad de fachada, similar a las construcciones propias de la zona.

12. La morfología del nuevo tejido se organizará de forma que las calles principales se dirijan a los recursos visuales principales facilitado las visuales y perspectivas más identificativas para la población.

13. La disposición de las calles mantendrán las vistas abiertas hacia el paisaje, montes y cordilleras próximos.

14. La morfología del nuevo tejido seguirá la estructura de parcelas, caminos, acequias que caracteriza el medio físico.

15. Se mantendrán o reincorporarán elementos tradicionales como los márgenes de piedra en las nuevas edificaciones, así como en la construcción de las carreteras y caminos, de manera que interaccionen con el medio.

16. Quedan prohibidas las vallas y anuncios publicitarios que alteren la imagen de la zona así como la secuencia visual de acceso.

17. Ubicación de zonas de comercio de diario y servicios privados distribuidos aleatoriamente por los nuevos crecimientos de manera que se fomente la mezcla de usos.

18. El aparcamiento en las nuevas zonas de desarrollo será blando, incorporando arbolado en toda su extensión.

19. Las calles se dispondrán de aceras que compatibilicen el uso diario con un carril bici, así como la incorporación de mobiliario urbano y arbolado.

20. Quedarán prohibidos los usos y actividades molestas que perturben la calidad de vida en la zona por contaminación atmosférica, lumínica, acústica, por olores…

21. Los nuevos sectores previstos al este del término municipal deberán incorporar el “Camí Fentina” como elemento estructurante en su ordenación, así como los recursos paisajísticos detectados y agrupados en las Acequias y construcciones asociadas y en concreto el Molí de la ermita y la Acequia d’Ori, por su valor visual y paisajístico, siguiendo las indicaciones del Informe en materia de paisaje emitido por la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en referencia al Estudio de Paisaje de Guadassuar.

22. El sector previsto al sureste del casco urbano deberá incorporar como criterio condicionante de la ordenación del sector el recurso paisajístico Acequia de l’Alfarella incluida como recurso Acequias y construcciones asociadas dado su valor visual y paisajístico y tras adoptar las sugerencias en materia de Paisaje remitidas por el Servicio de Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, con fecha de septiembre de 2010.

ZONA INDUSTRIAL

23. Se prohíbe el almacenamiento en el exterior de las fábricas o almacenes, que pueda perturbar visualmente la imagen y la calidad de esta zona.

24. Queda prohibida la construcción de naves industriales con una altura que impida la visibilidad, así como la utilización de materiales o colores que alteren la imagen.

25. Mantener las extensiones agrarias del entorno de la industria que sirvan para reducir el impacto visual desde la carretera.

26. Los sectores industriales previstos deberán evitar la conurbación con el suelo residencial propuesto próximo creando una amplia franja-corredor verde de borde que será incorporado a la infraestructura Verde del municipio. Esta misma sugerencia se puede aplicar al caso del suelo industrial que limita el término municipal, de manera que se garantice una transición y tratamiento adecuado de este borde, dando así cumplimiento tanto a lo establecido en el artículo 19.bis de la LOTPP, el artículo 41 del RPJECV, así como al informe de septiembre de 2010 emitido por el Servicio de Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

GENERAL

27. Quedará prohibida la construcción de edificación en aquellas zonas que por su ubicación pueda ser considerado como punto de observación relevante del paisaje.

28. Se conservarán las estructuras agrarias que expanden las zonas de amortiguamiento visual.

29. Se señalizarán los recorridos verdes, culturales, paisajísticos y visuales propuestos en la población.

30. La iluminación nocturna quedará controlada de manera que sea uniforme en toda la población sin que llegue a perturbar o contaminar y resaltando aquellos elementos de interés.

31. La estética de las luminarias será la apropiada en casa zona, diferenciando el tejido histórico a las zonas de nueva construcción.

32. Las traseras de las construcciones que quedarán vistas por su ubicación o circunstancias serán mejoradas con la incorporación de arbolado de rápido desarrollo para mejorar la calidad visual.

33. No se permitirán la instalación de publicidad, rótulos o carteles que impidan la visibilidad de los hitos más relevantes para la población tanto desde el propio núcleo urbano, como desde el exterior, en la secuencia visual en su acceso, como en la imagen de la silueta urbana.

34. En cuanto a la definición de la edificación tipológica, morfológica y de usos se atiende a lo establecido en las normas urbanísticas del PGOU.

CAPITULO VII: MEMORIA AMBIENTAL

RESOLUCIÓN DE LA DIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL DE LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA RELATIVA A LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE GUADASSUAR (VALENCIA):

Datos del expediente en el Area de Evaluación Ambiental:

Expediente:	49/2009-EAE
Título:	Revisión del Plan General de Guadassuar
Promotor:	Ayuntamiento de Guadassuar (Valencia)
Autoridad sustantiva:	Ayuntamiento y CTU
Localización:	Término Municipal de Guadassuar

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN GENERAL DE GUADASSUAR.

1.1- Objetivos del Plan General de Guadassuar.

Se puede identificar la implantación de un núcleo residencial principal, que es el que constituye el casco urbano propiamente dicho, y otro núcleo urbano, de uso industrial, que se localiza más hacia el oeste del término municipal. Se trata de un modelo compacto de ocupación del suelo, sin disgregaciones, manteniendo como centro el casco histórico, respetando la morfología del tejido urbano original y articulando la malla urbana de ampliación a partir del mismo. Así mismo, el Suelo Urbanizable propuesto también sigue un modelo intensivo, ya sea en su uso residencial, ubicado junto al núcleo urbano histórico, o a su uso industrial, donde se ubica junto a suelo de uso industrial consolidado o aprobado mediante instrumento urbanístico correspondiente.

El Plan General propone el desarrollo de todos los sectores de suelo urbanizable establecidos en la ordenación estructural del municipio (SUZR-1, SUZR-2, SUZR-3, SUZR-4, SUZR-6, SUZPPT-1, SUZI-1, SUZI-2, SUZI-3).

Se plantea un crecimiento natural del núcleo urbano actual en cuatro direcciones. Hacia el norte hasta llegar a la Acequia Real del Júcar, hacia el oeste hasta llegar a los límites establecidos por la CV-50, hacia el sur continuando la trama actual y hacia el este industrial establecida tomando como límite el vial proyectado que procede de la nueva zona industrial de Alzira.

El modelo territorial propuesto se caracteriza por los siguientes objetivos principales:

- Delimitación de nuevos sectores, tanto de uso residencial como industrial, por estar desarrollados o en fase de tramitación administrativa la mayoría de los sectores de suelo urbanizable del Plan vigente.
- Creación de una ronda perimetral, que permita el desvío del tráfico procedente de Algemesí, evitando así la entrada de vehículos pesados al centro de la población.
- Regularizar la zona denominada "Casupets". Se trata de un suelo clasificado como No Urbanizable que presenta numerosas edificaciones surgidas de la indisciplina urbanística. Se propone dar el tratamiento de edificaciones en situación de fuera de ordenación en las Normas Urbanísticas que formarán parte del Plan General.
- Necesidad de obtener suelo para su uso como parque público.
- Necesidad de ampliación de las dotaciones existentes por el crecimiento poblacional previsto. Se plantea una ampliación de la EDAR existente y se amplía el suelo destinado al uso equipamiento deportivo.

1.2- Principales características del P.G.

El modelo territorial propuesto se compone de los siguientes tipos de uso:

- Uso Residencial y Terciario:

La parte Norte de la población se amplía con dos sectores, uno de uso residencial (SUZR-6 "Nord-L'Alter") y otro de uso terciario (SUZPPT-1).

La trama urbana hacia el este del núcleo urbano en la salida hacia Algemesí se culmina mediante la delimitación de dos sectores residenciales (SUZR-1 y SUZR-2).

Junto al nuevo parque urbano y al sureste del núcleo urbano consolidado se pretende dar continuidad a la trama planteada con la delimitación de dos nuevos sectores residenciales (SUZR-3 y SUZR-4).

Como culminación del tejido urbano, al oeste del casco urbano se delimita un sector (UE-1) con la finalidad de cerrar el espacio comprendido entre el núcleo urbano y la CV-50.

Se plantea la ampliación de la actual EDAR que da servicio al municipio mediante la delimitación del sector PID-2.2.

La trama urbana se completa con el nuevo parque municipal (PQL), ubicado junto al cementerio y los nuevos usos residenciales, funcionando como elemento de transición entre la zona residencial y la industrial.

- Uso Industrial:

En la parte sur del municipio junto al cementerio y a los sectores residenciales SUZR-3 y SUZR-4 se crea una zona de uso industrial con la implantación de dos nuevos grandes sectores industriales (SUZI-1 y SUZI-2), cuya característica principal es que son limítrofes con el sector industrial "El Pla" de Alzira con los que comparten diseño.

Por otro lado, se plantea un nuevo sector industrial (SUZI-3) junto al actual sector industrial "La Garrofera" al otro lado de la CV-50, y que complementa esta zona de vocación industrial.

- Suelo No Urbanizable:

El Plan General propuesto plantea la inclusión en esta categoría de aquellos suelos del término municipal de Guadassuar que deben ser preservados permanentemente del proceso urbanizador y realiza las diferentes categorías en función de las características específicas que presenta el suelo en cada lugar. De esta forma, el Suelo No Urbanizable propuesto se divide en las siguientes categorías:

a) Común, las zonas de suelo que por sus características no obtienen una protección específica pero deben preservarse del proceso urbanizador.

b) Protección Agrícola, pretende la protección del suelo por su interés productivo y en algunos casos paisajístico, protegiendo por tanto el uso agrícola en esta zona, que se corresponde con la zona en el que el riesgo de vulnerabilidad de acuíferos es alta.

c) Protección Paisajística, zonas en las que se considera de alto interés paisajístico o ecológico por la presencia de aspectos geoestructurales y ecológicos de especial valor estético, prohibiendo en esta zona toda alteración morfológica de la misma que lleve consigo un detrimento de su valor. Se establece la zona de "La Garrofera", calificación que proviene ya del plan general vigente.

d) Protección Forestal, son los terrenos pertenecientes al monte público de propiedad municipal, formado por zonas boscosas. Se sitúa en la zona oeste del municipio, siendo una zona de importante valor ambiental y paisajístico.

e) Protección de Cauces, son los suelos adyacentes a los cursos de agua, del dominio público hidráulico, en este caso referente al río Magro, así como los barrancos que discurren por el término municipal de Guadassuar, además de la zona delimitada como riesgo nº1 de inundabilidad.

f) Protección de Infraestructuras, las zonas de dominio público de las diferentes infraestructuras ferroviarias, carreteras, y en esta clase de suelo se incluyen además las vías pecuarias que discurren por el término municipal, tales como la carretera CV-50, el ferrocarril de Valencia a Villanueva de Castellón.

1.3- DEUTs.

Las directrices propuestas por el Plan General de Guadassuar se desarrollan conforme a lo establecido en el artículo 147 del ROGTU en referencia a los artículos 43 a 47 de la LUV.

El contenido de las directrices se adecua a las características de Guadassuar. En ellas se determina la secuencia lógica del desarrollo municipal basándose en criterios de colmatación de los suelos clasificados

como urbanos, para posteriormente acometer la transformación de los suelos urbanizables, aportando una serie de factores que condicionarán su desarrollo, principalmente la demanda real y la suficiencia de recursos.

En relación con el Suelo No Urbanizable Común, destacar que las Directrices presentadas en la documentación establecen la posibilidad de reclasificar este tipo de suelo sin la necesidad de revisión del planeamiento vigente dando prioridad al suelo colindante a los sectores de Suelo Urbanizable situados al este del núcleo urbano, exclusivamente para los usos y circunstancias siguientes:

- Cuando el suelo urbanizable programado en el presente Plan General se encuentre desarrollado en su totalidad.
- La implantación de la actividad Terciaria-Comercial o Dotacional privado se permite cuando por sus dimensiones y características no tenga cabida en el resto de suelos urbanizables, siempre y cuando dicho uso no entre en colisión ni distorsiones la protección del suelo colindante y quede motivada por la idoneidad de dicho emplazamiento frente a otras alternativas en suelo urbanizable.
- En referencia al sector PRD-1.2 (Ampliación polideportivo), se favorecerá la implantación de un uso hotelero o centro deportivo siempre que se encuentre consolidado el centro deportivo y su implantación.
- Toda solicitud de licencia de actividad o uso implantada en Suelo No Urbanizable Común, deberá ir acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental.

En relación con la directriz 2 sobre el uso eficiente de los recursos hídricos y protección de su calidad, destacar que para la programación de los crecimientos proyectados es condición previa el conocimiento de la demanda potencial de agua potable y la acreditación de la disponibilidad de recursos hídricos para atenderla. Más adelante, se determina que para las nuevas actuaciones urbanísticas será obligatorio presentar el informe del organismo correspondiente de suficiencia para el suministro.

En relación con el tratamiento de las aguas residuales, la directriz 2 establece un orden de preferencia para los nuevos desarrollos planteados los cuales deberán adoptar un sistema de tratamiento de las aguas residuales que garantice la conexión a la EDAR existente o la construcción y mantenimiento, con cargo a la actuación integrada, de un sistema de tratamiento de aguas residuales específico, para el conjunto de la actuación.

2. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN

2.1- Tramitación del PG y encaje con el procedimiento de evaluación ambiental.

En fecha 4 de diciembre de 2007, la Dirección Territorial de Valencia remite a esta Dirección General, la documentación técnica, a fin de poder iniciar el correspondiente proceso de evaluación ambiental, para lo cual aportó Informe Ambiental Preliminar (Documento Consultivo), Cartografía y Memoria.

De conformidad con lo establecido en el art. 9 de la LEAE, para la elaboración del Documento de Referencia, el Área de Evaluación Ambiental consulta a las administraciones públicas afectadas por el Plan General. Recibidos algunos de los informes preceptivos, la Dirección General de Gestión del Medio Natural emite, en fecha 23 de julio de 2009, el Documento de Referencia del Plan General de Guadassuar, determinando el alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental y los criterios, objetivos y principios ambientales aplicables, e identificando las administraciones públicas afectadas y el público interesado.

Tras la redacción del ISA, el órgano promotor inicia la fase de consultas y participación pública, y tras la correspondiente publicación en el BOP y en el DOCV del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadassuar, de fecha 18 de enero de 2010, que aprobó provisionalmente la documentación, se efectuó la consulta y participación pública, por espacio de 45 días hábiles, a contar desde el anuncio publicado en el DOCV nº 6.200 de fecha 5 de febrero de 2010, consistente en la puesta a disposición del publico los documentos y su envío a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado indicados en el Documento de Referencia.

Los documentos publicados en esta fase de consultas y participación pública son los siguientes:

- Plan General de Guadassuar, que incluye los documentos:
  - Memoria Informativa y Justificativa del Plan General.
  - Catalogo de Bienes Protegidos.
  - Normas Urbanísticas y DEUTs.
  - Informe sobre VPO.
  - Informe sobre Recursos Hídricos.
  - Informe sobre Movilidad.
  - Estudio de Paisaje.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General, que incluye los siguientes anexos:
  - Estudio de Patrimonio Etnológico.
  - Estudio de Tráfico.
  - Estudio de Suficiencia Hídrica.
  - Estudio de Inundabilidad.
  - Estudio Acústico.
  - Informe de Sostenibilidad Económica.

La totalidad de los documentos quedaron expuestos en la Casa Consistorial, sita en Calle Mayor, 45; así como en el sitio web oficial del Ayuntamiento de Guadassuar (htpp://www.guadassuar.es), consistente en la documentación junto al Plan de Participación Pública, encuestas, sugerencias, su resumen, etc.

En dicha fase de consulta se presentaron un total de 11 escritos de observaciones y sugerencias sobre el Plan General de Guadassuar, incluido el documento ISA y los anexos que le acompañan. Así mismo, tanto el ISA como el instrumento de planeamiento urbanístico han sido puestos a disposición de las Administraciones Públicas afectadas y del público interesado, de acuerdo con lo determinado por el Órgano Ambiental en el Documento de Referencia, cuyo resultado se detallará en el punto 4 de esta Memoria Ambiental.

El ISA se ha ido elaborando de forma interactiva con el Plan General de Guadassuar, incorporando las sugerencias y recomendaciones que se consideran necesarias para mejorar la integración ambiental del Plan General. Así pues, el ISA incluye un conjunto de recomendaciones al Plan General destinadas a favorecer la sostenibilidad e integración ambiental del mismo así como una serie de medidas correctoras para prevenir, reducir y, en su caso, contrarrestar los posibles efectos negativos de las afecciones provocadas por el Plan.

2.2- Alcance de la Evaluación determinado por el Documento de Referencia.

El apartado D) AMPLITUD, NIVEL DE DETALLE Y GRADO DE ESPECIFICACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL del Documento de Referencia establece los aspectos ambientales que debe recoger el ISA y las modificaciones de la propuesta de Plan General presentada, teniendo en cuenta todas y cada uno de los condicionantes ambientales que se desprenden de la evaluación del modelo territorial existente, el modelo de planeamiento propuesto, las afecciones ambientales y legales, así como el resultado de las consultas realizadas.

El siguiente cuadro establece un resumen de la relación entre las determinaciones establecidas en el Documento de Referencia y la incorporación de estas a la versión preliminar del Plan General:

DETERMIANCION DOCUMENTO REFERENCIA	INCORPORACION AL P.G. DE GUADASSUAR (VERSIÓN PRELIMINAR)
Crecimiento urbanístico propuesto excesivo del municipio a corto y medio plazo	Se elimina el sector residencial SUZR-4 propuesto en el Documento Consultivo. De esta forma se reduce aproximadamente a la mitad la superficie de Suelo Urbanizable.
No justificación excesivo crecimiento con los criterios establecidos en la LOTPP.	

Los nuevos sectores de suelo Urbanizable SUZR-1, SUZR-2, SUZR-3 y SUZR-6, responden al modelo de ciudad compacta según lo establecido en los artículos 13.2 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP) y 11 del Decreto 67/2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).	Estos sectores se siguen manteniendo en la propuesta de Plan General presentada.
El nuevo sector residencial SUZR-4: 1. No responde al modelo de ciudad compacta establecido en los artículos 13.2 de la LOTPP y 11 del ROGTU. 2. No procede un crecimiento de tales características, realizado sin tener en cuenta los criterios de menor impacto y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales relevantes presentes en el territorio tal y como establece el art. 13.1 LOTPP. Supera umbral consumo de suelo establecido en el Anexo I del ROGTU. 3. Conllevará la necesidad de implantar nuevas infraestructuras de comunicación interurbanas con los núcleos urbanos del entorno además de la ampliación de las existentes Por lo que, debe evaluarse el impacto de estas infraestructuras sobre el territorio y la afección a valores y recursos naturales. 4. De acuerdo a los artículos 28, 29, y 35 de la Ley 9/2006 reguladora de campos de golf en la Comunidad Valenciana, prima el uso sostenible de los recursos hídricos, exigiendo la disponibilidad de los mismos en las condiciones adecuadas para su uso, dando prioridad a la utilización de agua depurada en terciario para el riego. 5. De acuerdo con el PATRICOVA, el sector es inundable en su totalidad, nivel de riesgo 6, por lo que el suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con el artículo 22.1 de la normativa del PATRICOVA. 6. El aumento poblacional del municipio se apoya fuertemente en la existencia de este sector. No resulta justificado el cumplimiento de la Disposición Adicional única del ROGTU respecto al cómputo de la población potencial. Por todo lo anterior, no se considera adecuada la propuesta de reclasificación del sector SUZR-4 por no ajustarse a los criterios de la legislación vigente.	Se elimina el sector residencial SUZR-4 propuesto en el Documento Consultivo. De esta forma se reduce aproximadamente a la mitad la superficie de Suelo Urbanizable y se reduce el impacto sobre los recursos y los valores ambientales del territorio de Guadassuar, ajustándose mejor a los criterios ambientales establecidos en la legislación vigente.
Respecto a los sectores SUZT-1, SUZR-5 y SUZT-2, su localización limita en gran medida las posibilidades de estos sectores ya que su ámbito incluye la zona de afección de la Autovía CV-50, la cual supone, en algún caso más del 50% de la superficie del sector. Recordar que, deberán respetarse las zonas de protección y de dominio público por afección de la CV-50, expuestas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, así como la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana.	Se redelimitan estos sectores refundiéndolos en una Unidad de Ejecución UE-1 y el sector PRD-1.2, consiguiendo de esta forma rematar la trama urbana al oeste del núcleo urbano respetando las zonas de afección de la Autovía CV-50.
En cuanto a los sectores urbanizables de uso Industrial planteados (SUZI-1, SUZI-2 y SUZI-3), su localización se considera correcta, debiendo coordinar el sector SUZI-2 con el suelo de uso industrial colindante del municipio de Alzira. Se recomienda que se evite la conurbación entre Guadassuar y Alzira.	No existe ningún cambio respecto a la propuesta inicial, por tanto se considera correcta la propuesta de suelo industrial planteada. Deberá evitarse la conurbación con Alzira introduciendo las zonas verdes.
Las áreas de crecimiento urbano propuestas, así como el área de Suelo No Urbanizable Común, se establecen en su totalidad sobre suelo afectado por riesgo de inundación pertenecientes a las zonas inundables "VC29 Cono del río Magro" y "VC28 Inundación Masiva del río Xúquer". Los sectores propuestos afectados por riesgo de inundación, tanto residencial, como industrial, no cumplen las condiciones establecidas en el PATRICOVA (art. 22 de la Normativa). Será imprescindible la realización de un Estudio de Inundabilidad del territorio afectado para adoptar decisiones de planeamiento.	Se presenta Estudio de Inundabilidad del T.M. de Guadassuar. Se determina que todas las edificaciones de los usos permitidos deberán adoptar las medidas definidas en art. 27 y siguientes de la normativa del PATRICOVA.
Respecto a la afección al Dominio Público Hidráulico, las actuaciones propuestas no afectan a las zonas de protección de ninguno de los cauces, excepto el sector SUZI-3 que ocuparía la zona de policía de un cauce sin nombre definido.	Todos los tramos de cauces situados dentro del ámbito del Plan General han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
La planificación urbanística debe establecer las medidas necesarias para lograr un uso sostenible del agua (art. 17 y siguientes de la LOTPP) debiendo tener en cuenta que el Plan General establece un potencial de población que está muy por encima de la evolución tendencial prevista en los estudios del nuevo Plan Hidrológico. Por ello, según el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 20 de noviembre de 2008, se recomienda plantear escalones de crecimiento poblacional lo más fundados posibles y a corto plazo, recomendándose como horizonte el año 2015, plazo coherente con los trabajos del Plan Hidrológico.	"Estudio de suficiencia hídrica y justificación de la capacidad de la depuradora", previstos por el Plan General, en un periodo de 25 años. La nueva demanda reduce a la mitad los m² de Suelo Urbanizable y puede ser atendida desde los orígenes propuestos, según informe de CHJ de fecha 5 de octubre de 2010.

La propuesta planteada incluye la ampliación de la EDAR existente mediante el sector PID-2.2 con una superficie de 2.935 m², junto a la actual EDAR (PID-2.1), quedando las dos zonas incluidas dentro del sector SUZI-2. Según la ficha de planeamiento y gestión del sector SUZI-2, es condición de desarrollo de dicho sector la ejecución de la ampliación de la EDAR (PID-2.2). Por lo tanto, el Plan General deberá introducir en sus Directrices la necesidad de coordinar la ampliación de la EDAR con los desarrollos urbanísticos según vayan teniendo lugar estos.	De acuerdo con la ficha de planeamiento y gestión del sector SUZI-2, es condición de desarrollo la ejecución de la ampliación de la actual EDAR, PID 2.2 y la conexión de su red de saneamiento a la misma. En las DEUTs falta una directriz que coordine la ampliación de la EDAR PID-2.1 con los desarrollos urbanísticos según vayan teniendo lugar estos.
La planificación urbanística deberá tener en cuenta que la implantación de infraestructuras debe lograr la consecución de los siguientes objetivos: 1. Atender las necesidades de desarrollo de la Comunidad Valenciana. 2. Dotar al territorio de vías de comunicación, niveles de dotaciones y equipamiento que incrementen su competitividad. 3. Reducir al mínimo sus posibles efectos ambientales, culturales y territoriales negativos. 4. Establecer condiciones que permitan la equidad territorial y la igualdad de los ciudadanos en el acceso a los bienes y servicios públicos esenciales. 5. Aplicar criterios de rentabilidad social y proporcionalidad en la asignación de los recursos. 6. Contribuir a la seguridad y calidad del suministro energético de la Comunidad Valenciana. 7. Impulsar desarrollo de las zonas rurales de la Comunidad Valenciana.	Tanto las DEUTs, la normativa del Plan General y las Fichas de Planeamiento y Gestión, tienen en cuenta los objetivos para la implantación de las infraestructuras.
El crecimiento urbanístico propuesto supone nuevas demandas de transporte, accesibilidad y movilidad, debiéndose asumir, por estos crecimientos, los costes de construcción o ampliación de las infraestructuras necesarias para satisfacerlas, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la LOTPP.	Las DEUTs presentadas relativas a la calidad de vida de los ciudadanos (apartado B), tienen en consideración la cobertura de estas necesidades.
El incremento poblacional que supone el modelo territorial propuesto debe valorar, a tenor de lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, el impacto económico que el mismo puede tener en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, debiendo incorporar el correspondiente informe económico.	El Plan General presenta un "Informe de Sostenibilidad Económica", de Noviembre de 2009, como documento anexo al ISA.
El Plan General deberá concretar como se asume, por las diferentes actuaciones de transformación urbanística, la obtención del suelo, el coste y ejecución de las infraestructuras, incluidas las de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, necesarias por su dimensión y características específicas, entre ellas las de potabilización, suministro, depuración de agua e infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible; así como la red primaria de dotaciones públicas.	Las DEUTs identifican aspectos del modelo territorial para su interpretación y aplicación coherente, y las Fichas de Planeamiento y Gestión contienen la regulaciones directas de uso y aprovechamiento urbanístico del suelo.
El planeamiento general de Guadassuar deberá adecuarse a las previsiones establecidas en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda, aprobado por Orden de 28 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.	La Versión Preliminar del Plan General incluye en la memoria justificativa el análisis y diagnóstico sobre la situación de la vivienda, tanto libre como de protección pública.
Respecto del Suelo No Urbanizable cabe señalar que de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU), el suelo no urbanizable común debe estar debidamente zonificado en función de los usos y aprovechamientos característicos, estableciéndose una normativa exacta que los concrete en cada una de las zonas en él definidas, y sin perjuicio de requerir el trámite de autorización legalmente establecido.	Se zonifican dos zonas de SNU Común, la primera se corresponde con el ámbito del anterior SUZR-4 y que ha sido eliminado en la Versión Preliminar del Plan General; y la segunda se corresponde con el suelo situado colindante a los nuevos sectores urbanizables propuestos al este del núcleo urbano. Se establece una normativa que define los usos autorizados y las condiciones para su futura reclasificación.
De conformidad con lo establecido en los art. 17 de la LSNU y 50 de la LUV, se deberá regular para el suelo no urbanizable protegido, teniéndose en cuenta lo establecido en el art. 20 de la LOTPP.	La Normativa Urbanística del Plan General integra la protección, conservación y regeneración del medio natural de acuerdo al art. 20 de la LOTPP.

El municipio cuenta con una importante superficie de Huerta (fundamentalmente, citrícola) de gran valor ambiental, histórico, cultural, paisajístico y patrimonial, que sugiere la urgente necesidad de su protección y potenciación, que por su vocación agrícola y por su situación y condiciones, se preserve de los distintos procesos de incorporación a áreas urbanizadas. Es por ello, que el suelo presente al oeste del sector SUZR-4 se propone como Suelo No Urbanizable Protección Agrícola, por sus características, su interés productivo y en algunos casos paisajístico, que se corresponde con la zona con el riesgo de vulnerabilidad de acuíferos es alta.	La Versión Preliminar del Plan General califica como SNUP-Agrícola las zonas tradicionalmente dedicadas al cultivo agrícola, siendo éste su uso dominante. No obstante, no ha seguido la recomendación de clasificar como SNUP Agrícola el ámbito del eliminado sector SUZR-4. Propone clasificar esta zona como SNU Común dejando así la posibilidad de poder reclasificarlo en un futuro.
En cuanto a la ampliación del cementerio, deberá cumplir lo dispuesto en los artículos 44 y 45, en relación con los artículos 42 y 43 del Decreto 39/2005, de 25 de febrero, reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana. La propuesta de Plan General deberá reflejar, tanto el perímetro de protección de 25 metros de ancho, como la zona de afección de 225 metros. Se propone sector urbanizable industrial (SUZI-1) colindante con el cementerio que proyecta un parque público municipal junto al cementerio y su ampliación, por el límite norte.	Se establecen limitaciones a los dos sectores colindantes de uso residencial (SUZR-3) y el industrial (SUZI-1) relativas a los perímetros de protección y zonas de afección establecidos en el Decreto 39/2005, de 25 de febrero.

El siguiente cuadro establece un resumen de los aspectos establecidos en el Documento de Referencia y el nivel de incorporación de éstas en el ISA:

ASPECTOS ESTABLECIDOS EN EL DOCUMENTO DE REFERENCIA	INCORPORACION AL ISA
Estudiará diferentes alternativas que respondan a lo establecido en los párrafos anteriores, destacando el estudio de la alternativa 0 con el fin de establecer los potenciales que presenta el planeamiento vigente y establecer en función de dicho estudio las necesidades a las que deberá responder el nuevo planeamiento. El ISA deberá recoger detalladamente todos los posibles impactos que producirán las diferentes alternativas estudiadas y las medidas preventivas y/o correctoras que garanticen la minimización de estos.	Punto 5. ANALISIS DE ALTERNATIVAS del Estudio de Acogida del Territorio. No se realiza una evaluación detallada de los posibles impactos que producirán las diferentes alternativas.
El ISA deberá contener un Estudio del Patrimonio Etnológico existente en la zona, donde se refleje, además, índices de actividad y niveles de productividad. El ISA debe contener un estudio detallado de las diferentes zonas de huerta valorando, como mínimo, los aspectos ambientales, paisajísticos, culturales, patrimoniales y de productividad.	Anexo Patrimonio, en el apartado 2. PATRIMONIO ETNOLÓGICO, se enumeran los 46 elementos patrimoniales existentes en el municipio. No se realiza una relación con los sectores urbanizables propuestos y sus posibles afecciones.
El ISA deberá aportar un Estudio del Paisaje con el contenido previsto en el artículo 32 y siguientes de la LOTPP.	Anexo: Estudio de Paisaje de acuerdo con la LOTPP, de noviembre de 2009.
El ISA debe contener un Estudio de Tráfico tanto en el escenario actual como futuro que justifique la red viaria adoptada.	Anexo: Estudio sobre Tráfico y Movilidad, de noviembre de 2009.
El ISA deberá contener un Estudio de Inundabilidad del Plan General de de Guadassuar, que será imprescindible para adoptar decisiones de planeamiento en zonas afectadas por riesgo de inundación. Deberá contener las especificaciones establecidas en el artículo 17 y ss de la normativa del PATRICOVA.	Anexo: Estudio de Inundabilidad del Término Municipal de Guadassuar, de noviembre de 2009.
El ISA realizará una valoración sobre los Recursos Hídricos que justifique la suficiencia de este recurso para los crecimientos propuestos. Deberá justificar el uso eficiente de los recursos hídricos, estableciendo medidas necesarias para lograr un uso sostenible del agua, de acuerdo con los artículos 17 y siguientes de la LOTPP.	Anexo: Estudio de Suficiencia Hídrica y Justificación de la Capacidad depuradora, de noviembre de 2009.
El ISA deberá incorporar un Informe Económico que justifique el impacto económico de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.	Anexo: Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General de Guadassuar, de noviembre de 2009.

El ISA deberá completar el Estudio Acústico presentado con lo establecido en el Decreto 104/2006, respetando los objetivos de calidad establecidos en la Ley 7/2002, Protección contra Contaminación Acústica.	Anexo: Estudio Acústico del Plan General de Guadassuar, de noviembre de 2009.
El ISA estudiará la flora y la fauna de los ríos y los Barrancos importantes presentes en el municipio mediante un inventario, a partir del cual se establezcan los valores ambientales presentes en el mismo.	Punto 3. INVENTARIO AMBIENTAL del Estudio de capacidad de Acogida del Territorio.
El ISA deberá presentar: – Una planimetría de acuerdo al art. 36 de la LUV, 102 y 106 del ROGTU. – Unas directrices que definan claramente el modelo de desarrollo elegido e indiquen orden de prioridades de ocupación del suelo. (determinaciones previstas en los artículos 43 y siguientes de la LUV) – La demostración de la suficiencia de la red primaria de reservas de suelo dotacional, de la red de infraestructuras y servicios y de las condiciones objetivas de conexión e integración. – De acuerdo con el artículo 9.2 de la LOTPP, el Plan General deberá incluir en la memoria justificativa el análisis y diagnóstico sobre la situación de la vivienda, tanto libre como de protección pública, en su ámbito de ordenación.	Se aporta Plano 01. Se aportan unas DEUT con las determinaciones previstas en los art. 43 a 47 de la LUV. Apartado A. "CONTEXTUALIZACIÓN DEL PLAN", "SUFICIENCIA RED PRIMARIA", páginas 21 a 27 del ISA. Anexo: Estudio Sobre la Previsión de Necesidades de Vivienda de Protección Pública.
El ISA deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, de acuerdo a lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Así como un Estudio demográfico o de cuestiones de política territorial y supramunicipal que justifique el crecimiento urbanístico propuesto. Para ello se deberá estar a lo dispuesto en la Disposición Adicional única del ROGTU.	Anexo: Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General de Guadassuar, de noviembre de 2009.
El ISA deberá establecer determinaciones concretas con carácter de objetivos y estrategias que fomenten la revitalización de núcleos históricos de conformidad con el art. 5 de la LOTPP, dado el elevado número de viviendas vacías (3.237 viviendas según datos INE 2001).	Apartado A. "CONTEXTUALIZACIÓN DEL PLAN", "REVITALIZACIÓN DE NÚCLEOS HISTÓRICOS", pág. 39 ISA.
En relación con la ampliación del cementerio, el ISA deberá incluir un Estudio sobre las necesidades de superficie de ampliación del cementerio en función de las defunciones previsibles que, en relación con el planeamiento propuesto a largo plazo, se pueden prever en el ámbito de planeamiento.	Apartado A. "CONTEXTUALIZACIÓN DEL PLAN", "ESTUDIO SOBRE NECESIDADES DE AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO", pág. 40 ISA.
El ISA contendrá, además, los siguientes criterios ambientales: – Cuadro comparativo de superficies y clasificación del suelo entre el planeamiento vigente y el propuesto, expresado en %. – La regulación de usos y actividades en los diferentes tipo de Suelo. – Documentación que recoja el origen del agua, así como su calidad y cantidad, con la que se atiende la demanda existente y con la que se atenderá la demanda prevista por el nuevo planeamiento. – La planificación del tratamiento de los residuos, reservando zonas para la recogida y el tratamiento y el destino final de los mismos.	Apartado A. "CONTEXTUALIZACIÓN DEL PLAN": -"CUADRO COMPARATIVO CLASIFICACIÓN SUELOS", pág. 39 ISA. -"ESTUDIO NECESIDADES DE AMPLIACIÓN CEMENTERIO", pág 40 ISA. -"DEMANDA Y CICLO DEL AGUA", pág. 43 a 47 del ISA. -"TRATAMIENTO RESIDUOS", pág. 47 ISA.

3. VALORACIÓN Y CALIDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El marco de referencia para el análisis de la calidad del Informe de Sostenibilidad Ambiental, se circunscribe al conjunto de contenidos mínimos exigidos en el Anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio y los contenidos exigidos por el Documento de Referencia del Plan General de Guadassuar, emitido en fecha 23 de julio de 2009 por la Dirección General de Gestión del Medio Natural.

3.1- Adecuación al contenido del Anexo I de la Ley 9/2006 y al Documento de Referencia.

El contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Guadassuar responde a todos los puntos, del a) al k), del contenido que fija como mínimo el Anexo I de la Ley 9/2006, además de incorporar las determinaciones expuestas en el citado Documento de Referencia.

Solo destacar que los puntos b), c), d) e) y h) del Anexo I relativo al contenido del ISA se describen en el Documento "ESTUDIO DE CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO DEL P.G. DE GUADASSUAR", como documento anexo al ISA.

El contenido del ISA localiza y justifica punto por punto los contenidos mínimos exigidos en el citado Anexo I de la Ley 9/2006. Solo destacar que el contenido del Punto 5. ANALISIS DE ALTERNATIVAS del Estudio de Capacidad de Acogida del Territorio, Anexo del ISA, y puntualizado en el documento ISA, se estima INSUFICIENTE a efectos de evaluación ambiental. El Documento de Referencia requería que el contenido fuera un resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

No obstante, si bien en el ISA debería haberse estudiado una tercera alternativa, ésta, en realidad, sí que se aporta a lo largo de la tramitación del P.G. de Guadassuar dado que ésta alternativa fue presentada en el Documento Consultivo y el Organo Ambiental la rechazó en el Documento de Referencia.

3.2- Adecuación del ISA al Plan General y de las zonas afectadas.
El ISA ha evaluado la presencia y consideración de elementos ambientales, la coherencia externa con los principios y directrices de protección ambiental y desarrollo sostenible, la coherencia con la situación ambiental identificada en el diagnóstico y la coherencia interna entre objetivos, diagnóstico, medidas, Indicadores, sistema de gestión y programa de seguimiento.

Los principales objetivos de protección ambiental y de sostenibilidad tenidos en cuenta en el ISA en relación al desarrollo del Plan General propuesto están basados en los apartados E) y D) del Documento de Referencia emitido por el órgano ambiental, y son los siguientes:

- Protección, gestión y ordenación de los paisajes, mediante actuaciones encaminadas, desde una perspectiva de desarrollo sostenible, a garantizar el mantenimiento regular de un paisaje, con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y medioambientales.
- Mantener fuera del proceso urbanístico y edificatorio los suelos no urbanizables de protección especial: Agrícola, Forestal y Paisajístico.
- Mantener fuera del proceso urbanístico y edificatorio las zonas de protección de carreteras, de ferrocarril, de cauces, los barrancos y las vías pecuarias.
- Tener en cuenta la existencia de la zona de huerta, fundamentalmente citrícola, de gran valor ambiental, histórico y cultural, clasificando el suelo en función de las características del mismo protegiendo los valores ambientales.
- Fomento de la calidad de vida y el bienestar social de los ciudadanos.

Por otra parte, el ISA realiza una valoración de los posibles impactos ambientales negativos sobre el medio ambiente derivados de los sectores propuestos por el Plan General.

Así pues, el ISA identifica, describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del Plan General y propone una serie de medidas protectoras, correctoras y compensatorias que deberá incluir la memoria del Plan General.

3.3- Alternativas consideradas y justificación de la alternativa propuesta.
La Evaluación ambiental se realiza diferenciando dos alternativas de ordenación de suelo, una sin desarrollo del Plan General (Alternativa 0) y otra con desarrollo del Plan General (Alternativa 1).

El ISA realiza un análisis de Alternativas basado en el estudio de la Alternativa 0 sin estudiar otras alternativas posibles y recoger todos los posibles impactos que producirán las diferentes alternativas estudiadas.

En cuanto al análisis de la Alternativa 0, destacar que el ISA, de acuerdo con lo determinado en el Documento de Referencia, establece los potenciales que presenta el planeamiento vigente y establece en función de dicho estudio las necesidades a las que deberá responder el nuevo planeamiento. Además, explica, por una parte, la situación actual real, el planeamiento vigente y el ejecutado, incidiendo sobre el que está por desarrollar, así como la situación actual potencial, incluyendo todas aquellas actuaciones en tramitación o pendiente de formalización.

El ISA justifica el modelo escogido frente a otras alternativas, condicionado por:

- el estado de ejecución del planeamiento vigente así como por los desarrollos urbanísticos promovidos y en tramitación anterior a la formulación del presente Plan General.
- las limitaciones que el propio territorio y las infraestructuras presentes imponen, no existiendo muchas posibilidades de variación de la alternativa propuesta.

Así pues, se hecha en falta en el apartado 5. ANALISIS DE ALTERNATIVAS el desarrollo de los estudios y la justificación ambiental para el descarte de las diferentes alternativas que se hayan analizado.

4. EVALUACIÓN DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y SU TOMA EN CONSIDERACIÓN EN LA REALIZACIÓN DEL PLAN.

En la fase de consulta del ISA y la Versión Preliminar del P.G. (detallada en el punto 2.1 de esta Memoria Ambiental) se presentaron un total de 11 escritos de observaciones y sugerencias sobre el Plan General de Guadassuar, incluido el documento ISA y los anexos que le acompañan. De estas alegaciones, solo dos hacen referencia a aspectos ambientales que se han tenido en cuenta en la elaboración de la Versión Preliminar del Plan General.

Así mismo, tanto el ISA como el instrumento de planeamiento urbanístico han sido puestos a disposición de las Administraciones Públicas afectadas y del público interesado, de acuerdo con lo determinado por el Órgano Ambiental en el Documento de Referencia, habiéndose recibido respuesta de los siguientes organismos:

ADMINISTRACIÓN AFECTADA	RESPUESTA
FGV	Informe Favorable
EPSAR	Informe Favorable condicionado, de fecha 08/09/2010, sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR de Guadassuar para admitir las aguas residuales generados por el desarrollo del P.G.
Consellería de Cultura y Deportes	Torre del Borrero como bien de relevancia local
Confederación Hidrográfica del Júcar	Informe Favorable, de fecha 5/10/2010, sobre el Plan General de Guadassuar.
Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de la Consellería de Gobernación.	Informe de fecha 23/08/2010 con determinación de Riesgos a considerar referentes al P.G. de Guadassuar.
Sección Forestal de la Dirección Territorial de Valencia	Informe Favorable Condicionado de fecha 04/01/2010
Dirección General de Territorio y Paisaje. Servicio de Paisaje.	Informe Favorable, de fecha 21/09/2010, relativo al Estudio de Paisaje que acompaña el P.G. de Guadassuar
Dirección General de Territorio y Paisaje. Área de Planificación del Territorio y el Litoral. Servicio de Ordenación Territorial. (24/02/2011)	Informe PATRICOVA Desfavorable del nuevo Estudio de Inundabilidad del término Municipal de Guadassuar por no cumplir normativa PATRICOVA.
Dirección General de Territorio y Paisaje. Servicio de Paisaje. (29/04/2011)	Informe Favorable al Estudio de Paisaje del P.G.
Dirección General de Territorio y Paisaje. Área de Planificación del Territorio y el Litoral. Servicio de Ordenación Territorial. (4/05/2011)	Informe PATRICOVA Favorable del Estudio de Inundabilidad al haber corregido las subsanaciones manifestadas por el Organismo de Cuenca (CHJ).

5. PREVISIÓN DE IMPACTOS SIGNIFICATIVOS Y MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS.

Los posibles impactos ambientales sobre el medio ambiente previstos por el desarrollo de las propuestas del plan son los siguientes:

- Suelo Urbano Residencial e Industrial (SU, PRI-1, PRI-2, UE-1). La existencia de usos hace que el impacto previsible se califique como compatible. Además las actuaciones previstas acabarán de ordenar zonas hasta el momento sin las infraestructuras adecuadas, lo cual redundará en beneficios ambientalmente perceptibles en el entorno más inmediato.

- Suelos Urbanizables Residenciales (SUZR-1, SUZR-2, SUZR-3, SUZR-4, SUZR-6). Pese a la continuidad de la trama urbana y su coherencia con la misma, el riesgo de inundabilidad que presenta la zona, hace que el impacto de los sectores SUZR-1, SUZR-2, SUZR-3 y SUZR-4 se considere moderado. Así mismo, el sector SUZR-6 ultima el crecimiento del casco urbano en dirección norte y se considera generador de impactos compatible.

- Suelos Urbanizables industriales (SUZI-1, SUZI-2 y SUZI-3). Los sectores SUZI-1 y SUZI-2 se sitúan junto a la zona industrial del término municipal de Alzira y próximos a la carretera CV-50, lo que hace que su impacto sea compatible. Por otro lado, el sector SUZI-3 se ubica junto al suelo industrial existente en la zona de la Garrofera, estructurando el desarrollo actual, por tanto el impacto se considera moderado.

- Suelo Urbanizable Terciario (SUZPPT-1). Este sector se encuentra en tramitación y culmina el tejido del casco urbano en su extremo noroeste, a la vez que actúa de elemento de transición entre éste y la carretera CV-50, considerándose generador de impactos compatible.

Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas para incluir en el Plan General de Guadassuar se resumen a continuación:

- Riesgo de Inundación y escorrentía superficial: Del Estudio de Inundabilidad presentado como respuesta a la solicitud realizada en el Documento de Referencia, destacar las siguientes medidas:
  1. Acondicionamiento de las direcciones de escorrentía y canalización de la misma.
  2. Diseño de redes separativas de pluviales en los nuevos sectores.
  3. Adoptar medidas de prevención en nuevas infraestructuras varias en zonas afectadas por riesgo de inundación. (De acuerdo con normativa del PATRICOVA).

- Recursos hídricos subterráneos: El ISA propone convertir el suelo agrícola en otra tipología de usos menos contaminantes.

- Riesgos de inestabilidad: En caso de generación de taludes, éstos deberán tener ángulo de reposos y adecuado factor de seguridad.

- Riesgos derivados de diferentes litologías: en áreas de riesgo se deberán realizar estudios geotécnicos detallados para la definición de las características edificatorias del suelo.

- Riesgo sísmico: será de aplicación la Norma Sismorresistente (NCSR-02).

- Vegetación:
  1. Tareas de selvicultura preventiva para prevención de incendios forestales.
  2. En caso de ser necesarias repoblaciones de laderas, deberán ser proyectadas por técnico competente.
  3. Las zonas en que se produzca una reducción de la superficie vegetal arbolada deberán someterse a procedimientos de revegetación.
  4. La elección de especies en los nuevos desarrollos se realizará con vegetación autóctona.

- Espacios Protegidos: la calificación de SNU de Protección Forestal y Paisajística garantiza la preservación de los suelos correspondientes a montes de utilidad pública. Así mismo, se plantean una serie de actuaciones de regeneración para incrementar su valor ecológico, paisajístico, cultural y etnológico y promover la gestión racional, fomentar un uso social y el disfrute de sus valores ambientales, paisajísticos y culturales.

- Vías Pecuarias:
  1. Conservación y mantenimiento de las Vías Pecuarias preservando su anchura legal y trazado.
  2. Puesta en valor de los recorridos, fomentando su uso por parte de toda la población (creación de rutas rurales).

- Impactos acústicos:
  1. La zona de servidumbre de la carretera CV-50 se habilita como zona verde y aparcamientos, actuando como banda de amortiguación de impactos de este vial con respecto al núcleo urbano y a la Unidad de Ejecución UE-1.
  2. Asegurar que la actividad industrial que se instale en los nuevos sectores industriales cumpla con la normativa acústica sectorial y no transmita niveles sonoros superiores a los permitidos al exterior.
  3. En caso de ser necesario, se emplearán barreras contra el ruido entre las fuentes de ruido y las zonas afectadas.

- Gestión y consumo de recursos y residuos. El Plan General deberá asegurar la suficiencia de:
  1. Abastecimiento de agua potable y riego.
  2. Tratamiento y gestión de residuos.
  3. Saneamiento de aguas residuales.

6. RESOLUCIÓN Y DETERMINACIONES FINALES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y de acuerdo con los fundamentos que se exponen, y en virtud de lo dispuesto en el art. 17.2.k) del Decreto 139/2009, de 18 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, **RESUELVO:**

1. Dar la conformidad a la presente Memoria Ambiental, presentada por el Ayuntamiento de Guadassuar en la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, relativa al documento de Propuesta de Plan General de Guadassuar, realizando las siguientes precisiones que deberá incorporar al Plan:

   1.a) Antes de la aprobación definitiva del Plan se deberá obtener el informe favorable de la Consellería de Cultura sobre la afección al Patrimonio Cultural Valenciano, además de todos los informes sectoriales y autorizaciones de los Organismos oficiales que, de acuerdo a su legislación sean preceptivos y vinculantes.

   1.b) Respecto al Área de edificaciones dispersas, principalmente de segunda residencia, en Suelo No Urbanizable denominada "Casupets", se debería estudiar y tener en cuenta la tramitación de un expediente de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, regulado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

   1.c) Respecto a las DEUTs, deberá corregir o incorporar los siguientes aspectos:
   - En relación con la Directriz 1, deberá modificar el criterio para admitir nuevas reclasificaciones en SNUC que será cuando el suelo urbanizable programado en el Presente Plan General se encuentre

ocupado mayoritariamente por la edificación proyectada. Es decir, esta directriz deberá basarse en criterios de colmatación de la edificación y no de la urbanización.

- Se deberá cumplimentar esta directriz con los condicionantes establecidos en el Informe de la EPSAR, de fecha 8 de septiembre de 2010, sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR de Guadassuar para admitir los caudales de aguas residuales generados por el desarrollo del Plan General, que se adjunta como anexo a este documento.

1.d) Las Normas Urbanísticas y las DEUTs del Plan General de Guadassuar deberán incorporar, como condición de aprobación de los instrumentos de ordenación de los sectores afectados por riesgo de inundación según el PATRICOVA, las conclusiones expuestas en la Resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje, de fecha 4 de mayo de 2011, (en relación con el Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 3 de mayo de 2011), que establecen las condiciones de aprobación de las licencias de proyectos de urbanización que debe adoptar el Ayuntamiento de Guadassuar como administrador responsable.

1.e) Respecto a la afección al régimen hídrico de los LICs del *"Curs mitjá i baix del Xúquer"* (ES5232007) y *"Ullals del Riu Verd"* (ES5233047), ambos incluidos en el PORN de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera, el Plan General deberá ajustarse a lo dispuesto a las normas y directrices de aplicación directa expresadas en el artículo 5 y ss. de la Normativa del PORN de la Cuenca Hidrográfica del P.N. de L'Albufera (aprobado por Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano).cabe considerar que el área incluida en los límites del PORN deben constar expresamente en el documento de Plan General.

1.f) En materia de Paisaje, el Plan General deberá incorporar la documentación normativa del Estudio de Paisaje en la correspondiente documentación del Plan General, añadiendo la documentación que no ha sido incluida y que propone el Informe del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje, de fecha 29 de abril de 2011, que se adjunta como anexo a este documento.

1.g) Respecto a la zona de afección de 500 metros de la Carretera N-340 que establece el Plan Especial de la Comunidad Valenciana ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, que afecta a los dos sectores urbanizables de uso terciario próximos a esta vía, las fichas de planeamiento y gestión de estos sectores deberán introducir como condición al desarrollo la redacción de un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.

1.h) De acuerdo con lo establecido en el Documento de Referencia, deberá cambiar la clasificación del Suelo No Urbanizable Común al oeste de la CV-50 quedando como Suelo No Urbanizable Protección Agrícola con el fin de preservar su valor ambiental, histórico, cultural, paisajístico y patrimonial, que sugiere la urgente necesidad de su protección y potenciación, por su vocación agrícola y por su situación y condiciones, preservándolo de los distintos procesos de incorporación a áreas urbanizadas futuras, característica adquirida por la normativa del Plan para los SNU de tipo Común.

Deberá analizarse la preservación del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de los procesos de incorporación a áreas urbanas, así como las prácticas agrícolas tradicionales compatibles con la conservación de los Espacios Naturales colindantes, por su destino agrícola o por su valor intrínseco.

2. La Memoria Ambiental contiene las determinaciones finales de carácter ambiental que deben incorporarse al Plan General de Guadassuar siendo preceptiva y debiéndose tener en cuenta en el mismo antes de su aprobación definitiva. La Memoria Ambiental debe figurar como documento integrante de la documentación definitiva de dicho Plan.

3. Respecto a los Planes de desarrollo del Plan General y proyectos que se puedan derivar del mismo, la conformidad de esta Memoria Ambiental no exime de su sometimiento al trámite de evaluación

ambiental si así está previsto en la normativa en materia de evaluación ambiental de aplicación, salvo para los sectores de suelo delimitados en la documentación presentada.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan General evaluado, el órgano promotor pondrá a disposición de esta Dirección General, de las Administraciones Públicas afectadas y del público interesado la documentación que establece el art. 14 de la Ley 9/2006.

Comunicar esta Resolución al Ayuntamiento de Guadassuar y a la Comisión Territorial de Urbanismo, como órgano competente en la aprobación definitiva del Plan. Este documento es un acto de trámite que se integra en el procedimiento sustantivo de aprobación del instrumento y, por tanto, no es susceptible de impugnación independiente. La impugnación de su contenido se puede efectuar a través de los recursos que sean procedentes contra el acto que pone fin al procedimiento administrativo.

La presente Resolución de Memoria Ambiental de la revisión del Plan General de Guadassuar será publicada en la página web de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Valencia, 12 de mayo de 2011.

LA DIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Mª Angeles Centeno Centeno.

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

2.1. MARCO NORMATIVO

Los elementos que pertenecen al catálogo estarán incluidos en la "lista según grado de protección", apartado 2.6 de la presente memoria, y tendrán una "ficha específica" que los identifique, apartado 2.7 del presente catálogo. La relación de elementos incluidos no es exhaustiva, y cualquier otro que sea susceptible de protección seguirá la tramitación conforme al art. 96 de la LUV.

A los efectos del art. 188 del ROGTU, forman parte de la ordenación estructural del Plan General de Guadassuar, la delimitación de la zona de ordenación de Núcleo Histórico y los elementos del catálogo con protección integral y parcial. El resto de elementos (protección ambiental) son ordenación pormenorizada. A los efectos de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, formarán parte de la ordenación estructural, los inmuebles BIC y BRL, la delimitación de sus entornos de protección y su normativa, y los elementos de especial trascendencia que dentro de estos entornos se señalen, así como las Áreas de Vigilancia Arqueológicas.

Se establecen los tres grados de protección (integral, parcial, ambiental) con sus definiciones que relacionan los arts. 184, 185 y 186 del ROGTU. En el apartado 2.2 y 2.6 de la presente memoria se relacionan sus determinaciones y la relación de bienes que se incluyen.

El presente catálogo, como parte del Plan General de Guadassuar, se rige por los mismos principios de publicidad, regulados en el art. 105 de la LUV, en el que se estipula que todos los planes y programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos, informarse u obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

La normativa de aplicación del presente catálogo será la siguiente:

- LPCV; Ley 4-1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.
- LOTPP; Ley 4-2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- LSNU; Ley 10-2004 del Suelo No Urbanizable.
- LUV Ley 16-2005 Urbanística Valenciana.
- ROGTU; Decreto 67-2006 del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- RZOU Orden 26-04-1999, Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.

Además, como normativa general se deberá atender a las determinaciones indicadas en la legislación vigente en materia de patrimonio y urbanismo, en referencia a los siguientes aspectos:

Deber de conservación y rehabilitación *(art. 206 de la Ley Urbanística Valenciana [LUV])*

Cumplimiento de la Inspección periódica de construcciones catalogadas (art. 207 de la LUV)

Límite del deber de conservación y rehabilitación (art. 208 de la LUV)

Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico (art. 209 de la LUV)

Declaraciones de situación legal de ruina *(art. 210 de la LUV):*

- ***Límites del deber de conservar las edificaciones. Declaración de ruina*** *(art. 503 al 509 del ROGTU)*

Intervención en edificios catalogado*s (art.. 211 de la LUV)*

Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención *(art. 212 de la LUV)*

Amenaza de ruina inminente *(art. 213 de la LUV)*

Pérdida o destrucción de elementos catalogados *(art. 214 de la LUV)*

Actuación en edificios catalogados *(art. 250 de la LUV)*

Situación de ruina de un inmueble declarado de interés cultural (art. 40 LPCV)

2.1.1. ELEMENTOS CATALOGADOS FUERA DE ORDENACIÓN

Toda edificación, o los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos indicados en su ficha, o que lo sean por aplicación de la presente normativa, deberán adaptarse a lo en este Catálogo dispuesto para poder obtener una licencia de obras municipal o acto administrativo equivalente. El fin es conseguir una progresiva restauración de los valores que, desde el patrimonio cultural, presentan los inmuebles que conforman el NHT-BRL, el Entorno del BIC y el de los BRL.

Además, tras el estudio pormenorizado del núcleo urbano, se detecta la siguiente casuística de elementos fuera de ordenación:

Por incumplimiento de altura y Por alineación indebida:

En ambos casos, las obras permitidas en estas edificaciones serán las meras obras de:

- Conservación, en cumplimiento de las obligaciones de propiedad, es la de mantener el edificio en condiciones adecuadas de salubridad y seguridad, sin afectar a elementos estructurales y cubiertas, y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas del inmueble.
- Mejora de instalaciones sanitarias necesarias e intervenciones sobre la fachada que no excedan de las propias de labores de pintura, para asegurar el ornato público, reparación de instalaciones y sustitución de carpintería (siempre que los elementos sustituidos sean clasificados como propios de acuerdo con el presente catálogo).

2.2. NORMATIVA SEGÚN GRADO DE PROTECCIÓN.

2.2.1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

En el artículo 187 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (R.O.G.T.U) se establecen unas normas generales de protección comunes para cualquier bien o espacio catalogado:

“Para todos los bienes o espacios catalogados, en especial los inmuebles, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia en el paisaje urbano, se restringirá la posibilidad de instalar rótulo de carácter comercial o similar y se limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga el plan o Catálogo.

Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el bien catalogado.

Cuando implique restricciones mayores que las establecidas en el Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico cultural.

Serán determinaciones de carácter estructural las que en este catálogo se establecen para los elementos de protección integral, parcial, y las que afecten a inmuebles BIC y BRL, a la delimitación de sus entornos de protección, a su normativa, y a los elementos de especial trascendencia que dentro de estos entornos se señalen, así como a las áreas de Vigilancia Arqueológica. Las restantes determinaciones se consideraran ordenación pormenorizada. Asimismo tendrá carácter de ordenación estructural la delimitación de los Núcleos Históricos Tradicionales contenida el las Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación”.

2.2.2. BIENES CON PROTECCIÓN INTEGRAL.

Son aquellos que así se señalan en este catálogo y deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental, y por sus razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

Según el artículo 184 del R.O.G.T.U, se podrán autorizar las siguientes obras:

Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento prometido. No obstante puede autorizarse:

La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.

Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Si el Catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

En las áreas señaladas como "yacimientos" se estará a lo dispuesto en los artículos 59, 60, 61 y 62 de la Ley 4/98 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano a fin de garantizar la afección arqueológica de las obras que supusieran movimiento de tierras.

2.2.3. BIENES CON PROTECCIÓN PARCIAL.

Son las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

Según el artículo 185 del R.O.G.T.U se podrán autorizar las siguientes obras:

Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y , además sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

Las licencias de obras que afecten a los bienes con protección parcial tendrán la autorización previa de la Comisión de Patrimonio definida en este catálogo, apartado 2.1.

La ficha de cada bien señala el elemento específico de protección. La relación de los bienes inmuebles con protección parcial aparece desglosa en el apartado 2.6.2 de la presente memoria.

2.2.4. BIENES CON PROTECCIÓN AMBIENTAL.

El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en si mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen al definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este

grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

No obstante se puede autorizar las siguientes obras, de acuerdo con lo establecido en el art. 186 del ROGTU:

La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería y otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

2.3. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

Todo Plan General debe delimitar como zona diferenciada, uno o varios núcleos históricos tradicionales, en aquellos municipios en que existan, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resulten de interés.

En el plano nº 7 del Catálogo se delimita el Núcleo Histórico Tradicional del municipio de Guadassuar, sobre su correspondiente base catastral en la que se pueden observar las alineaciones existentes propias de la estructura urbana tradicional del núcleo.

En el Anexo IV del presente Catálogo se muestra una relación de fichas en las que se fotografía todas y cada una de las fachadas de los inmuebles que conforman el núcleo histórico, recayentes a las principales calles de este.

2.3.1. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 49 de la LUV:

“Todo Plan General debe delimitar, como zona diferenciada, uno o varios núcleos históricos tradicionales, en aquellos municipios en que existan, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resulten de interés.”

El presente Plan General delimita una única zona de núcleo histórico (NUH). Para su delimitación se han tenido en cuenta los siguientes extremos:

1. Se ha revisado la cartografía histórica así como las referencias bibliográficas que permiten acotar las diferentes etapas de la evolución histórica del núcleo.
2. Se ha considerado la delimitación contemplada en el PGOU de 1998.
3. Se toman como referencia los elementos arqueológicos presentes en la zona, entre ellos la Alquería de la Calle Mayor y la Iglesia de San Vicente Mártir.

4. Nos guiamos por el entramado urbano que envuelven los elementos significativos antes mencionados y por las viviendas en ese entorno más propias de un núcleo histórico.
5. No existe ningún plano histórico documentado del núcleo de Guadassuar.

La delimitación exacta de la zona viene definida en los planos de ordenación. Así pues, con esta delimitación se pretende preservar la tipología de edificaciones de este núcleo histórico y permitir su posible conservación, implantación, reforma o renovación, con el fin de revalorizar las construcciones de mayor antigüedad, en la mayoría a principios del siglo XIX.

2.3.2. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

Según lo dispuesto en el artículo 98 del R.G.O.T.U.

Exista o no planeamiento general y sin prejuicio de lo establecido en la normativa sectorial y, en particular a la del paisaje en los núcleos históricos tradicionales serán de aplicación directa las siguientes normas:

- Aún no exigiéndolo el Plan, deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos.
- Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características.

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

A continuación se detallan los parámetros a cumplir en toda edificación dentro del límite establecido de núcleo histórico. Serán de obligado cumplimiento no sólo para la edificación de nueva planta sino también en la rehabilitación de la edificación existente.

REGULACIÓN DE LOS USOS

Uso dominante	
Residencial unitario y múltiple (Ru y Rm)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar también la planta baja a este mismo uso. Para uso residencial múltiple, se limita a 2 el número de viviendas unifamiliares por planta.

Usos compatibles	
Residencial Comunitario (Rcm)	Se admite en edificio exclusivo, es decir, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a este uso. Si se ubica en edificio mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
Industrial compatible con vivienda (Ind1)	Sólo podrán ubicarse en planta baja o inferiores. Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, estas deberán estar aisladas e independientes de este uso. Deberán contar con

	accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.
Terciario Comercial compatible con vivienda (Tco1)	Sólo podrán colocarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior diferenciados e independientes de los demás usos. No obstante, en edificaciones existentes antes de la aprobación de presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1 (superficie inferior a 200 m^2) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.
Terciario Hotelero (Tho.1)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Recreativo (Tre1)	Se admiten únicamente en planta baja, excepto en el caso en los que existan piezas habitables residenciales en planta baja, donde se prohibirá este uso en todas las plantas. Deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos.
Dotacional	Se admiten en planta baja o en superiores en edificios de uso exclusivo o mixto, siempre que se sitúen por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales.
Aparcamiento (AP1)	Se admite exclusivamente en planta baja o bajo rasante en sótanos.
Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado de usos prohibidos del presente artículo, salvo que manifiestamente sea incompatible con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas.	

Usos prohibidos	
Industrial:	Los no señalados como compatibles. (Ind2, Ind3)
Terciario:	Los no señalados como compatibles. (Tco2, Tco3, Tho2, Tre2, Tre3, Tre4)
Dotacional:	- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce) e Infraestructuras excepto los servicios centrales de telecomunicaciones.

	- Aparcamiento: AP1, al aire libre, en edificios exclusivos o bajo espacios libres privados o públicos, sin previa concesión administrativa o mera autorización y AP2, en todas sus categorías.

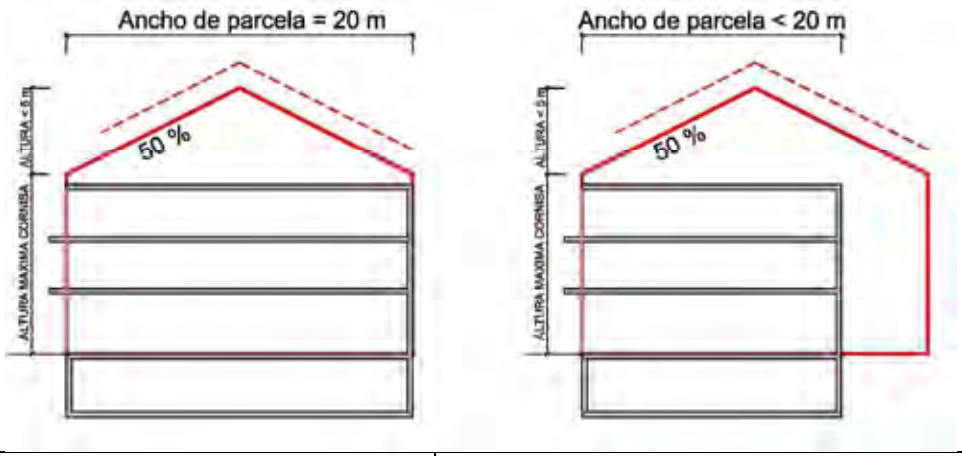
REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y MORFOLOGÍA TRADICIONAL.

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	60 m^2
Frente mínimos de parcela	4,5 m
Diámetro del círculo inscrito mínimo:	4 m
Ángulo medianero máximo:	60º con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	Libre
Profundidad máxima edificable en Planta Baja:	Libre
Profundidad máxima edificable en resto de plantas:	20 m
Sólo se admite la agrupación de parcelas cuando una parcela no cumpla con las condiciones del régimen de parcelación. En el supuesto de agrupación de parcelas, el tratamiento de la fachada manifestará la división parcelaria original, como mínimo mediante discontinuidad de la altura de cornisa.	

Parámetros relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	No se admiten retranqueos respecto de la alineación exterior, y son las definidas en los planos de alineaciones.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Se dará un tratamiento igual de digno que el de la fachada principal al resto de fachadas, y medianeras, visibles desde la vía pública.	

Relativos al volumen y forma.	
Número máximo de plantas	El número máximo de plantas será el indicado en los planos de ordenación nº O.6 Alineaciones, para cada ámbito o zona grafiada. El número de alturas indicado incluye la planta baja. Se concreta en la ficha de zona y, en cada caso, viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Se permitirán construcciones con un máximo de una altura menos de las permitidas, siempre que se traten las medianeras vistas como una fachada más en cuestión de acabados.
Altura máxima Reguladora:	

Número de Plantas	Altura máxima de cornisa
1	4 m
2	7 m
3	10 m

Planta Baja	La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3m. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros de la rasante de la calzada.
Entreplantas y Altillos	No están permitidos.
Tratamiento de la última planta	No se permiten retranqueos para formar áticos.
Volumen contenedor:	Es el comprendido entre el plano de alineación exterior e interior y el plano trazado desde altura máxima reguladora permitida, en ambas alineaciones, con una inclinación del 50%, hasta un máximo de 5 metros sobre esta, medido sobre una parcela tipo de 20 metros de profundidad, tal y como se muestra en las figuras adjuntas. Los casetones de ascensores, depósitos, ventanas en cubierta y otras instalaciones tendrán que quedar contenidos en el volumen de la cubierta, realizada con los criterios determinados en el punto anterior. Los cuerpos volados y elementos salientes de decoración, tales como cornisas, aleros, etc, podrán también sobrepasar dicho volumen, de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales de la edificación, art. 31 de las NNUU.
	
Aprovechamiento bajo cubierta	Se admiten por encima de la altura máxima de reguladora siempre que el volumen de la edificación total no sobrepase el volumen contenedor definido en la presente zona y se

	encuentre vinculado y comunicado con la vivienda inferior. Dicha superficie no será computable a efectos de edificabilidad.
Cubiertas	Será cubierta inclinadas que no rebasen el volumen contenedor máximo definido en la zona. Se ejecutarán ocupando todo el ancho de la finca respecto de la fachada. Los faldones inclinados se realizarán en planos de pendiente comprendida entre el 25% y el 75 %. En los entornos de protección de los BIC se dispensará la colocación de las placas solares establecida en el art. 1/f del CTE HE. La cornisa de la edificación se ejecutará de forma continua en toda la longitud de fachada, usando materiales constructivos masivos, tales como ladrillo, hormigón, escayola,... pero nunca carpintería exterior de ventanas o puertas.
Sótanos y semisótanos	No deberán afectar a la composición de la fachada.
Patios de luces o ventilación	No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o viales públicos.
Cuerpos Volados	No se permiten los miradores ni cuerpos volados cerrados. La altura mínima será de 3,50 m respecto de la rasante de la calzada. El canto de la losa del cuerpo volado presentará un espesor máximo de 15 cm. La longitud de vuelo (V) estará en función del ancho de calzada (L), siendo: anchos de calle L < 6m: V < L/10 m; V < 50 cm anchos de calle L > 6m: V < L/10 m; V < 120 cm La separación entre 2 cuerpos volados o entre 1 de ellos y el edificio colindante será superior a 0,6 m, y superior a la longitud de vuelo (V).
Las parcelas en esquina tendrán un tratamiento particular, acorde con la tipología tradicional. La solución de los testeros se ejecutará de acuerdo a las características de la arquitectura tradicional, principalmente en lo que respecta a la tipología de la cubierta.	

REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS

Tipología
Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir,

edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y remate de cornisa en función del parámetro de fachada o del entorno en que se ubiquen.	
Principio de restauración	Se priorizará siempre que sea posible la restauración de la edificación existente frente a la demolición y edificación de nueva planta.

Composición de fachada

Composición simétrica de huecos:

FOTO Nº 1

Forma de los huecos de ventana:

Los huecos de ventana son verticales, marcadamente más altos que anchos, y exagerado en las plantas bajas.

Existirá una relación de preponderancia del macizo frente al hueco.

Carpintería:

Se admite la madera, el PVC y el aluminio lacado, siempre con acabado mate y colores y dimensiones de perfilería adecuados a los referentes tradicionales del entorno. Como elementos de oscurecimiento de estancias, sólo se admiten persianas enrollables tradicionales de madera o contraventana o mallorquinas en el mismo material de la carpintería.

.

FOTO Nº 2

Aleros y Cornisas:

Todo elemento saliente que sobresalga del plano de fachada más de 10 centímetros, deberá situarse a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera. En el caso de cornisas de decoración, su longitud de vuelo no excederá los 30 centímetros.

El material empleado será de mortero de cemento.

FOTO Nº 3

Rejería:

Se empleará rejería de hierro en balcones y ventanas, de color negro o gris plata, con predominio del vacío sobre el macizo.

.

FOTO Nº 4

Canalones y Bajantes:

Serán de plancha metálica (hierro, acero, fundición, cobre,...) .

En planta baja, cuando la bajante quede vista y hasta 2 metros de altura será obligatorio garantizar la resistencia frente a impacto (por ejemplo aumentando el espesor de la plancha,...)

Puertas de garaje:

Deberá integrarse en la composición de la fachada con tonalidades que vayan acorde con el resto de carpintería exterior de la fachada.

Los paneles que componen la puerta serán lisos, prohibiéndose las placas grecadas, y tomarán como referencia para su diseño los portones tradicionales del núcleo histórico.

Enmarcado de huecos:

Es tipología tradicional enfatizar los huecos en fachada con un marco perimetral a modo de cornisa de decoración, realizada con mortero de cemento o bien con el material propio de la fachada.

FOTO Nº 6

Tratamiento de Fachadas

Para cualquier intervención en el ámbito del NHT, se justificará expresamente lo dispuesto en el art. 32 de las Normas Urbanísticas sobre tratamiento de fachadas, quedando exceptuado en éste ámbito la aplicación de lo dispuesto en el último párrafo de dicho artículo 32.

Materiales de revestimiento

Fachadas:

Se permite enfoscado de mortero con mano de pintura, o monocapa (siempre y cuando sus juntas armonicen con los valores del núcleo histórico). El color será de tonalidades claras tomando como referencia los tradicionales del núcleo histórico, ver artículo 57 de las Normas Urbanísticas, primer apartado del casco antiguo. El acabado del revestimiento exterior será único para toda la fachada, excepto en planta baja, donde se permite variación respecto al resto.

FOTO Nº 7

Zócalo:

En Planta Baja, hasta una altura mínima de 70 cm se dispondrá de un zócalo con el mismo revoco pintado o con aplacado de piedra natural, de tonalidades claras y discretas, acorde con la materialidad de la fachada.

Se prohíben mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea y otros similares.

FOTO Nº 8

Cubierta

Solución de cubierta

Se ejecutará con teja mediterránea o similar, adecuándose a las empleadas en los tipos tradicionales, o bien será una alternativa que no esté en desacuerdo con el entorno.

Paneles solares

Los elementos exteriores precisos deberán quedar integrados en el volumen de la cubierta. De no ser posible, deberán quedar ocultos con antepechos dando continuidad a la composición de la fachada. En los entornos de protección de los BIC se dispensará la colocación de las placas solares establecida en el art. 1/f del CTE HE

Urbanización y Diseño de mobiliario urbano
Todo proyecto que se elabore con el fin de intervenir en el espacio público deberá contener la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención. Con este fin, se exigirán estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta. (art. 39.2 o de Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano)
Pavimentos: Dentro del núcleo histórico la reposición o renovación de los pavimentos seguirán los criterios tradicionales típicos del municipio, de acuerdo con el estudio de idoneidad exigido por el estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007. Se buscarán en todo momento criterios de criterios de homogeneidad, simplificación del número de materiales, etc...
Ajardinamiento y Arbolado: Se exigirá el uso de especies autóctonas características de la comarca. Se ubicarán de forma que ni las raíces ni la humedad del terreno donde se planten pueda afectar a bienes de interés patrimonial. No se utilizaran especies que no cumplan las Directrices Comunitarias y sus normas de desarrollo en materia fitosanitaria. Para el caso de alcorques, jardineras u otros elemento urbanos de ajardinamiento y arbolado, se remitirá su decisión al estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007.
Mobiliario Urbano: Los bancos, papeleras y otros elementos del mobiliario urbano obra tendrán el diseño y nobleza de materiales propios de los espacios donde se van a situar, buscando criterios de homogeneidad en su diseño, color, material etc... remitiéndose la justificación del modelo elegido al estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007.
Señalizaciones: No se podrán anclar directamente a fachada en caso de bienes de interés patrimonial incluidos en este catálogo. Las tonalidades serán armoniosas con los bienes de interés patrimonial y con el ambiente del núcleo histórico. La elección del modelo se basará en el estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007.
Eliminación de Barreras Arquitectónicas: De acuerdo con la directriz 4, la accesibilidad peatonal, la eliminación de barreras y la restricción al uso de los vehículos será la estructuración viaria prioritaria en el núcleo histórico. Por ello, toda intervención sobre la estructura viaria en el núcleo irá encaminada a priorizar el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.
Alumbrado: Se evitará la contaminación lumínica del alumbrado público. El modelo a instalar se elegirá dentro del modelo tradicional de la zona, o en su ausencia el que se determine tras el estudio documental citado en el art. 39.2 o de la Ley 5/2007.

Proyectos de intervención en el espacio público:

Todo proyecto que se elabore con el fin de intervenir en el espacio público deberá contener un estudio sobre los valores patrimoniales que posea el espacio público en que se actúa, la definición del estado actual, incluyendo las deficiencias que presente, justificación de la intervención propuesta en base a los mencionados valores y los defectos sobre dichos valores.

REGULACIÓN DE LOS ASPECTOS AJENOS A LA EDIFICACIÓN.

1. Conservación de elementos visibles: En virtud de lo dispuesto en el art. 206 de la LUV, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación en los siguientes casos:
    - Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.
    - Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.
2. Limitaciones a la publicidad exterior: No se permitirán la fijación de carteles, colocación de soportes ni, en general, manifestación publicitaria en todo el ámbito que abarca el ámbito del BIC.
3. Expresamente se prohíbe:
    - La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogados.
    - La fijación de soportes exteriores o bastidores externos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico. Asimismo se prohíbe la fijación y pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
    - En todo el ámbito del BIC, en todos los edificios catalogados, incluso los que estén en estado de ruina, no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de rehabilitación, o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra y las placas de identificación personal o comercial; así como las placas conmemorativas que honran al edificio o que lo describen. En todo caso será obligatorio que las obras tengan un cartel que indique la fecha de concesión de licencia, números de expedientes, nombres de los arquitectos autores y director.
4. En los edificios no catalogados excepcionalmente, y previo petición de licencia, se permitirá la instalación de rótulos comerciales, de acuerdo con las siguientes condiciones:
    - Se sitúen en el plano de fachada
    - Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno.
    - No oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de fachada.

    Previo a la concesión de la licencia se exigirá la presentación de un proyecto en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio.

5. Instalaciones urbanas vistas: Toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalizará subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto. Para cualquier intervención en éste ámbito, se justificará expresamente lo dispuesto en el art. 32 de la Normas Urbanísticas sobre los elementos técnicos de las instalaciones y sobre las instalaciones en fachada.

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS Y DERRIBO

Exigencias en proyectos de obra sujetos a licencia:

Se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil de los paramentos próximos de manzana que englobe las fachadas del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes, con el suficiente grado de detalle, escala mínima 1/100.

La justificación de la solución adoptada deberá incorporarse a la memoria.

En todos los inmuebles, así como en los que se presenten algún nivel de protección, se deberá justificar en la documentación que acompañe a la solicitud de licencia de obra, justificación de que las actuaciones a realizar son congruentes con su tipomorfología, la cota de encuentros de forjados y cubiertas y la disposición originaria de huecos.

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un bien catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente. En el supuesto, se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del inmueble conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.

La concesión de las licencias de derribo se condicionará a la valoración del correspondiente proyecto de edificación.

2.4. ENTORNOS DE PROTECCIÓN

La delimitación de los entornos de protección de los bienes catalogados situados en ámbitos urbanos, se ajustará a los siguientes criterios:

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.
- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.
- Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.
- Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aun no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.
- Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

2.4.1. ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC.

En el plano nº 4 del presente catálogo se delimita gráficamente el área de protección de la Iglesia de S. Vicente Mártir.

De acuerdo con el Decreto 14/1997, de 28 de enero, del Gobierno Valenciano, por el que se declara bien de interés cultural con categoría de monumento, la iglesia de San Vicente Mártir, en su ficha de elemento catalogado, se detalla su área de protección:

El criterio general seguido para la delimitación del entorno de protección de la iglesia consisten en incluir dentro de su área los elementos urbanos siguientes:

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el BIC, pudiendo afectar al mismo tanto visual como físicamente cualquier intervención que se realice sobre ellas.
- Parcelas recayentes al mismo espacio visual que el BIC y que constituyen su entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice puede suponer una alteración de las condiciones de percepción del mismo o del carácter del espacio urbano.
- Espacios públicos en contacto directo con el BIC y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente urbano inmediato.
- Edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que aún no teniendo una situación de inmediatez con el BIC afecten de forma fundamental a la percepción del mismo.

En el caso de la Iglesia de San Vicente Mártir, ésta se encuentra situada en una manzana de cuatro caras sensiblemente rectangular, orientados sus lados mayores en dirección norte-sur. Entrará dentro de su área de protección todas la parcelas incluidas en las manzanas siguientes:

- Manzana de la propia Iglesia, recayente a la calle Major, calle de Salvador Mahiques, calle santa Lucia y calle de la Cruz.
- Al norte del BIC, la manzana recayente a la calle y plaza Major, calle de Jesús, carrer Nou y calle del maestro Cuevas.
- Manzana del Ayuntamiento, el cual se encuentra al este de la manzana de la Iglesia, en una manzana de similares proporciones y orientación recayente a la calle Major, calle de Salvador Mahiques, calle Lucia y placeta del mercat.
- Por el sur, manzana entre las calles Santa Lucia, calle de la Virgen del Carmen, calle de Quevedo y calle de Ausias March.
- Finalmente al sureste, la manzana entre las calles de Santa Lucia, calle de Alzira, calle de Quevedo y calle de la Virgen del Carmen.

2.4.2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC.

Dado que el entorno de protección se incluye casi íntegramente dentro de la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional, la normativa a cumplir en este entorno será la misma que se establece para el núcleo, teniendo que cumplir con todos los parámetros urbanísticos, de parcela, de uso, condiciones estéticas, materiales de recubrimiento, etc..., establecidos para el Núcleo Histórico en el apartado 2.3.2 del presente catálogo. Las presentes ordenanzas específicas constituyen un complemento a las normas urbanísticas del Plan General para el entorno del NHT con el fin de regular con un mayor grado de definición este entorno particular. Por lo tanto, para todo lo no establecido en estas normas será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas generales. En el caso de existir contradicción será esta normativa particularizada la de aplicación para el ámbito.

Dicho esto, en el entorno de protección del BIC, no será aplicable el art. 43 de las Normas Urbanísticas "Zona de Ensanche", siendo de aplicación el art. 42 "Núcleo Histórico". Tampoco será de aplicación la ficha de Zona de Ordenación Urbanística "Zona de Ensanche", siendo de aplicación la de "Núcleo Histórico".

PROTECCIÓN DEL MONUMENTO

Se estará a lo dispuesto en la Sección Segunda, Régimen de los bienes inmuebles de interés cultural, del capítulo III, Título II de la Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano (a partir de aquí LPCV) aplicable a la categoría de Monumento, así como a las modificaciones puntuales de la misma establecidas en la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat.

Se destaca que toda intervención que afecte al BIC deberá ser autorizada por la conselleria competente en materia de cultura, previamente a la concesión de la licencia municipal, cuando fuere preceptiva, o al dictado del acto administrativo correspondiente para su puesta en práctica.

Los usos permitidos serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del Bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se regirá según lo dispuesto por el artículo 18.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

PROTECCIÓN DEL ENTORNO

A fin de preservar el entorno histórico de La Iglesia de San Vicente Mártir, no se autorizará edificación alguna para cualquier uso, a excepción de las manzanas calificadas por este Plan General.

Las manzanas edificables mantendrán las alineaciones establecidas en este Plan General.

Las ordenanzas de uso del suelo y edificación vienen recogidas en las normas urbanísticas de la ordenación estructural del presente Plan General.

En el supuesto que concluya la vida útil de un edificio fuera de ordenación, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de plantas superiores, o una sustitución voluntaria del edificio le será de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 21 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Se dará preferencia siempre a la rehabilitación de edificios existente, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación por no ajustarse estrictamente a las normas recogidas en este documento, frente a la demolición y reedificación, conservando en cualquier caso aquellos elementos que por sus valores, sean cuales sean, merezcan se objeto de conservación. Los inmuebles que sean sustituidos consecuencia de su destrucción por cualquier circunstancia tomarán como referencia las tipologías arquitectónicas de la zona o área en que se encuentran ubicados, conforme a lo desarrollado en el punto 2.3.2 de este documento.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones del entorno de protección se ajustarán a las normas recogidas en la NORMATIVA ESPECÍFICA DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (punto 2.3.2).

LICENCIA MUNICIPAL

Los Ayuntamientos comunicarán a la Conselleria competente en materia de cultura, simultáneamente a la notificación al interesado, las licencias urbanísticas y de actividad que afecten a bienes declarados de interés cultural o los comprendidos en entornos de Monumentos.

REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, los municipios en los que a la entrada en vigor de esta Ley hubiere algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural deberán, en el plazo de un año, elaborar el Plan Especial de protección a que se refiere el artículo 34.2 de la citada ley, aprobarlo provisionalmente y remitirlo al órgano competente para su aprobación definitiva.

A los efectos del artículo anterior se considera que el presente Catálogo define con el detalle suficiente las normas aplicables en el entorno BIC por lo que con la aprobación definitiva del presente Catálogo se da por cumplido lo dispuesto en el apartado anterior.

2.4.3. ENTORNO DE AFECCIÓN DEL BRL.

En el presente catálogo se catalogan como Bienes de Relevancia Local los enumerados en el listado del punto 2.6 de esta memoria.

- Los **BRL 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 y 18** pertenecen a retablos cerámicos emplazados en las fachadas de las edificaciones del Núcleo Histórico. Su entorno de valor cultural se limita a la propia fachada en la que se encuentra estampado, por lo que no procede delimitar para cada uno de ellos una zona de afección.
- El **BRL 1, Ermita de San Roc** se encuentra en el cruce de tres de las más transitadas vías de comunicación del núcleo urbano de Guadassuar: calle del Riu Magre, calle de València, y Calle de l'Ermita. Su emplazamiento frontal es un gran espacio verde ocupado por la Plaza de la Comunidad Valenciana. En su parte trasera encontramos una parcela de uso dotacional deportivo. Y en el frente un suelo urbanizable pendiente de desarrollo.

  Se incluye dentro de su entorno de protección el gran espacio verde al que se enfrenta (plaza de la Comunitat Valenciana), así como las fachadas que conforman el perímetro de la plaza. Tamién se incluye dentro de su entorno de protección la manzana en la cual se encuentra integrada, incluyéndose el conjunto dotacional colindante. El entorno de protección se grafía en el plano 5 del catálogo

NORMATIVA ESPECÍFICA ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BRL-1 ERMITA DE SAN ROC.

Cualquier edificación o solar incluido dentro del entorno de protección definido quedará sujeto a las determinaciones propias establecidas para el Núcleo Histórico Tradicional, punto 2.3.2. en referencia a los siguientes aspectos:

- Actuaciones sobre la edificación:
  - Se deberán respetar los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos evitándose en todo caso que la situación o dimensiones de las edificaciones o instalaciones perturben la contemplación del bien.
  - Las condicionantes relativas al volumen y forma se ajustarán a lo dispuesto para el acaso del NHT.
  - Ninguna edificación incluida en la misma manzana del bien podrá adosarse al citado bien catalogado.
  - Además, todos los testeros que queden vistos en la manzana en la que se integra el bien deberán ser objeto de reforma u obra de mejora con el fin de quedar resueltos con el mismo tratamiento de aplicación a las fachadas.
- Actuaciones sobre el espacio público:
  - Se cumplirán con las determinaciones previamente establecidas para el NHT, en referencia a la urbanización y diseño del mobiliario urbano.
  - Se mantendrá la disposición, número y tipología de arbolado existente.

- El **BRL 2, Cementerio**, su entorno deberá de cumplir con al normativa sectorial aplicable: Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

  Debe establecerse un perímetro de protección de 25 metros de ancho, que cuando exista planeamiento debe estar calificado como zona dotacional del nuevo cementerio. Esta zona debe estar ajardinada y, en todo caso, libre de toda clase de construcciones. No será necesario el ajardinamiento cuando el entorno natural del cementerio no lo requiera.

  A partir del perímetro de esta primera zona de protección se ha de establecer una segunda zona de terreno de 225 metros de anchura, en la que únicamente se podrán autorizar:

- Instalaciones de carácter industrial no alimentarias o de servicios técnicos para las infraestructuras urbanísticas y de equipamiento comunitario.
- Viviendas unifamiliares.
- Explotaciones agropecuarias.

No obstante, se podrá autorizar la ampliación de un cementerio hasta un mínimo de 50 metros respecto de las viviendas unifamiliares existentes.

- El **BRL 3, Chimenea Casa Comerge**, se encuentra emplazado en suelo no urbanizable, por lo que su entorno de afección se reduce a la propia parcela ocupada por la chimenea y las construcciones de la casa Comerge. Las obras autorizadas para este conjunto se detallan en su respectiva ficha.
- El **BRL-20, convento de las Hermanas de la doctrina Cristiana** cuenta con una protección parcial de fachada, por lo que estas mismas limitaciones serán las que se deberán cumplir por parte de las parcelas recayentes al área de protección, la cual afecta exclusivamente a las edificaciones recayentes a la Plaza de les Monges, calle d'Ortells y calle de San Antoni.

  Esta zona de afección se incluye casi íntegramente dentro de la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional, por lo que la normativa a cumplir en este entorno será la misma que se establece para el núcleo, teniendo que cumplir con todos los parámetros urbanísticos, de parcela, de uso, condiciones estéticas, materiales de recubrimiento, etc... establecidos para el Núcleo Histórico en el apartado 2.3.1 del presente catálogo.
- El **BRL-21, Alquería Borrero o Tortosa**, con la categoría de Monumento de Interés Local.

  El entorno de protección se grafía en el plano 6 del catálogo. La delimitación del entorno de protección recoge la exigencia de proteger un área englobada dentro de una distancia de 200 metros contados a partir del perímetro del bien, tomando como base y ajustándose al parcelario existente, con el fin de facilitar la gestión de su aplicación normativa.

NORMATIVA ESPECÍFICA ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BRL-21 ALQUERIA BORRERO O TORTOSA.

El entorno de protección se sitúa en un ámbito clasificado con Suelo No Urbanizable Común asimilable a Agrícola. Este suelo, de acuerdo con el art. 17.2 de las Normas Urbanísticas corresponde a terrenos con dominancia del uso agrícola pero con mayor nivel de transformación o más antropizados.

En el ámbito de Protección, aún cuando cuenten con la clasificación de Suelo No Urbanizable Común.

- Cualquier actividad o instalación permitida en el ámbito, se regirá de acuerdo con el art. 17.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Cualquier actividad o instalación deberá garantizar la preservación del paisaje rural tradicional.
- Para el caso de los vallados de las parcelas incluidas en el ámbito, el cerramiento se podrá ejecutar con setos muertos, secos o de cañas, o cerramiento con setos vivos. En el caso de vallados de pie de obra, muro o con alambres y telas transparentes, se requerirá la preceptiva licencia municipal. La altura máxima opaca será de 150 cm y la total de 200 cm.

2.5. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

La Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano, con las modificaciones previstas en la Ley 7/2004 y Ley 5/2007, a través de su artículo 62, define:

"1. Para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en Zonas, Espacios de Protección, y Áreas de Vigilancia Arqueológicas o Paleontológicas, así como, en ausencia de Catálogo aprobado según los requisitos de la presente Ley, en todos aquellos ámbitos en los que se conozca o presuma fundadamente la

existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza. en caso de que para la elaboración del estudio previo resulte necesario acometer alguna de las actuaciones previstas en el artículo 59 las mismas serán autorizadas en los términos de los artículos 60 y 64."

La motivación del presente catálogo, desde el punto de vista arqueológico es evaluar y valorar la posibilidad de impacto sobre el Patrimonio Arqueológico Valenciano contenido en el sector objeto de estudio, de conformidad con el artículo 21 de la Ley de Ordenación del Territorio, Ley 4/2004, sobre la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural:

''*El planeamiento territorial y urbanístico tendrá como objetivo la conservación y promoción del patrimonio cultural y deberá ajustarse a las previsiones contenidas en la legislación sobre patrimonio cultural valenciano*''.

2.5.1. FUENTES CONSULTADAS

El presente estudio se plantea como una aproximación documental previa con el objetivo de conocer los yacimientos arqueológicos catalogados que se encuentran contenidos en el término municipal de Guadassuar y cuya integridad o área de influencia pudiera verse afectada por las futuras intervenciones. Para ello se han consultado las siguientes fuentes:

- Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana referente al término municipal de Guadassuar, consultado por última vez el 17 de octubre de 2007.
- Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana de la Consellería de Territori i Habitatge, consultada por última vez el 17 de octubre de 2007.
- Ortofoto a escala 1:10.000 del municipio
- Cartografía del Instituto Cartográfico Valenciano del municipio, escala 1:10.000.
- Inventario del Servicio de Investigación Prehistórica de la Diputación de Valencia.
- Plan General de Guadassuar de 1997.
- Visita de campo.

La información obtenida se ha representado sobre la cartografía de los municipios partiendo de los datos existentes en las respectivas fichas.

2.5.2. RESULTADOS ARQUEOLÓGICOS

En el término municipal de Guadassuar se han documentado seis yacimientos arqueológicos inventariados por la Dirección General de Patrimonio. A continuación se recoge la información más relevante de cada elemento, extraída de las fichas de la Consellería de Cultura. Se ha contrastado debidamente la información y se han modificado aquellos datos que han sufrido transformaciones.

Nombre	**UTM**
1. Alqueria. Nucli urbà de Guadassuar.	*X: 717869.3282 / Y: 4340608.5517*
2. Alteret de Marinyet.	*X: 716801.4644 / Y: 4341374.5597*
3. Església de Sant Vicent Màrtir.	*X: 717924.3519 / Y: 4340611.477*
4. Villa romana de la Font de la Garrofera.	*X: 707339.3848 / Y: 4339783.9635*
5. Villa romana de la Font Roja.	*X: 713172.2401 / Y: 4338017.6036*
6. Puntal Demo	*X: 706315.0000 / Y: 4337617.0000*

2.6. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS POR NIVELES DE PROTECCIÓN.

2.6.1. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

FICHA Nº	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
BIC 1	Iglesia Parroquial de San Vicente Mártir.	Plaça Major nº 49, c/ Salvador Mahiques

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)

FICHA Nº	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
BRL-1	Ermita de Sant Roc	Carrer del riu Magre
BRL-2	Chimenea Casa Comerge	X: 718891.1534 / Y: 4344001.865
BRL-3	Cementerio Municipal	X: 718351.3487 / Y: 4340017.8501 Camí del Cementerio
BRL-4	Retablo cerámico de la Virgen de los Desamparados	c/ Alzira 13
BRL-5	Retablo cerámico de la Virgen de los Dolores	c/ Virgen de la Misericordia 11
BRL-6	Retablo cerámico de la Virgen del Rosario	c/ Nou 20/22
BRL-7	Retablo cerámico de la Virgen del Carmen	c/ Virgen del Carmen 10
BRL-8	Retablo cerámico de San Rafael	c/ Plaza Major 43
BRL-9	Retablo cerámico de La Sagrada Familia	c/ San José 10
BRL-10	Retablo cerámico de Santa Bárbara	c/ Santa Lucia 39
BRL-11	Retablo cerámico de San Vicente Mártir	c/ Santa Lucia 32
BRL-12	Retablo cerámico de San José	c/ San Roque 35
BRL-13	Retablo cerámico de San Roque	c/ San Roque 6
BRL-14	Retablo cerámico de San Cristóbal	c/ de la Cruz 7
BRL-15	Retablo cerámico de la 1ª estación del Vía Crucis	Fachada Iglesia San Vicente Mártir
BRL-16	Retablo cerámico de San Miguel	c/ Venerable Agustí 11
BRL-17	Retablo cerámico de la Sagrada Familia	c/ Venerable Agustí 10
BRL-18	Retablo cerámico de Santa Lucia	c/ Santa Lucia 13-15 (fachada divisoria)
BRL-19	Núcleo Histórico Tradicional	
BRL-21	Torre de Borrero	X: 718873.5748 / Y: 4345637.0993 Ctra. De Alginet
BRL-22	Motor de Lledó- Vapor de la tia Vicenta	X: 717868.1697 / Y: 4342305.9823 Racó d'Onofre - Camí d'Algemesí
BRL-23	Vapor de Jornet y Motor de Jornet	X: 718264.6049 / Y: 4343434.5503 Partida de la Foia
BRL-24	Chimenea y Motor De Tortosa	X: 718354.4199 / Y: 4342333.5325 Camí del Carrascal
BRL-25	Motor del Carrascal	X: 718502.9896 / Y: 4345657.4172 El Carrascal

BIEN CATALOGADO (BC)

FICHA Nº	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
I1	El cano	Acequia Real del Júcar-Río Magro
I2	Pont del Realenc	X: 715809.8214 / Y: 4340232.7097 Acequia d'Alzira
I3	Fesa d'Hosca sobre acequia real Júcar	X: 712492.1948 / Y: 4336557.7826 Partida de l'Anguilera

I4	Fesa de Festina sobre acequia real Júcar	X: 718472.1289 / Y: 4341883.3725 Partida El teularet,
I5	Fesa de l'Alter sobre acequia real Júcar	X: 717058.3811 / Y: 4341297.3951 L'Alter
I6	Fesa de la Cadireta sobre acequia real Júcar	X: 718005.9307 / Y: 4341512.2988 L'Alter
I7	Fesa de Peris sobre acequia real Júcar	X: 712599.1593 / Y: 4337201.0367 Camino d'Alberic
I8	Fesa de Pixasanch sobre acequia real Júcar	X: 716865.4012 / Y: 4341222.9362 L'Alter
I9	Fesa deTortosa sobre acequia real Júcar	X: 716801.4632 / Y: 4341203.952 L'Alter
I10	Fesa del Realenc sobre acequia d'Alzira	X: 715844.2003 / Y: 4340219.1293 Partida del Realenc
I11	Fesa del Teularet sobre acequia real Júcar	X: 718096.7473 / Y: 4341556.4324 Partida del Teularet
I12	Fesa Nova d'Algemesí sobre acequia real Júcar	X: 718513.3844 / Y: 4341935.6348 Racó d'Onofre
I13	Fesa Ori sobre acequia real Júcar	X: 718034.7548 / Y: 4341497.1062 Partida de la cadireta
I14	Fesa Terranova sobre acequia real Júcar	X: 712525.5036 / Y: 4336742.9584 Partida de l'Anguilera
I15	Fesa Casa Anguilera	X: 712603.118 / Y: 4337097.8921 Camino d'Alberic
I16	Vessador del Cano de Guadassuar	X: 718485.0689 / Y: 4342238.5971 Camino de Fentina

2.6.2. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)

FICHA Nº	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
BRL-20	Convento de las HH de la Doctrina Cristiana. Colegio de San José. Actual biblioteca Municipal.	C/ Ortells 5, Placeta de les Monges
BRL-21	Torre de Borrero	X: 718873.5748 / Y: 4345637.0993 Ctra. De Alginet
BRL-22	Motor de Lledó- Vapor de la tia Vicenta	X: 717868.1697 / Y: 4342305.9823 Racó d'Onofre - Camí d'Algemesí
BRL-23	Vapor de Jornet y Motor de Jornet	X: 718264.6049 / Y: 4343434.5503 Partida de la Foia
BRL-24	Chimenea y Motor De Tortosa	X: 718354.4199 / Y: 4342333.5325 Camí del Carrascal
BRL-25	Motor del Carrascal	X: 718502.9896 / Y: 4345657.4172 El Carrascal

BIEN CATALOGADO (BC)

FICHA Nº	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
P1	Ayuntamiento	Plaça Major, 45
P2	Casa dels Frares	X:712127.0738 / Y:4339093.9528 Camino de la Garrofera
P3	Huerto Virgen del Rosario	X: 711252.216 / Y: 4338420.8898 Poligono 11 Parc 69
P4	Serreria	Calle Canonge Barberá Sentmans, nº 26
P5	Heredad de los Frailes (Casa Celestino)	X: 711467.216 / Y: 4338300.563 Polígono 10 Parcela 110
P6	Hort de Roncal	X: 717791.5349 / Y: 4341438.9032 Polígono 40 Parc 13, ALTER
P7	Casa de Soler	X: 718321.7543 / Y: 4345410.8047 Camí dels Algepsars
P8	Molí de l'Ermita	X: 718579.1701 / Y: 4341110.3272 Carretera Guadassuar-Algemesí
P9	Molí deL Mig, del Batle o de Madramany	X: 716509.4261/ Y: 4340230.3577 Camí de la Muntanya
P10	Molí del Realenc o del Aliño	X: 715830.6019 / Y: 4340189.2098 Partida del Realenc, camí de la Muntanya
P11	Molí Pinet o de Salazar	X: 716648.5535 / Y: 4339531.0833 Partida d'Alberells
P12	Motor de MonteCarmelo	X: 717547.1515 / Y: 4344010.2638 Partida de Casupets
P13	Colegio Nacional Balmés	Gran Vía, nº 79
P14	Antic Escorxador	Calle La Ermita, nº 70
P15	Caserna de la Guardia Civil	Calle Major, nº 50
P16	Casa Tortosa	X: 718284,251 Y:4341493,197 Camí del Cano
P17	Casa del Cano	X: 718465.9061 Y: 4342356.4042 Antigua Carretera Guadassuar-Alginet

2.6.3. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

FICHA Nº	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
A1	Vivienda	c/ Sant Roc 35
A2	Vivienda	c/ Nou 31
A3	Vivienda	c/ Major / Plaza Major 58
A4	Vivienda	c/ Major / Plaza Major 56
A5	Vivienda	c/ Mestre Cuevas 17 / c/ Sant Roc 1
A6	Vivienda	c/ Major 29
A7	Vivienda	Placeta de les Monges 1; c/ Ortells; c/ Mare de Déu de la Misericòrdia
A8	Vivienda	c/ Mare de Déu de la Misericòrdia 1
A9	Vivienda	c/ Mare de Déu de la Misericòrdia 3
A10	Vivienda	c/ del Sol 7
A11	Vivienda	c/ Santa Llúcia 8
A12	Vivienda	c/ Mestre Cuevas 3
A13	Vivienda	c/ Major 42
A14	Vivienda	c/ Major 39
A15	Vivienda	c/ Major 4

2.6.1. YACIMIENTOS CATALOGADOS.

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
1. Alqueria. Nucli urbà de Guadassuar.	*X: 717869.3282 / Y: 4340608.5517*
2. Alteret de Marinyet.	*X: 716801.4644 / Y: 4341374.5597*
3. Església de Sant Vicent Màrtir.	*X: 717924.3519 / Y: 4340611.477*
4. Villa romana de la Font de la Garrofera.	*X: 707339.3848 / Y: 4339783.9635*
5. Villa romana de la Font Roja.	*X: 713172.2401 / Y: 4338017.6036*
6. Puntal Demo	*X: 706315.0000 / Y: 4337617.0000*

2.7. FICHA DE CADA ELEMENTO CATALOGADO

A continuación se incluyen las fichas del Catálogo de bienes inmuebles protegidos a partir del nivel de protección asignado:

TARIFES

SUBSCRIPCIÓ UNIVERSAL A INTERNET: GRATUÏTA

INSERCIÓ D'ANUNCIS

a) Els instats per ajuntaments, organismes autònoms dependents d'estos i mancomunitats municipals, sempre que no siguen repercutibles a tercers (per caràcter tipogràfic, inclosos els espais en blanc) . . . . . 0,050 euros

b) Els instats per particulars, organismes oficials, administracions públiques, etc., fins i tot per ajuntaments, organismes autònoms i mancomunitats municipals, en cas que hi haja la possibilitat de la seua repercussió a tercers (per caràcter tipogràfic, inclosos els espais en blanc). . . . . 0,075 euros

c) Aquells que incloguen mapes, imatges, gràfics i quadres resum, amb independència de per qui siguen instats (per pàgina o la part proporcional que ocupe la imatge). . . . . 270,00 euros

d) Els de caràcter urgent a l'empara del que preveu l'article 7.3 de la Llei 5/2002, de 4 d'abril, Reguladora dels Butlletins Oficials de les Províncies, s'aplicarà el doble de les tarifes regulades en els apartats anteriors.

e) Import mínim per inserció . . . . . 110,00 euros

«BOP»:
ADMINISTRACIÓ: C/ Juan de Garay, 23 - 46017 València
Tels.: 96 388 25 81 - Fax: 96 388 25 84
e-mail: bop@dival.es
«B.O.P.» en Internet: http: //bop.dival.es
Depòsit legal: V. 1-1958

TARIFAS

SUSCRIPCION UNIVERSAL A INTERNET: GRATUITA

INSERCION DE ANUNCIOS

a) Los instados por ayuntamientos, organismos autónomos dependientes de los mismos y mancomunidades municipales, siempre que no sean repercutibles a terceros (por carácter tipográfico, incluido los espacios en blanco) . . . . . 0,050 euros

b) Los instados por particulares, organismos oficiales, administraciones públicas, etc., incluso por ayuntamientos, organismos autónomos y mancomunidades municipales, en el supuesto de que exista la posibilidad de su repercusión a terceros (por carácter tipográfico, incluido los espacios en blanco) . . . . . 0,075 euros

c) Aquellos que incluyan mapas, imágenes, gráficos y estadillos, con independencia de por quién sean instados (por página o la parte proporcional que ocupe la imagen) . . . . . 270,00 euros

d) Los de carácter urgente al amparo de lo previsto en el artículo 7.3 de la Ley 5/2002, de 4 de abril, Reguladora de los Boletines Oficiales de las Provincias, se aplicará el doble de las tarifas reguladas en los apartados anteriores.

e) Importe mínimo por inserción . . . . . 110,00 euros

«BOP»:
ADMINISTRACION: C/ Juan de Garay, 23 - 46017 Valencia
Tels.: 96 388 25 81 - Fax: 96 388 25 84
e-mail: bop@dival.es
«B.O.P.» en Internet: http: //bop.dival.es
Depósito legal: V. 1-1958