

NORMAS URBANISTICAS

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

ÍNDICE

TITULO I:

DISPOSICIONES GENERALES	1
ART. 1. OBJETO.	1
ART. 2. AMBITO DE REVISIÓN.	1
ART. 3. NATURALEZA DE LAS NORMAS	1
ART. 4. VIGENCIA	1
ART. 5. CONTENIDO.	2
ART. 6. OBLIGATORIEDAD.	2
ART. 7. REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO	2
ART. 8. INTERPRETACIÓN	3
ART. 9. OBRAS Y USOS PROVISIONALES	3
ART. 10. EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y PARCELAS FUERA DE ORDENACIÓN.	4
ART. 11. SUPLETORIEDAD	5
ART. 12. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO Y DISPOSICIONES DE ÁMBITO SUPERIOR	5
ART. 13. DESARROLLO DE LAS NORMAS.	5
ART. 14. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	5

TITULO II:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	7
ART. 15. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ESTATUTO DE LA PROPIEDAD.	7
ART. 16. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	7
ART. 17. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. USOS, APROVECHAMIENTOS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.	8
ART. 17.1. OBRAS, INSTALACIONES, SEGREGACIONES Y AGREGACIONES PERMITIDAS.	8
ART. 17.2. SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC).	9
ART. 17.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SNU-PA)	11
ART. 17.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJISTICA (SNU-PP)	13
ART. 17.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL (SNU-PF)	13
ART. 17.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES (SNU-PC)	14
ART. 17.7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNU-PI)	14
ART. 17.8. EDIFICACIONES RURALES TRADICIONALES.	16
ART. 17.9. OBLIGACIONES DE LAS COMPAÑÍAS DE SERVICIOS Y SUMINISTROS.	16
ART. 17.10. VALLADOS EN PARCELAS RÚSTICAS.	16
ART. 17.11. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.	17
ART. 17.12. AFECCIÓN RÉGIMEN HÍDRICO POR CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA ALBUFERA.	17
ART. 18. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL.	17
ART. 19. RED PRIMARIA DOTACIONAL PÚBLICA Y EQUIPAMIENTOS PRIVADOS RELEVANTES.	18
ART. 20. CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO.	20
ART. 21. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.	20
ART. 21.1. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.	22
ART. 21.2. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN.	23
ART. 21.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.	24
ART. 22. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: PREVISIONES Y PORCENTAJES.	25
ART. 23. NORMAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES.	26
ART. 24. RESERVAS DE SUELO DE LA RED PRIMARIA: COMPUTO EN RELACIÓN A LOS SECTORES.	26
ART. 25. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DENTRO DE UN SECTOR.	28
ART. 26. ESTÁNDARES DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EN LOS FUTUROS DESARROLLOS	29
ART. 27. ADECUACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN ZONAS INUNDABLES.	32

TITULO III:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	36
---------------------------	----

CAPITULO I:

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES: NORMAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN.	36
--	----

CAPITULO II:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	37
ART. 28. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.	37
ART. 29. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.	38
ART. 30. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.	39
ART. 31. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	40
ART. 32. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	41
ART. 33. PARÁMETROS FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.	46
ART. 33.1. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES.	46
ART. 33.2. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.	48
ART. 33.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.	50
ART. 33.4. CONDICIONES AMBIENTALES.	50
ART. 33.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.	52
ART. 33.6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	56
ART. 34. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN ZONAS INUNDABLES.	58

ART. 35.	SISTEMAS DE ORDENACIÓN.	59
ART. 36.	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.	60
CAPITULO III:		
DESARROLLO PORMENORIZADO DE LOS USOS.		61
ART. 37.	USO RESIDENCIAL (R)	61
ART. 38.	USO INDUSTRIAL (IND)	61
ART. 38.1.	USO INDUSTRIAL O ALMACÉN COMPATIBLE CON VIVIENDA (IND.1)	61
ART. 38.2.	USO INDUSTRIAL O ALMACÉN EN POLÍGONO (IND.2)	62
ART. 38.3.	USO INDUSTRIAL O ALMACÉN DE ÍNDICE ALTO (IND.3)	62
ART. 38.4.	CONDICIONES ESPECÍFICAS.	62
ART. 39.	USO TERCARIO (T)	63
ART. 39.1.	USO COMERCIAL (TCO)	63
ART. 39.2.	USO HOSTELERO (THO)	64
ART. 39.3.	USO DE OFICINAS (TOF)	64
ART. 39.4.	USO RECREATIVO (TRE)	64
ART. 40.	USO DOTACIONAL (D)	65
ART. 40.1.	USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	65
ART. 40.2.	USO DE EQUIPAMIENTO.	65
ART. 40.3.	USO DE INFRAESTRUCTURAS	65
ART. 40.4.	USO DE APARCAMIENTO	66
ART. 41.	RESUMEN DE USOS	66
CAPITULO IV:		
DESARROLLO PORMENORIZADO DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.		67
ART. 42.	NÚCLEO HISTÓRICO (NHT)	68
ART. 42.1.	ÁMBITO	68
ART. 42.2.	DELIMITACIÓN DE LA ZONA.	68
ART. 42.3.	TIPOLOGÍA PORMENORIZADA.	68
ART. 42.4.	USOS PORMENORIZADOS.	68
ART. 42.5.	REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y MORFOLOGÍA TRADICIONAL.	70
ART. 42.6.	REGULACIÓN DE LOS ASPECTOS AJENOS A LA EDIFICACIÓN.	78
ART. 43.	ZONA DE ENSANCHE 1	79
ART. 43.1.	ÁMBITO	79
ART. 43.2.	DELIMITACIÓN DE LA ZONA.	79
ART. 43.3.	TIPOLOGÍA PORMENORIZADA.	79
ART. 43.4.	USOS PORMENORIZADOS.	79
ART. 43.5.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	81
ART. 44.	ZONA DE ENSANCHE 2	85
ART. 45.	ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM)	86
ART. 45.1.	ÁMBITO	86
ART. 45.2.	DELIMITACIÓN DE LA ZONA.	86
ART. 45.3.	TIPOLOGÍA PORMENORIZADA	86
ART. 45.4.	USOS PORMENORIZADOS.	86
A) ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-1)		86
B) ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-2)		87
ART. 45.5.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	88
ART. 46.	ZONA INDUSTRIAL AISLADA (INA)	90
ART. 46.1.	ÁMBITO	90
ART. 46.2.	DELIMITACIÓN DE LA ZONA.	90
ART. 46.3.	TIPOLOGÍA PORMENORIZADA	90
ART. 46.4.	USOS PORMENORIZADOS.	91
ART. 46.5.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	92
ART. 47.	ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DOT)	94
ART. 47.1.	ÁMBITO	94
ART. 47.2.	DELIMITACIÓN DE LA ZONA.	94
ART. 47.3.	TIPOLOGÍA PORMENORIZADA	94
ART. 47.4.	USOS PORMENORIZADOS.	94
ART. 47.5.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	95
ART. 48.	ZONA DOTACIONAL ZONAS VERDES (DOZV)	96
CAPITULO V:		
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN OBRAS Y USOS. DISCIPLINA URBANÍSTICA.		97
ART. 49.	ACTOS SUJETOS A LICENCIA.	97
ART. 50.	CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA	98
ART. 51.	PARCELACIONES	98
ART. 52.	DEBER DE EDIFICAR Y REHABILITAR	98
ART. 53.	DEBER DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES Y RUINA	98
ART. 54.	RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN FORZOSA	98
ART. 55.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	98
CAPITULO VI:		
NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA		99
ART. 56.	NORMAS RELATIVAS AL CATÁLOGO Y AL SEA	99

ART. 57. NORMAS RESTANTES.	99
CAPITULO VII: MEMORIA AMBIENTAL	102

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) Ley 10/2004 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 transcripción 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 perjuicio 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 perjuicio 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 alzado 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 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 distingue 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 perjuicio de lo establecido en la Orden de 17 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 concurren 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 m².
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m²t/m²s.
- 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 m², excepto las actividades definidas en el apartado d) del art. 27 de la LSNU, donde se establece una parcela mínima de 5.000 m².
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m²t/m²s.
- 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 perjuicio 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 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 distancia 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 aquellos 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 PAISAJÍSTICA (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 porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.

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 atraviesa 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 Cuenca 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.
 - o 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.
 - o PRV2: Carretera provincial CV-525 al norte del municipio.
 - o PRV3.1 y PRV3.2: Se contempla un nuevo acceso a Guadassuar desde la CV-523, carretera de Algemés, 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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%.
 - o 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.
 - o Parque público PQL, situado junto al cementerio. Ocupa un total de 52.007 m² de superficie, los cuales se adscriben y se ejecutarán a cargo del sector SUZR-4.
 - o 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 m² respectivamente.
 - o PJI: 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 m² 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:

- o Asistencial:
 - PTD-1: Centro de Salud.
 - PTD-2: Residencia de Tercera Edad.
 - PTD-3: Ermita.
 - PTD-4: Iglesia Parroquial.
- o 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.
- o 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.
- o Administrativo institucional:
 - PAD-1: Ayuntamiento.
 - PAD-2: Centro usos administrativos.
- o 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 ² t/m ² s
SUZR-1	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,49 m ² t/m ² s
SUZR-2	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,49 m ² t/m ² s
SUZR-3	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,50 m ² t/m ² s
SUZR-4	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,4986 m ² t/m ² s
SUZR-6	Residencial	Manzana/Adosado/Aislado	0,5133 m ² t/m ² s
SUZPPT-1	Terciario	Aislado	0,5834 m ² t/m ² s
SUZI-1	Industrial	Adosado/Aislado	0,5192 m ² t/m ² s
SUZI-2	Industrial	Adosado/Aislado	0,6090 m ² t/m ² s
SUZI-3	Industrial	Aislado	0,60 m ² t/m ² s

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 previa 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.

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 la 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:

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

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 m² 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 m ² /m ²	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 cuya 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	$IEB > 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$	16 metros	20 metros
	$0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 < IEB < 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$	12 metros	16 metros
	$IEB < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	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 x 4,50 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 círculo 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 m² y día para usos industriales y 0,5 litros por m² 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 cauce 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 prohíben 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 prohíben 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 m²).

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 cauce 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 *“Proyecto 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 Xúquer".

Además, de acuerdo con el estudio hidrológico e hidráulico anexo al presente Plan General, no se prevén 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.

- o 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.
- o 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 (m^3).

Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

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 (m^2t / m^2s).

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

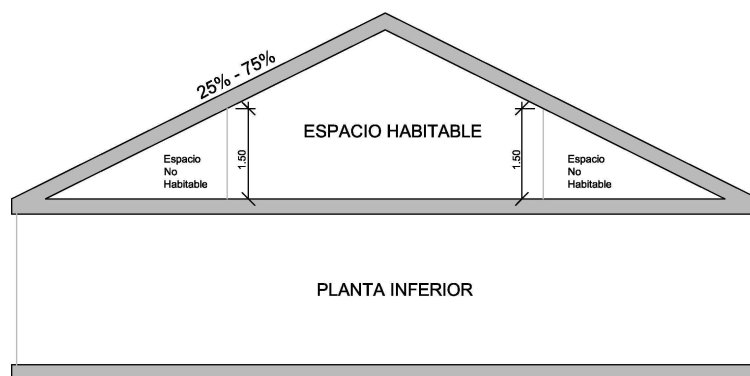
Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

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 peldañado 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 cubrerías 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 dimanen 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 puedan 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 pudiese 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 dominio 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 Real 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 x 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 de los 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 m². Los locales de superficie superior a 400 m² 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 m² (Alm.1a)
- Con superficie total entre 300 y 600 m², y una vía de acceso de ancho mínimo exigido de 7 m. (Alm. 1b)

- Con superficie total entre 600 y 1.000 m², 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 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.
2. Los locales de superficie mayor de 2.000 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 20 m.
3. Cuando los locales superen los 6.000 m² 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 m²
- **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 m². 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 m². 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 m². 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 m². 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 m². 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 m² 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 m² 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 m ² / 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 comerciales.
Esto se deberá albergar en un sectores de uso exclusivo terciario.

	Superficie	IET	Edificabilidad Total	%	Edificabilidad 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 m ² /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	MNC
		Edificación Aislada: Bloque exento o adosado	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 perjuicio 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

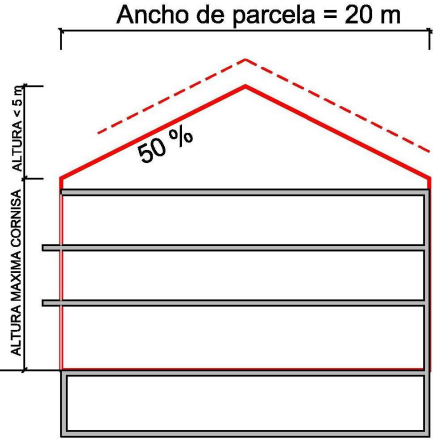
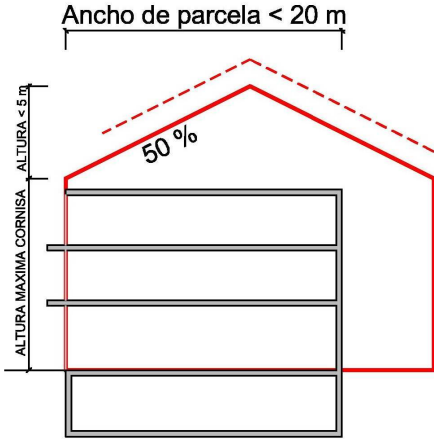
	autorización y AP2, en todas sus categorías.
--	--

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:	60° 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:	

<table border="1"> <thead> <tr> <th>Número de Plantas</th><th>Altura máxima de cornisa</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>4 m</td></tr> <tr> <td>2</td><td>7 m</td></tr> <tr> <td>3</td><td>10 m</td></tr> </tbody> </table>		Número de Plantas	Altura máxima de cornisa	1	4 m	2	7 m	3	10 m
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.								
Ancho de parcela = 20 m  Ancho de parcela < 20 m 									
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: <table border="1"> <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).	anchos de calle L < 6m	V < L/10 m	V < 50 cm	anchos de calle L > 6m	V < L/10 m	V < 120 cm
anchos de calle L < 6m	V < L/10 m						
	V < 50 cm						
anchos de calle L > 6m	V < L/10 m						
	V < 120 cm						
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.							

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:

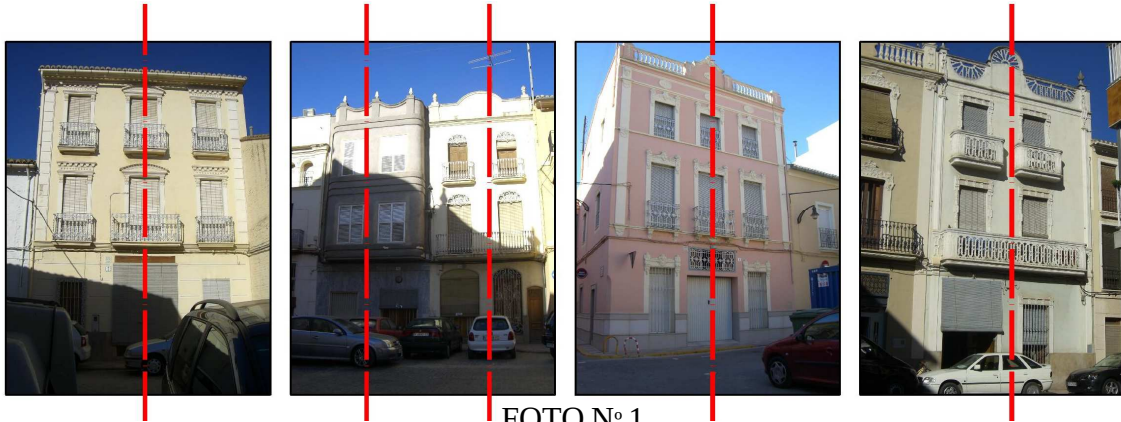


FOTO N° 1



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 N° 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.

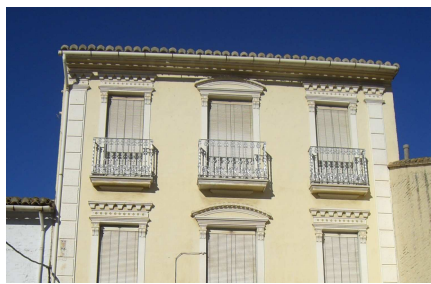


FOTO N° 3

Rejería:

Se empleará rejería de hierro en balcones y ventanas, de color negro o gris plata, con predominio del vacío sobre el macizo.



FOTO N° 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 N° 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.

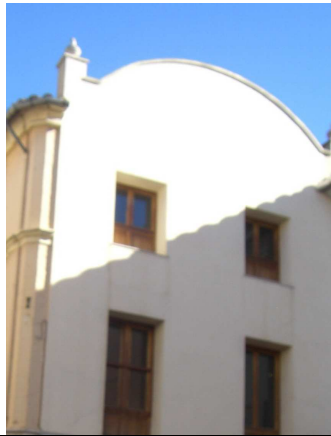
Materiales de revestimiento

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 N° 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.

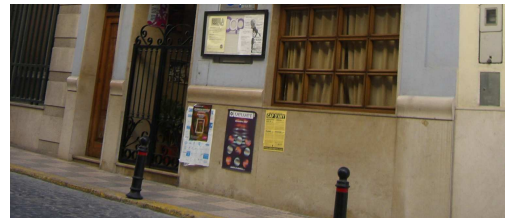


FOTO N° 8

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 URBANÍSTICOS.

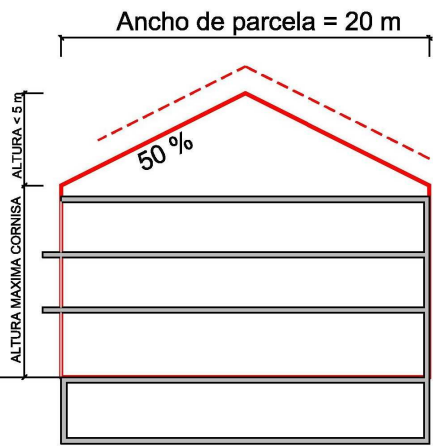
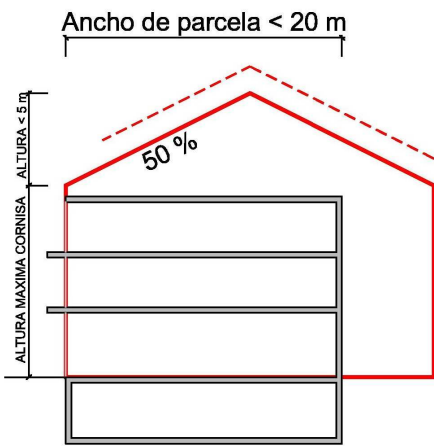
Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	80 m ²
Frente mínimos de parcela	5m
Diámetro del círculo inscrito mínimo:	4m
Ángulo medianero máximo:	60º con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	Libre
Profundidad máxima edificable en Planta Baja:	Libre
Profundidad máxima edificable en resto de plantas:	20 m

Sin perjuicio 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 concurren 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: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Número de Plantas</th><th>Altura máxima de cornisa</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>4 m</td></tr> <tr> <td>2</td><td>7 m</td></tr> <tr> <td>3</td><td>10 m</td></tr> </tbody> </table>		Número de Plantas	Altura máxima de cornisa	1	4 m	2	7 m	3	10 m
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.								

 Ancho de parcela = 20 m ALTURA MÁXIMA CORNISA - ALTURA < 5 m 50 %	 Ancho de parcela < 20 m ALTURA MÁXIMA CORNISA - ALTURA < 5 m 50 %
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 70° 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

	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.						
Cuerpos Volados	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 border="1"> <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.	anchos de calle L < 6m	V < L/10 m	V < 50 cm	anchos de calle L > 6m	V < L/10 m	V < 120 cm
anchos de calle L < 6m	V < L/10 m						
	V < 50 cm						
anchos de calle L > 6m	V < L/10 m						
	V < 120 cm						

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, cubierta inclinada y remate de cornisa en función del parámetro de fachada o del entorno en que se ubiquen.
Composición de fachada	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.

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 inferior 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:	75° con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	Libre
Profundidad máxima edificable:	Libre

Sin perjuicio 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:	75° con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	30m
Profundidad máxima edificable:	libre

Sin perjuicio 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 sus 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 transmisiones 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 a 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 blanc sécurité 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 facilitando 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 interactúen 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 Conselleria 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 Conselleria 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 cada 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

FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA