

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan Parcial, Sector 1 y sectores 2 y 3, de Gilet.

ANUNCIO

Expediente: 2002.0469 AB/ab

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 27 de junio de 2003, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Gilet, referido al Plan Parcial, sectores 1 y 2-3, del Plan General de Ordenación Urbana, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero.—Por parte municipal se envía certificación del pleno del día 4 de febrero de 2002 donde se aprueba provisionalmente el programa para la actuación integrada presentado por la mercantil Edifesa Pavasal Gilet Ute.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 27 de junio de 2002 acordó suspender la aprobación definitiva del Plan Parcial, Sector 2-3, del PGOU de Gilet hasta que sean emitidos los informes sectoriales de la Conselleria de Medio Ambiente y de Red Eléctrica Española, en cuanto a los trazados de la línea de alta tensión y de la vía pecuaria, así como de la posible incidencia en el PORN de la Sierra Calderona.

Con fecha 28 de marzo de 2003 se remite nueva documentación por el Ayuntamiento de Gilet relativa a la aprobación definitiva del Plan Modificación del Plan Parcial, Sector 1 y Plan Parcial, Sector 2-3, interesando su aprobación definitiva. Los proyectos ahora presentados fueron objeto de sometimiento a información pública mediante acuerdo del pleno adoptado con fecha 10 de diciembre de 2002, publicado en el diario «Levante» de 25 de enero de 2003 y «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 6 de febrero de 2003, así como remitido aviso a los titulares catastrales afectados por las modificaciones propuestas. No se han presentado alegaciones, según se acredita mediante certificado del secretario. El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 21 de marzo de 2003, acordó aprobar provisionalmente las modificaciones de los planes parciales referidos.

Segundo.—El proyecto consta de Plan Parcial del Sector 1 y Plan Parcial del Sector 2-3, que incluyen memoria informativa, memoria justificativa, ordenanzas y planos de información y de ordenación de cada uno.

Tercero.—El objeto de la modificación del Plan Parcial, Sector 1, es, por un lado, ampliar la zona de edificación prohibida bajo la Línea eléctrica de alta tensión hasta fijarla en un máximo de 61,60 m, y, por otro, conservar el trazado original de la vía pecuaria. Esta modificación se justifica en los informes emitidos por Red Eléctrica de España, S.A., y por la Conselleria de Medio Ambiente, Sección de Vías Pecuarias, en este mismo expediente y con relación al Sector 2-3, por lo que se ha considerado recomendable modificar la ordenación aprobada para este Sector 1, de forma que se propone un trazado continuo y coherente con el Sector 2-3 colindante.

El Sector 1 está clasificado en el Plan General de Gilet como Suelo no Urbanizable no Programado, recogándose en el documento de Homologación Global de Gilet como Suelo Urbanizable de Uso Industrial. Este documento preveía que se ejecutaran simultáneamente los sectores 1 y 2-3 dada la necesidad de acometer una obra extraordinaria en la conexión del vial que separa ambos sectores con la antigua N-234.

Las determinaciones previstas en el mismo por el plan general se ven modificadas de forma que se incrementa la superficie del sector en 3.313,48 m², y la ordenación pormenorizada se ve alterada con motivo de los nuevos trazados propuestos para la línea de alta tensión y vía pecuaria.

Cuarto.—En cuanto al Plan Parcial Modificativo del Sector 2-3 de Suelo Urbanizable No Programado residencial del PGOU de Gilet, se introducen modificaciones en relación con el documento informado

anteriormente por la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 27 de junio de 2002. Las modificaciones propuestas consisten en:

—Redelimitación del sector introduciendo el viario G-6 perteneciente a la red primaria y excluyendo una parcela ya consolidada en la Urbanización Balcó de la Peña. La superficie resultante es de 204.706,46 m², frente a los 200.928 m² previstos en el PGOU.

—Se introduce la tipología edificatoria de bloque abierto, con exclusividad a la manzana número 16, siendo justificado dicho tratamiento diferenciado en atención a la situación de dicha manzana, colindante con el suelo urbano consolidado a base de manzanas cerradas, lo que propicia la conveniente transición entre las dos tipologías.

Quinto.—Los parámetros de los sectores 1 y 2-3 son:

	Sector 1	Sector 2-3
Superficie	76.268,48 m ²	204.706,46 m ²
Edificabilidad	53.387,93 m ² t	81.882,58 m ² t
Aprov. tipo	0,7 m ² /m ² s	0,4 m ² /m ² s
Uso	Industrial	Residencial

Sexto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos:

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, División de Recursos Hidráulicos, solicitado el 25 de junio de 2002 y recibido el 23 de octubre de 2003 en el sentido favorable acerca de la conexión del sistema de saneamiento del Sector 2-3, siempre que se cumpla con las condiciones actuales de vertido y se ingrese con anterioridad la cantidad resultante a la entidad de saneamiento.

Conselleria de Medio Ambiente, Vías Pecuarias, solicitado el 4 de abril de 2003 y recibido el 25 de abril de 2003 en el sentido de que no se observa que se haya compensado patrimonialmente la diferencia territorial entre los anchos legales y los necesarios dentro de los sectores.

Conselleria de Medio Ambiente, D.G. Planificación y Gestión del Medio, solicitado el 17 de junio de 2002.

Confederación Hidrográfica del Júcar, solicitado el 16 de mayo de 2002 y recibido el 11 de julio de 2002 con consideraciones relativas a la legislación de aguas.

Conselleria de Innovación y Competitividad, solicitado el 17 de junio de 2002.

Red Eléctrica Española, solicitado el 17 de junio de 2002 y recibido el 3 de julio de 2002 enviando la zona de influencia del vano comprendido entre los apoyos 53 y 54 de la línea a 400 kv L'Eliana-La Plana 1. El 25 de abril de 2003 se recibe la zona de influencia del vano 54-55.

Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado, solicitado el 16 de mayo de 2002. Por el representante de dicho organismo en la Comisión Informativa de fecha 23 de junio de 2003 se informa favorablemente el proyecto presentado.

Séptimo.—Gilet cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 25 de julio de 1994. Posteriormente fue objeto de Homologación Global Modificativa, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 31 de enero de 2001.

El Plan Parcial del Sector 1 obtuvo Cédula de Urbanización el 5 de diciembre de 2001, por lo que fue aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 4 de febrero de 2002.

Octavo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de junio de 2003, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—De acuerdo con lo previsto en el documento de homologación global del PGOU de Gilet, dada la colindancia entre los sectores 1 y 2-3 y sus particulares condiciones de conexión, que exigen la acometida de obras de conexión del vial que les separa del la antigua N-234 se presentan los programas de actuación integrada para ambas unidades de ejecución, por la misma promotora Edifesa Pavasal Gilet UTE. La diferente naturaleza de ambos sectores motivó que se gestionaran de manera distinta. El Sector 1 fue aprobado definitivamente por la Administración Local previa cédula de urbanización, mientras que el Sector 2-3, dado que planteaba modificaciones a la ordenación estructural, requería de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo. Durante la tramitación del expediente de aprobación autonómica del Sector 2-3 se reciben informes sectoriales de Red Eléctrica Española y Conselleria de Medio Ambiente, que aconsejan la modificación de las determinaciones de la ordenación de dicho sector, y que resultan incompatibles con la ordenación aprobada en el Sector 1 colindante. Así, por un lado, el trazado de la vía pecuaria que el Sector 1 había previsto alterar, resulta discontinuo con el trazado exigido en el Sector 2-3, y por otro, la ampliación de la anchura de la zona de edificación prohibida por la Línea de Alta Tensión, en el Sector 2-3 aconseja adoptar medidas semejantes en el Sector 1. Lo anterior ha derivado en una modificación del Plan Parcial del Sector 1, que debidamente expuesta al público, se reconduce al expediente de aprobación autonómica del Sector 2-3, para su aprobación definitiva conjunta.

Parámetros Sector 2-3	Proyecto	R.P.C.V.	Diferencia	Cumple
Superficie computable	204.706,46 m ² s			
Edificabilidad total	81.882,51 m ² t			
Edificabilidad residencial	73.432,27 m ² t			
Edificabilidad terciaria	8.450,24 m ² t			
Núm. viviendas	487	1.535 (75 Viv./ha)		
Coef. edificabilidad bruta	0,40 m ² t/ m ² s	1 m ² t/m ² s		
Dotaciones:				
Zona verde (ZV)	20.677,15 m ² s	20.470,65 m ² s (10 %)	+ 206,50 m ² s	Sí
Equipamiento (EQ)	8.796,36 m ² s	8.188,26 m ² s (4 %)	+ 608,10 m ² s	Sí
Red viaria (RV+AV)	47.099,34 m ² s	47.082,49 m ² s (23 %)	+ 16,85 m ² s	Sí
Total suelo dotacional (SD)	76.572,85 m ² s	75.741,39 m ² s (37 %)	+ 163,38 m ² s	Sí
Plazas aparcamiento en vial público	401	309		Sí
Superficie computable	76.268,48 m ² s			
Edificabilidad total	53.387,93 m ² t			
Coef. edificabilidad bruta	0,70 m ² t/m ² s			
Dotaciones:				
Zona verde (ZV)	8.591,05 m ² s	7.626,84 m ² s (10%)	+ 964,21 m ² s	Sí
Red viaria (RV+AV)	23.294,26 m ² s	22.880,54 m ² s (30%)	+ 413,72 m ² s	Sí
Total suelo dotacional (SD)	31.885,31 m ² s	30.507,38 m ² s (37%)	+ 1.377,93 m ² s	Sí
Plazas aparcamiento en vial público	272	178		Sí

Para el cómputo de los estándares se ha incluido la Red Viaria Primaria incluida dentro del sector por reunir los requisitos del artículo 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Se excluye la superficie afectada por el trazado de la vía pecuaria que atraviesa el sector, siguiendo las directrices de la legislación de vías pecuarias, no habiendo sido computada a los efectos de zona verde de ordenación pormenorizada.

Sexto.—Con relación a la modificación propuesta relativa a la inclusión de la tipología de vivienda plurifamiliar en una sola manzana de la unidad de ejecución, se considera justificada en atención a la zona donde se ubica y su inserción en el entorno. Las diferencias entre los aprovechamientos lucrativos de cada parcela se solventan mediante transferencias de aprovechamiento entre las mismas. Las zonas de protección del barranco se mantienen exentas de la edificación.

Séptimo.—Con relación al tratamiento dado a las infraestructuras de línea eléctrica y de vía pecuaria en cuanto a su trazado, zonas de protección y variación del trazado y anchura, y teniendo en cuenta los informes emitidos por la Conselleria de Medio Ambiente (Vías Pecuarias) y red eléctrica española debe concluirse que los proyectos

Cuarto.—El ámbito de actuación del presente plan parcial se encuentra afectado por distintos elementos de la red primaria y de dominio supramunicipal que inciden de manera notable en su ordenación:

Viales de red primaria.—G-5, G-5-6, G-6, y G-2. De acuerdo con lo establecido en la memoria de la homologación del plan general los elementos G-5, G-5-6, y G-6 son computables al ciento por ciento como red secundaria debiendo ser cedidos y ejecutados por el sector. Línea de alta tensión.—Atraviesa el sector una red de alta tensión (400 kw) y otra de media tensión (11 kw). Con relación a la primera se propone respetar la franja de protección de las edificaciones mediante la proyección de una avenida de 25 m de sección, ajardinada en el centro, centrada en la línea. Con relación a la segunda no se menciona su tratamiento.

Vía Pecuaria Cordel de la Calderona.—Con una anchura clasificada de 37,61 m y que se propone reducir hasta 10 m modificando su trazado de forma que coincida por la zona ajardinada proyectada en la zona de protección de la red de alta tensión y con el tratamiento de bien de dominio público no municipal.

Barranco del Xocainet.—Divide el sector en dos zonas, de forma que queda excluido del mismo en una anchura de 10 m con el tratamiento de Suelo No Urbanizable de Especial Protección en zonas pluviales. Siguiendo el planeamiento superior se preserva de la edificación una banda de 40 m.

Quinto.—Con relación a la ordenación pormenorizada propuesta y el cumplimiento de los estándares de dotaciones exigibles por el Real Decreto 201/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, puede apreciarse su adecuación mediante los siguientes cuadros.

respetan las condiciones en los mismos establecidas, en especial la referida a la zona de edificación prohibida.

Es de elogiar el interés demostrado por la promotora de la actuación en adecuar el Plan Parcial del Sector 1 a las directrices emanadas de red eléctrica de España en cuanto a la zona de edificación prohibida, dado que en dicho sector se ordenaba la misma con parcela edificables. La actual propuesta de ordenación viene a incluir una parte de las dotaciones de zonas verdes de dominio público en dicha zona de edificación prohibida, lo que puede resultar de escasa trascendencia en el sector de uso industrial, mientras que el Sector 2-3, de uso residencial las zonas verdes han sido situadas colindantes con el Barranco de Xocainet y con la Vía Pecuaria Cordel de la Calderona, en su zona sur, por lo que de forma global puede entenderse que cumple con el artículo 33 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que establece las condiciones de calidad de las zonas verdes.

Octavo.—Se ha justificado adecuadamente la suficiencia de agua y depuración para los dos sectores afectados.

Noveno.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, según

Artículo 2. Vigencia.

Se estará a lo dispuesto por el artículo 59 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Las determinaciones de este plan obligarán tanto a la administración como a los particulares, con las limitaciones establecidas por la legislación urbanística vigente.

Artículo 4. Revisión.

La revisión de este plan, previo estudio que demuestre la necesidad, se justificará por la existencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El transcurso de diez años a partir de su entrada en vigor.
- b) La alteración, por exigencias legales o de carácter técnico general, de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida a la evolución económica y social.

Artículo 5. Modificación.

La modificación de cualquier elemento de los que componen este plan solamente será posible si no se alteran o varían substancialmente las previsiones de población. En todo caso, deberá atenerse a lo establecido en el artículo 55 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 6. Normas complementarias.

Para lo no previsto en estas ordenanzas, se estará, en su caso, a lo que establezca el Plan General de Ordenación Urbana de Gilet y a las disposiciones de mayor rango normativo y ámbito territorial aplicable, con alcance general en este término municipal.

Capítulo segundo

Desarrollo y gestión del plan. Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas

Artículo 7. Desarrollo del plan parcial.

El desarrollo del plan parcial exige la tramitación de los correspondientes programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

Artículo 8. Proyectos de urbanización.

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

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

Artículo 9. Estudios de detalle.

Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan, de acuerdo con el contenido del artículo 26 de la L.R.A.U. y del artículo 100 del Reglamento de Planeamiento, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso. Los estudios de detalle deberán respetar las siguientes condiciones:

—El ámbito de los estudios de detalle abarcará necesariamente manzanas completas.

—El estudio de detalle podrá completar el sistema de comunicaciones definido por el plan creando nuevos viales, de uso público o privado, necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle, sin reducir ni suprimir los previstos en el plan parcial. Las nuevas vías deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Anchura mayor o igual a 8 m.
- b) Presentarán como máximo un solo punto de inflexión en todo su trazado.

—La definición de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de las dotaciones previstas por el planeamiento, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.

—No podrá aumentar la edificabilidad prevista por el plan, sin perjuicio de su posible redistribución.

Artículo 10. Ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de ejecución completas.

Artículo 11. Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.

Según el artículo 29.2 de la LRAU, los programas tienen por objeto: identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo, conforme a esta ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

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

Artículo 12. Delimitación de unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

Artículo 13. Reparcelaciones.

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

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

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

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

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

Capítulo tercero

Licencias urbanísticas

Artículo 14. Actos sujetos a licencias.

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

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

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

Artículo 15. Clasificación de las obras.

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

Artículo 16. Condiciones de urbanización para solicitar licencias.

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

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

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

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

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

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

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

2. Los suelos que no reúnan los servicios mencionados en el apartado anterior y que carezcan de alguno de los servicios mencionados, podrán igualmente solicitar licencia siempre que presenten las garantías y compromisos indicados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística. Si los terrenos dan a más de una vía, los compromisos a los que se refiere este artículo serán para todas las vías a las que den los terrenos.

Título II. Régimen del suelo.

Capítulo primero

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 17. Regulación general.

Para la formulación del presente plan parcial, se ha tenido en cuenta las siguientes regulaciones:

1. Su delimitación se ajusta a la división sectorial establecida en el documento de homologación del plan general, coincidiendo los límites con viario de la red primaria.

2. La estructura urbana propuesta en el presente plan parcial está relacionada con la estructura territorial y urbana general establecida por el plan general, y viene determinada por la definición concreta de los siguientes elementos:

- Espacios verdes.
- Red viaria y aparcamiento.
- Infraestructuras de urbanización.
- Áreas edificables.

3. El tratamiento de cada uno de estos elementos se regulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes.

4. De acuerdo con el artículo 52.1 A de la LRAU, los promotores particulares pueden promover planes parciales en desarrollo de un Programa de Actuación Integrada del cual sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación, dado que el desarrollo del plan general mediante la ejecución de los sectores en que se delimita el suelo urbanizable, exige la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Integrada –tal como prescribe la LRAU–.

5. En el sector objeto del plan parcial, se establece la zonificación, delimitando las áreas asignadas a los distintos usos pormenorizados, en función del suelo dotacional público resultante de la aplicación de los estándares que establece el Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana; estas determinaciones quedan graficadas en los planos de ordenación del presente plan parcial. Así, se establece la división del ámbito, en zonas que cuentan con un régimen urbanístico y edificatorio uniforme. Estas zonas serán:

- Zona Industrial (manzanas 1, 2, 3 y 4)
- Zona Industrial-Terciaria (manzanas 3 y 4)
- Zona Dotacional. La reserva dotacional prevista en el Reglamento de Planeamiento para Sectores Industriales, se compone de zonas verdes, viales y aparcamientos.

Artículo 18. Zonas verdes.

En este suelo se comprenden espacios libres destinados a la formación de parques y jardines públicos. Así, por su esencia, suponen la imposibilidad de ser destinadas a la edificación.

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana, en el ámbito del sector se prevé la ejecución de dos zonas ajardinadas cuya superficie de 3.467,34 y 5.123,71 m², superiores por tanto a 1.000 m² y con capacidad de inscribir un círculo de al menos 25 m de diámetro, con lo que reúne las características necesarias para que su área compute a efectos de cuantificar el 10 por ciento de cesión para este uso.

Artículo 19. Red viaria.

1. Toda vez que el plan general ya establece la red primaria del término municipal, a partir de ésta, y apoyándose en ella, se desarrolla la red viaria local propia del plan parcial, estableciendo los necesarios enlaces con aquella y resaltando, en los esquemas de circulación, los siguientes aspectos:

—Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto, procurando especialmente que las vías de enlace y acceso con la red principal del plan general tengan las características de capacidad y diseño que garanticen la fluidez del tráfico en ambos sentidos.

—Separación en lo posible de las corrientes principales de circulación de vehículos y peatones, reduciendo al máximo sus interferencias.

—Disponer los estacionamientos necesarios, de acuerdo con el carácter de las zonas.

2. Los elementos que comprenden el sistema viario son:

—Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, arcenes, etc., su destino fundamental es servir de cauce al tráfico rodado.

—Aceras, elementos contiguos a las calzadas cuyo destino fundamental es completar éstas para formar vías sirviendo de cauce al paso de peatones.

—Aparcamientos.

3. El diseño de la red viaria se realiza suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa aplicable.

4. Las características y secciones de los viales previstos en el ámbito del sector quedan detallados en el plano «Red de reservas de suelo dotacional público».

La cuantificación de estos viales es la siguiente:

Viales red primaria: Viales perimetrales al sector 1 12.320,65 m²
 Viales red secundaria: Resto de viales proyectados
 y reserva de aparcamiento
 público 10.973,61 m²

Total 23.294,26 m²

Los 23.294,26 m², satisfacen la reserva reglamentaria de destinar al menos el 30 por ciento de la superficie total del sector a la apertura de viales públicos, que se ceden y ejecutan íntegramente a cargo de los propietarios del sector.

Artículo 20. Aparcamientos.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículos o usuarios que se prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza minusválido	4,50	3,30

2. En el presente plan parcial se establecen las previsiones para aparcamientos que se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, en el interior de las parcelas, manzanas o áreas edificables o conformando bolsas de aparcamiento, como en la ordenación propuesta, completando la manzana de terciario. Las dotaciones mínimas en sectores industriales son las siguientes:

—En parcela privada: 1 plaza de aparcamiento, por cada 150 m² construidos, pudiendo minorarse esta exigencia, previo informe de la Conselleria competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento.

—En suelo dotacional público: el número de plazas de aparcamiento será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la red viaria, siendo como mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

3. Al menos el 2 por ciento de los aparcamientos deberán disponerse para uso de minusválidos, cuantificándose en la presente propuesta, un total de 6 plazas. Se situarán debidamente distribuidos, y dotados de barbacana y señalización adecuadas.
4. 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.
5. 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 las normas HD-91 o norma de rango equivalente que la sustituya.
6. Los aparcamientos en parcela privada no podrán adosarse a los lindes medianeros, debiéndose respetar una separación mínima de 3 metros con respecto a dichos lindes. Estos aparcamientos, se dispondrán preferentemente adosados a fachada.

Reservas de plazas de aparcamiento en parcela privada

Total m ² t construidos:		Estándar:	
53.387,93 m ² t		1 plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 150 m ² t construidos	
Parcela I-1	21.761,74 m ² t	Parcela I-1	145 plazas
Parcela I-2	13.355,79 m ² t	Parcela I-2	89 plazas
Parcela I-T-3	15.098,03 m ² t	Parcela I-T-3	100 plazas
Parcela I-T-4	3.172,38 m ² t	Parcela I-T-4	21 plazas
Total	53.387,93 m²t	Total	355 plazas

Reserva de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público

Núm. plazas de aparcamiento en parcela privada	Núm. plazas de aparcamiento en suelo dotacional público
Total: 355 plazas de aparcamiento	355/2 = 178
	Total: 178 plazas de aparcamiento

Artículo 21. Infraestructuras de urbanización.

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

2. Los proyectos de urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el plan, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable:

—La red de distribución será mallada con llave de paso para reparaciones y mantenimientos.

—La dotación de agua se calculará en base a:

500 l/vivienda y día, equivalencia con otros usos según NTE-IFA, con estimación de caudal global aproximado de 200 l / habitante y día.

—Como medida para la conservación de la potabilidad del agua, se cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 1.423/82, de 18 de junio, sobre Reglamentación Técnico Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público.

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

	Separación	
	Vertical	Horizontal
Alcantarillado	0,60 m	0,60 m
Gas	0,50 m	0,50 m
Electricidad MT	0,30 m	0,30 m
Electricidad BT	0,20 m	0,20 m

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

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

b) Saneamiento.

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

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

—La velocidad de los fluidos será:

—Máxima 4 m/s

—Mínima 0,6 m/s

—De cálculo 3 m/s

—Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la reglamentación de vertido de aguas residuales (O.M. 4 Sep. 59)

y disposiciones complementarias, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación. Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido según lo establecido en estas normas.

—En casos de pendientes reducidas en tramos iniciales de redes, resulta procedente incorporar cámaras de descarga que garanticen los caudales autolimpiantes requeridos para cada seccionado. Los pozos de registro se dispondrán en general en todas las uniones entre conductos, cambios de orientación o singularidades de la red, y en alineaciones rectas a distancias inferiores a 50 m en conductos visibles y 30 m en los no visibles.

c) Energía eléctrica:

—Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga previsible en el uso industrial serán 125W/m²t con coeficiente de simultaneidad según norma-hoja interpretativa número 14 MEIBT-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

—Alumbrado público: 23 Kw totales

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

3. Tanto las infraestructuras como cualquier obra incluida en proyecto de urbanización que desarrolle el plan parcial, requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

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

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir a edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el plan de ordenación correspondiente, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público, en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales. Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, en base a los planes de ordenación, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

4. En actuaciones conjuntas, las obras de urbanización necesarias para materializar la conexión de cada una de las naves nido a las acometidas u otras infraestructuras en general previstas para la parcela común, deberán discurrir por el interior de la parcela privada a fin de evitar sucesivas aperturas de zanjas que deterioren la conservación y aspecto del suelo público.

5. El proyecto de urbanización preverá una única acometida por parcela resultante en la reparcelación, sin que deba tener en cuenta que esta parcela resultante puede ser dividida en otras que cumplan las dimensiones mínimas.

Artículo 22. Espacios edificables.

Son las áreas destinadas a localizar la edificación y estarán sujetas a unas condiciones definidas por los factores que se desarrollan en los siguientes artículos de las presentes ordenanzas.

Dentro de las manzanas edificables previstas según la ordenación establecida en el sector 1 por el presente plan parcial, se consume el aprovechamiento tipo marcado por el PGOU de 0,7 m²/m²s, de lo que resulta:

Superficie total: 76.268,48 m²

Coef. Edific. Bruto: 0,7 m² / m²s

Edificabilidad total: 53.387,93 m²t

Uso	Superficie edificable	Coeficiente de edificabilidad		Edificabilidad
		neto		
Manzana 1	Industrial	17.010,56	1,28	21.761,74
Manzana 2	Industrial	10.439,86	1,28	13.355,79
Manzana 3	Industrial-terciario	11.801,72	1,28	15.098,03
Manzana 4	Industrial-terciario	2.479,76	1,28	3.172,38
Total				53.387,93

Título III. Normas generales de la edificación y usos.
Capítulo primero

Terminología y definiciones relativas a las condiciones de la parcela y de la edificabilidad

Artículo 23. Solar.

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

- Acceso rodado hasta ellas, por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Artículo 24. Alineaciones oficiales.

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

- Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres, públicos, como vías, calles, plazas, etc.
- Alineaciones interiores: señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela.
- Alineación a fachada: es aquella alineación interior o exterior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

Artículo 25. Rasantes.

- Rasante oficial.—Es el perfil longitudinal del viario definido en el plan, o en su defecto el marcado por los servicios técnicos municipales y servirá como nivel oficial a efectos de medición de alturas.
- Rasante actual.—Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 26. Parcela edificable.

Es la definida por la alineaciones oficiales.

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

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

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

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

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

Artículo 27. Edificabilidad máxima.

Es la resultante de multiplicar la superficie total del sector por el coeficiente de edificabilidad que tenga asignado en el plan parcial.

Artículo 28. Superficie edificable.

Es la máxima edificación expresada en metros cuadrados que puede realizarse sobre una parcela, como resultado de aplicar el índice de edificabilidad asignado a su superficie.

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

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

Quedan excluidas las superficies siguientes:

- Cubiertas del edificio aunque sean transitables.
- Soportes porticados de uso público.

—Pacios interiores.

—Invernaderos.

Artículo 29. Altura máxima y número de plantas.

- Se establece dos unidades, altura máxima y número de plantas que habrán de respetarse, ambas a la vez como máximas admisibles correlativas.
- En el caso de edificios contiguos de diferente altura de cornisa o número de plantas, las medianeras vistas se terminarán con el mismo material, textura y color que la fachada a la vía pública.

Altura de cornisa:

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

Altura de planta baja:

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

Altura de planta de piso:

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

Altura libre:

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

La altura libre mínima en planta baja queda establecida en 4,50 m; la altura libre mínima en el resto de plantas —excepto altillos— queda establecida en 2,50 m, tanto para el uso industrial como para cualquier uso permitido en el sector.

Artículo 30. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

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

- Antepechos de protección o remates ornamentales que no sobrepasen la altura de 2 m sobre la altura de cornisa.
- Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, sin sobrepasar la altura de 4 m de la de cornisa.
- Las vertientes del tejado con una inclinación máxima del 60 por ciento y mínima del 30 por ciento con respecto al plano del último forjado e iniciadas desde la altura de cornisa en los planos de las alineaciones oficiales interiores y exteriores hasta una altura máxima de 4,50 m.
- Elementos constructivos necesarios e imprescindibles para el desarrollo del proceso industrial, tales como depósitos, conductos, chimeneas, etc.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H > 1,5 h$ siendo h la altura del edificio vecino más alto, a fin de garantizar su correcto funcionamiento.

En última instancia, corresponde a los servicios municipales en el momento de la concesión de las correspondientes licencias, decidir los límites máximos que se pueden llegar a alcanzar y su conveniencia en función de su adecuación con el entorno, de manera que no generen impacto.

Artículo 31. Altillos en planta baja.

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

El altillo computará a efectos de edificabilidad y la altura libre mínima del altillo será de 2,30 m.

Deberán disponer de iluminación directa, con una superficie equivalente mayor al 10 por ciento de la superficie de la fachada, sobre la que se sitúa.

Artículo 32. Sótanos.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de 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 encuentra por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Si el acceso al sótano es mediante rampa, deberá regularse por las Normas de Habitabilidad y Diseño HD- 91.

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

Artículo 33. Semisótanos.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

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 encuentra entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Tanto en las plantas de sótano y semisótano no podrán instalarse piezas destinadas a instalaciones industriales y su superficie no computa como edificable, siendo su altura libre mínima de 2,20 m.

Capítulo segundo

Condiciones de usos y destinos permitidos.

Artículo 34. Clasificación de los usos.

1) Uso principal.

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

2) Uso permitido.

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

3) Uso prohibido.

Es el uso no permitido en una zona.

4) Uso eventual.

Son aquellos usos establecidos temporalmente, revocables por la administración, que no necesitan obras o infraestructuras permanentes.

Artículo 35. Tipos de usos en función de su finalidad.

1) Comercial.

Tipo A) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies menores de 300 m².

Tipo B) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies comprendidas entre 300 y 600 m².

Tipo C) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies mayores de 600 m².

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

2) Oficinas.

Actividades privadas o públicas, de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesionales liberales o despachos privados.

3) Hotelero.

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

Se divide en dos grupos:

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

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

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

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

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

4) Sanitario asistencial.

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

5) Socio-cultural.

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

6) Deportivas.

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

7) Recreativos.

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

8) Industriales.

—Dentro de este uso se distinguen:

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

b) Edificios y locales destinados a actividades productivas de pequeña envergadura, desarrolladas por lo general en un marco familiar, con una superficie máxima de 200 m² (propios de talleres y artesanía).

c) Edificios y locales destinados a la manipulación de productos terminados, almacenamiento, conservación, etc. (propio de almacenes y servicios).

—El uso industrial queda clasificado en las categorías consideradas por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/90, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, a efectos de establecer las limitaciones de usos en el ámbito de las presentes ordenanzas.

9) Públicos y administrativos.

Edificios y locales al servicio de cualquier administración pública.

10) Aparcamientos.

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

11) Residencial.

Edificios destinados a viviendas familiares como uso principal. Con las siguientes condiciones:

1. La vivienda contendrá como mínimo los servicios de cocina, salón comedor, aseo con WC., lavabo ducha y dormitorio, con una superficie útil mínima de 30 m².

2. La altura libre será de 2,50 m, excepto en baños y cocinas que podrá ser de 2,30 m.

3. Las piezas habitables de la vivienda serán exteriores con huecos para ventanas iguales al 10 por ciento de la superficie útil de la pieza.

4. No se consentirán viviendas en sótano ni en semisótano.

5. En edificios plurifamiliares las escaleras tendrán iluminación y ventilación a calle o patio, con una superficie mínima de 1 m² por planta excepto planta baja.

—En cualquier caso deberán cumplir la Norma de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana HD-91.

12) Agrícola.

Comprende las actividades de cultivo en todas sus modalidades.

13) Forestal.

Actividades cuyo fin es la plantación y explotación de espacios forestales, arbóreas y/o arbustivas.

14) Extractivo.

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

Título IV. Normas particulares de la edificación y usos.

Capítulo primero

Condiciones de la edificación en las distintas zonas de ordenación

Sección 1. Zona industrial (manzanas 1, 2, 3 y 4).

Artículo 36. Condiciones tipológicas.

Dentro de las parcelas se establecen las siguientes tipologías de uso y edificación:

a) Naves industriales o de almacenaje. Es generalmente una edificación con cubierta no pisable. En ellas se pueden construir altillos, que contabilizarán en el cálculo de la superficie edificable.

b) Construcciones accesorias: Son las construcciones sin aprovechamiento urbanístico, imprescindibles para el proceso industrial. Su emplazamiento y forma deberá respetar los parámetros establecidos para el uso principal.

Cuando la superficie construida de dichas edificaciones accesorias represente más del 20 por ciento de la superficie construida de la edificación principal, computarán a efectos de aprovechamiento, debiendo quedar reflejado en el correspondiente proyecto.

Estas construcciones deberán ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo, a su vez, quedar integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

c) Bloques abiertos: Edificaciones destinadas a despachos, oficinas, salas de recepción, y en general todos los usos que dependiendo administrativamente de la industria, almacenaje, comercio, etc., no se dediquen a la actividad principal.

Artículo 37. Actuaciones aisladas.

37.1. Condiciones de parcela.

—La superficie mínima de parcela será de 800 m².

—Fachada mínima de 12 m.

37.2. Parámetros de emplazamiento.

—Todas las edificaciones que se proyecten se retirarán de la línea de fachada un mínimo de 5 m.

—Las edificaciones deberán separarse del resto de lindes un mínimo de 3 m; quedando prohibido usar estos espacios como aparcamiento, depósito de materiales o vertido de desperdicios.

—El emplazamiento de las edificaciones en la manzana I-T-3 debe cumplir el retranqueo marcado –en el plano de ordenación número 4 «Zonas de ordenación urbanística»– respecto a la vía pecuaria, en cumplimiento de las distancias de seguridad respecto a la línea de alta tensión.

37.3. Condiciones de volumen.

—Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 por ciento.

—La máxima altura edificable será de 10 m sobre la rasante de la vía pública y dos plantas como máximo.

37.4. Condiciones de las edificaciones consolidadas.

—Las edificaciones consolidadas podrán mantener su posición física aún cuando no cumplan los anteriores parámetros reguladores de las actuaciones aisladas; no obstante, sí deberán cumplirlos cuando se produzca un cambio de uso, o una modificación formal del edificio. En caso contrario estas edificaciones se considerarán fuera de ordenación.

37.5. Condiciones de entorno.

Deberá acondicionarse el espacio de retranqueo de fachada, con la plantación de un árbol cada 20 m² de superficie.

Artículo 38. Actuaciones conjuntas:

En actuaciones conjuntas formalizando «naves nido», de 3 o más industrias, cabrá delimitar parcelas que cumplan las siguientes condiciones:

38.1. Condiciones de parcela.

—La superficie de parcela adscrita a cada industria no podrá ser inferior a 200 m².

—La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá tener una superficie mínima de 1.000 m².

38.2. Parámetros de emplazamiento.

—Todas las edificaciones que se proyecten, se retirarán de la línea de fachada un mínimo de 5 m.

—Las edificaciones conjuntas podrán adosarse a los lindes medianeros, excepto las industrias dispuestas en los extremos de la actuación que deberán separarse de los lindes medianeros un mínimo de 3 m, quedando prohibido usar estos espacios como aparcamiento, depósito de materiales o vertido de desperdicios.

—Todas las edificaciones se retirarán del linde posterior un mínimo de 3 metros.

—El emplazamiento de las edificaciones en la manzana I-T-3 debe cumplir el retranqueo marcado –en el plano de ordenación número 4 «Zonas de ordenación urbanística»– respecto a la vía pecuaria, en cumplimiento de las distancias de seguridad respecto a la línea de alta tensión.

38.3. Condiciones de volumen.

—Rigen las mismas condiciones impuestas para las actuaciones aisladas.

38.4. Condiciones de urbanización.

En actuaciones conjuntas, las obras de urbanización necesarias para materializar la conexión de cada una de las naves nido a las acom-

tidas u otras infraestructuras en general previstas para la parcela común, deberán discurrir por el interior de la parcela privada a fin de evitar sucesivas aperturas de zanjas que deterioren la adecuada conservación y aspecto del suelo público.

38.5. Condiciones de entorno.

Deberá acondicionarse el espacio de retranqueo de fachada, con la plantación de un árbol cada 20 m² de superficie.

Sección 2. Zona para usos terciarios compatibles (manzanas 3 y 4).

Artículo 39. Condiciones tipológicas.

Bloques abiertos: No se regulan alineaciones a las que, obligatoriamente, hayan de disponer los planos de fachada de la edificación, aunque sí retranqueos que han de guardar las diferentes partes de ésta. En este tipo de edificación, todas las fachadas se considerarán principales.

39.1. Condiciones de parcela.

—La superficie mínima de parcela será 1.500 m².

—Profundidad mínima de 25 m.

39.2. Parámetros de emplazamiento.

—Las edificaciones guardarán una separación a lindes de un mínimo de 3 metros respecto a las parcelas colindantes y de 5 m respecto a la vía pública.

—El emplazamiento de las edificaciones en la manzana I-T-3 debe cumplir el retranqueo marcado –en el plano de ordenación número 4 «Zonas de ordenación urbanística»– respecto a la vía pecuaria, en cumplimiento de las distancias de seguridad respecto a la línea de alta tensión.

39.3. Condiciones de volumen.

—Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 por ciento.

—En esta zona se permiten dos plantas con una altura máxima edificable de 10 metros sobre la rasante de la vía pública.

39.4. Condiciones de entorno.

Deberá acondicionarse el espacio de retranqueo de fachada, con la plantación de un árbol cada 20 m² de superficie

Sección 3. Zona dotacional.

Artículo 40. Condiciones exigibles a las zonas verdes y a la dotación viaria.

Las condiciones que rigen esta zona vienen estipuladas en los artículos 18, 19 y 20 de las presentes ordenanzas.

Sección 4. Zona de protección.

Artículo 41. Afecciones que condicionan la edificación.

41.1. Vía pecuaria:

De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal. Dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación.

El condicionante para estas ocupaciones se basará en el carácter desmontable de las instalaciones, quedando prohibidas las edificaciones con carácter fijo.

41.2. Línea eléctrica 4ELIPLA1:

De acuerdo con los informes emitidos por Red Eléctrica de España, deberá quedar libre de toda edificación la denominada «zona de edificación prohibida» de anchura variable decreciente a medida que se aproxima a los apoyos números 54 y 55, según se grafía en planos.

Sección 5. Condiciones suplementarias de la edificación.

Artículo 42. Retranqueo y transformación de volúmenes.

El porcentaje de edificación que queda fijo en la alineación es libre, sin establecer ningún mínimo fijo en la alineación.

Cualquier propuesta de modificación de los retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen, podrá autorizarse cuando cumplan las siguientes exigencias:

a) No producir daños a terceros.

b) No sobrepasar el volumen edificable ni la ocupación de suelo que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en esas normas.

c) No dejar visible medianerías o patios de servicios propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes, cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea desde vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición, como en cuanto a la calidad de los materiales y acabados.

Artículo 43. Cuerpos y elementos volados.

Los carteles y rótulos perpendiculares a fachada no sobresaldrán respecto al plano de fachada más del 40 por ciento de la anchura de la acera, ni más de 0,90 m. Se situarán a una altura mínima sobre la rasante de 3 m y la longitud en sentido vertical no será mayor de 2 m. En cualquier caso, todos los anuncios y rótulos comerciales, deberán respetar los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno. La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm.

Las marquesinas y toldos tendrán un saliente máximo inferior en un 50 por ciento a la anchura de la acera y nunca superior a 1,5 m. Su altura sobre la rasante no será inferior a 3 m. Su canto no podrá superar los 60 cm. Los toldos se regularán con las mismas dimensiones anteriores pero con una altura mínima sobre la rasante de 2,20 m.

Capítulo segundo

Condiciones de uso en las distintas zonas de ordenación.

Sección 1. Zona industrial (manzanas I-1, I-2, I-3, I-4).

Artículo 44. Usos.

a) Uso principal: Industrial.

b) Usos permitidos.

— Comercial del tipo A, B y C.

— Oficinas.

Siempre que su uso esté vinculado al principal o dominante.

— Deportivos.

Siempre que su uso esté vinculado y en relación con el principal o dominante.

— Recreativos.

Siempre que su uso esté vinculado y en relación con el principal o dominante.

— Aparcamientos.

— Residencial.

Con las siguientes condiciones: viviendas con destino a guardas, encargados o conservadores de la industria, que figuran como tales en la plantilla del personal de la industria. Su ocupación será como máximo del 5 por ciento de la parcela, con una superficie mínima de 56 m² y máxima de 200 m², con una altura máxima de dos plantas, (6 m de altura de cornisa), y tratada como construcción independiente del edificio principal. Debiéndose cumplir lo especificado en la Norma de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

c) Uso prohibido.

Residencial, en cualquier tipología, con excepción del caso expresado en el párrafo anterior.

Artículo 45. Limitaciones.

Con las siguientes limitaciones establecidas de conformidad con las categorías consideradas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 54/90, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana:

— Las molestas, por ruidos y vibraciones, de índice bajo o medio, si bien se establecen dos franjas horarias con las siguientes limitaciones:

— De 8 a 20 h → 65 DbA

— De 20 a 8 h → 50 DbA

— Las molestas, por olores, humos y/o emanaciones, de índice bajo (grado menor que dos).

— Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo.

— Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo o aquellas que precisen tratamientos físico-químicos de neutralización pero que no comporten procesos de degradación de materia orgánica.

— Las nocivas e insalubres, por posible emisión de radiaciones ionizantes, de índice bajo.

— Las peligrosas, cuando tal calificación le sobrevenga por alguno de los siguientes supuestos:

1) Por incendios, sólo si presentan una carga térmica inferior a ochocientos Mcal/m² y unos productos de combustión ligeramente tóxicos.

2) Por explosión, por sobrepresión y/o deflagración, de índice bajo.

Artículo 46. Condiciones de seguridad.

La estabilidad al fuego de los elementos estructurales, cerramientos y forjados, deberán cumplir con la CPI/96 y con el recientemente aprobado Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales (Real Decreto 786/2001, de 6 de julio).

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior y con las determinaciones del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, se admiten niveles de riesgo intrínseco bajos y medios con densidad de carga de fuego ponderada y corregida hasta 800 Mcal/m².

	Nivel de riesgo intrínseco	Densidad de carga de fuego ponderada y corregida	
		Mcal/m ²	Mj/m ²
Bajo	1	$Q_s \leq 100$	$Q_s \leq 425$
	2	$100 < Q_s \leq 200$	$425 < Q_s \leq 850$
	3	$200 < Q_s \leq 300$	$850 < Q_s \leq 1.700$
Medio	4	$300 < Q_s \leq 400$	$1.275 < Q_s \leq 1.700$
	5	$400 < Q_s \leq 800$	$1.700 < Q_s \leq 3.400$

Respecto a la regulación del adoso de naves nido para garantizar la inexistencia de peligrosidad de incendios, se quedará a lo dispuesto en la legislación vigente. Especialmente relevante en este sentido es el citado Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (Real Decreto 786/2001, de 6 de julio «Boletín Oficial del Estado» de 30 de julio de 2001), donde aparece caracterizada la tipología de nave nido por su configuración y ubicación con relación a su entorno y nivel de riesgo intrínseco, como establecimientos industriales, tipo B, ocupando totalmente un edificio adosado a otro/s, ya sean de uso industrial o de otros usos.

El reglamento establece para cada caracterización tipología y en función del nivel de riesgo intrínseco permitido, los requisitos constructivos que se le deben exigir a este tipo de construcciones en cuanto a:

— Ubicación.

— Sectorización.

— Materiales exigibles para productos de revestimiento, incluidos en paredes y cerramientos, etc.

— Estabilidad al fuego de los elementos constructivos portantes y de cerramiento.

— Evacuación.

— Ventilación y eliminación de humos y gases de la combustión.

— Instalaciones técnicas.

— Instalaciones de protección contra incendios.

Artículo 47. Condiciones de protección del medio ambiente:

Residuos gaseosos.—Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos y en todo caso se cumplirá la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de diciembre, y Decreto 833/75, de 6 de febrero («Boletín Oficial del Estado» núm. 96, de 22 de abril), que desarrolla dicha ley.

Las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, vienen limitadas en dicha ley.

Aguas residuales.—Quedan totalmente prohibidos los vertidos de aguas residuales directamente al subsuelo (pozos ciegos), a fin de evitar la degradación de los acuíferos subterráneos.

Deberá disponerse una arqueta a pie de parcela si procede tomar las oportunas muestras, al efecto de controlar los vertidos industriales. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales deberán observar las siguientes características, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y su posterior tratamiento en depuradoras colectivas, a fin de proteger y conservar dichas infraestructuras:

— Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

— pH comprendido entre 6 y 9.

— Nivel de sulfatos inferior a 1.500 ppm.

— Temperatura inferior a 40 °C.

Y, en general, ausencia de cuerpos o sustancias capaces de producir corrosión, abrasión, espumas, fenómenos de flotación, etc., que puedan producir destrucciones en la red o alteraciones en el proceso de depuración.

Residuos sólidos.—Será de aplicación la Ley 42/75, de 19 de noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Real Decreto 1.163/86, de 13 de junio, sobre recogida y tratamiento de residuos sólidos, que la modifica y complementa.

La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por el Servicio Municipal de Recogida de Basuras o por empresas autorizadas por el Ayuntamiento. Si existieran residuos de cualquier actividad que, por sus características, no pudieran ser recogidos por el Ayuntamiento o empresas autorizadas, deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad, en las condiciones y en los puntos de vertido que señale el Ayuntamiento.

El vertido de los residuos sólidos se efectuará en vertederos o plantas de tratamiento autorizadas, quedando totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

Ruidos y vibraciones.—El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) y su determinación se efectuará en la parte exterior de la medianera del edificio, o desde el local ajeno más afectado, y, en cualquier caso, en el lugar en que su valor sea el más alto, en el momento en que las molestias sean más acusadas, a fin de comprobar el cumplimiento de los valores límites dados para cada tipo de industria o actividad.

No podrá permitirse ninguna vibración que exceda las limitaciones establecidas. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias, independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. El parámetro que se utilizará para la medición será el Vpals.

Artículo 48. Condiciones de urbanización.

En actuaciones conjuntas, las obras de urbanización necesarias para materializar la conexión de cada una de las naves nido a las acometidas u otras infraestructuras en general previstas para la parcela común, deberán discurrir por el interior de la parcela privada a fin de evitar sucesivas aperturas de zanjas que deterioren la conservación y aspecto del suelo público.

Artículo 49. Estacionamientos.

Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga, habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

Sección 2. Zona de uso terciario compatible.

Artículo 50. Usos.

Principal:

—Comercial, tipos A, B, y C.

—Hotelero, grupo 1.

—Oficinas.

—Deportivo.

—Recreativo.

—Garaje y aparcamiento, en planta baja o sótano.

—Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

Prohibidos:

—Industrial y residencial en cualquier categoría o tipología respectivamente.

Sección 3. Zona dotacional.

Artículo 51. Usos de las zonas verdes y de la dotación viaria.

Las condiciones que rigen esta zona vienen estipuladas en los artículos 18, 19 y 20 de las presentes ordenanzas.

Sección 4. Zonas de especial protección.

Artículo 52. Usos de las zonas de afección.

52.1. Vía pecuaria:

En general, según se dispone en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias, y dada la inexistencia de tránsito ganadero, se admite el uso de este suelo para el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados. Asimismo se permite exclusivamente usos eventuales, que no necesitan obras o infraestructuras permanentes.

52.2. Líneas eléctricas.

De acuerdo con el artículo 26.4 de las presentes ordenanzas y con los informes emitidos por Red Eléctrica de España, en el ámbito comprendido dentro de una franja de hasta ... m de anchura, queda prohibida la construcción de cualquier edificación permanente, permitiéndose únicamente los usos propios del sistema viario, (aparcamientos, tráfico rodado y tránsito peatonal) siempre que la distancia de la rasante a los conductores de la línea de 400 KV sea al menos de 10,3 m.

Título V. Otras normas.

Capítulo primero

Condiciones estéticas.

Artículo 53. Condiciones generales.

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

Artículo 54. Fachadas y cerramientos.

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, (cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.), deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos, de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachada, los testeros o parámetros posteriores de las edificaciones.

Artículo 55. Aleros y cornisas.

Los aleros y cornisas quedan regulados en general a un máximo absoluto de 0,80 m.

Artículo 56. Cubiertas inclinadas.

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme entre el 30 por ciento y el 60 ciento; cuando sea necesario iluminar los espacios bajo cubierta y no se pueda realizar por otros medios, se podrán situar las ventanas en el plano de cubierta con una proporción de 1 m² por cada 15 m² de superficie de cubierta. Estas ventanas estarán ordenadas respecto al resto de la composición del edificio. Las vertientes tendrán una profundidad y pendientes semejantes.

Capítulo segundo

Normas de protección del ambiente y la imagen urbana

Artículo 57. Ornato.

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

Artículo 58. Publicidad exterior.

En general la publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Se deberán cumplir los requisitos mencionados en el artículo 42 de las presentes ordenanzas.

Artículo 59. Arbolado.

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

Artículo 60. Obras de urbanización.

Se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) En los proyectos de obras de urbanización para pavimentación de calles y plazas deberá restringirse la calzada de tráfico rodado al mínimo necesario, dejando el resto de calle destinado a aceras

peatonales. Asimismo se deberán dejar alcorques para la plantación de árboles y su riego.

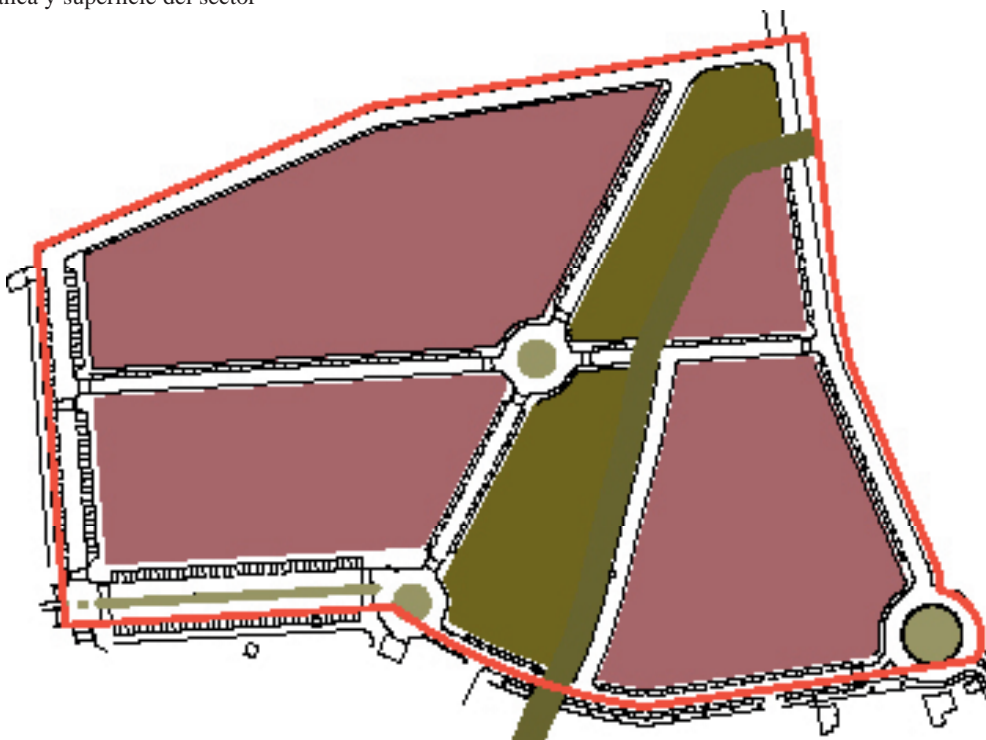
b) Los bordillos de las aceras en los pasos peatonales irán rebajados con pavimentos antideslizantes para permitir el paso de carritos de niños o inválidos.

c) Los elementos tales como báculos de alumbrado, señales de tráfico, teléfonos públicos, kioscos, buzones, etc., que dificulten el paso peatonal deberán retirarse y para nuevas implantaciones se presentará un proyecto en el que se justifiquen su ubicación urbana, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal de obra que será exigida a las empresas concesionarias. En todo caso el Ayuntamiento procurará la máxima concentración posible de todos o algunos de los elementos de señalización en soportes únicos en las esquinas o determinados lugares de las plazas para evitar obstáculos a los peatones.

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

Ficha de planeamiento (artículo 55 R.P.C.V.)

- Delimitación gráfica y superficie del sector



Magnitudes estadísticas:

Clasificación del suelo: Urbanizable no pormenorizado

Calificación del suelo: Industrial

Superficie bruta: 76.268,48 m²

Índice de edificabilidad bruta (I.E.B.): 0,7 m²/m²s

Edificabilidad total: 53.387,94 m²

- Usos globales: Usos incompatibles

	Usos globales	Usos permitidos	Usos incompatibles
Industrial	Industria; almacenes y servicios; talleres y artesanía	Comercial A, B, C; oficinas; deportivos; recreativos; aparcamientos; residencial (vivienda guarda)	Residencial
Industrial compatible terciaria	Comercial A, B, C; hotelero grupo 1; oficinas; deportivo; recreativo; aparcamientos; estación de servicio de suministro de carburantes.		Industrial y residencial

- Tipologías edificatorias

Uso industrial

Tipología	Unidades	Parcela mínima
Actuaciones conjuntas	3 o más	1.000 m ²
Actuaciones aisladas	1	800 m ²

Uso terciario: bloque abierto; parcela mínima 1.500 m²

e) El proyecto de urbanización preverá una única acometida por parcela resultante en la reparcelación, sin que deba tener en cuenta que esta parcela resultante pueda ser dividida en otras que cumplan las dimensiones mínimas.

Artículo 61. Conservación de la urbanización.

1. La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración o control público, o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

2. Las obras de urbanización, realizadas por urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses desde la aceptación provisional, ésta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración, salvo que ésta reclame la reparación de vicios. La aceptación definitiva se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administradores, por daños derivados de vicio oculto.

• Índice de edificabilidad neto

	Uso	Superficie edificable	Coefficiente de edificabilidad neto	Edificabilidad
Manzana 1	Industrial	17.010,56	1,28	21.761,74
Manzana 2	Industrial	10.439,86	1,28	13.355,79
Manzana 3	Industrial-terciario	11.801,72	1,28	15.098,03
Manzana 4	Industrial-terciario	2.479,76	1,28	3.172,38
Total				53.387,93

• Dotaciones estructurales.

1. Red de alta tensión.

Atraviesa el ámbito de los sectores 1 y 2-3 la línea aérea a 400 Kv L'Elia-na-La Plana, siendo competencia de Red Eléctrica de España el establecer la anchura de la franja de protección de la edificación. Según informe del departamento de mantenimiento y construcción de líneas, queda establecida la zona de edificación prohibida para el vano 54-55 de la línea 4ELIPLA1, reflejado en el plano 5 de «Cumplimiento de las afecciones impuestas por la legislación sectorial».

Sección	L (m)	D (m)
1	0,00	40,47
2	44,40	48,07
3	88,80	53,98
4	133,20	58,20
5	177,60	60,73
6	222,00	61,60
7	266,40	60,73
8	310,80	58,20
9	355,20	53,98
10	399,60	48,07
11	444,00	40,47

La propuesta de ordenación pormenorizada del plan parcial respeta las limitaciones impuestas por la compañía respecto a la franja de prohibición de existencia de edificación, máxima en centro del vano con 61,60 m de anchura.

De acuerdo con las recomendaciones de Red Eléctrica de España, en las zonas verdes previstas bajo la línea de alta tensión únicamente se plantarán especies vegetales de escasa envergadura, florales y matorrales.

La distancia mínima entre la rasante de los viales y los conductores de la línea de 400 KV, será de al menos 10,30 m.

2. Vía pecuaria: Cordel de la Calderona y Camino de los Arrieros. El proyecto de clasificación de vías pecuarias del territorio municipal de Gilet del Ministerio de Agricultura, aprobado en fecha de 18 de noviembre de 1974, describe la vía pecuaria cuyo trazado se encuentra parcialmente incluido en el ámbito de los sectores 1 y 2-3:

En dicho proyecto, se propone y justifica la reducción en la sección de la vía pecuaria, desde 37,61 m a 10 m —que recoge la presente alternativa técnica—, en vista de la inexistencia de ganadería trashumante y las circunstancias del desarrollo agrícola, ganadero y social.

El plan parcial respeta el trazado actual de la vía pecuaria a través del Sector 2-3, según se grafiá en los planos de ordenación.

3. Viales estructurales imputados al sector.

Los elementos de la red primaria que lo delimitan, G-5 y G-5-6 (camino Pla de la Venta y vial de separación de los sectores 1 y 2-3) podrán computar al ciento por ciento como red secundaria, ya que se trata de vías que lo estructuran con otras partes del municipio y son de utilidad para la organización de las partes internas; estos elementos serán cedidos y ejecutados con cargo al mismo, totalizando una superficie de 12.320,65 m².

Se prevé un vial de servicio que discurre paralelamente al trazado de la antigua carretera N-234, posibilitándose el correcto enlace entre estos viales y el G-5-6 delimitador de los sectores, con la creación de una rotonda en el extremo sureste del sector.

Así, la ordenación propuesta prevé la apertura de los viales de red primaria según la clasificación establecida por la homologación del plan general, (G-5: camino Pla de la Venta y G-5-6: vial de separación de los sectores 1 y 2-3).

Ficha de gestión (artículo 56 R.P.C.V.)

• Secuencia lógica de desarrollo del plan.

Los sectores 1 y 2-3 se ejecutarán simultáneamente. Las condiciones del territorio, con edificios construidos próximos a la línea de separación de ambos, así como la necesidad de acometer una obra

extraordinaria en la conexión del vial que separa ambos sectores con la antigua N-234, aconseja ejecutarlos simultáneamente, para que los costes de urbanización derivados de la conexión mencionada se repartan entre ambos sectores, beneficiarios de dichas obras. En el supuesto de que no se ejecuten simultáneamente, cada sector deberá urbanizar totalmente la red primaria que lo delimita, garantizándose así la incorporación al contexto global del territorio.

• Condiciones de conexión e integración.

Unidad de ejecución 1

—Viario: Se ejecutarán a cargo del sector los viales perimetrales, identificados como integrantes de la red primaria de dotaciones públicas, exclusivamente en el ámbito sectorial que aparece grafiado en los planos, y el resto de viales proyectados que completan las cesiones secundarias previstas en el Reglamento de Planeamiento.

—Red de abastecimiento de agua: El abastecimiento de agua del sector 1, se posibilita mediante la conexión prevista para el sector colindante 2-3; en caso de no ejecutarse de forma simultánea la urbanización de ambos sectores, se garantiza el suministro, mediante conducción por la Vía Pecuaria de Los Arrieros, desde el punto de conexión con la tubería existente junto al camino de Santo Espíritu, hasta el ámbito del sector industrial.

—Red de alcantarillado y pluviales: Se han previsto redes separativas para la recogida de aguas residuales y pluviales, que conectan con las redes previstas para el sector 2-3, hasta su vertido final al barranco del Xocainet, que en el caso de las aguas residuales se canalizan hasta el colector de diámetro 400 existente en el lecho del barranco; en caso de no ejecutarse de forma simultánea la urbanización de ambos sectores, los colectores del sector 1 discurrirían en paralelo al trazado de la carretera hasta su vertido final en el barranco.

—Energía eléctrica: El abastecimiento de ambos sectores queda previsto desde la línea de alta tensión Náquera-Massamagrell. En caso de no ejecutarse de forma simultánea la urbanización de ambos sectores, se garantiza el suministro de únicamente el sector 1, desde el tendido aéreo de media tensión, existente en las proximidades del sector.

—Telefonía: De acuerdo con las prescripciones de la compañía suministradora, se prevé ampliar la línea existente, que en la actualidad, discurre por el camino de Santo Espíritu.

Delimitación de unidades de ejecución; criterios.

La delimitación del sector cumple rigurosamente los criterios legales establecidos en la legislación urbanística autonómica (artículos 20 y 33 de la LRAU), y la totalidad del ámbito coincide con una única unidad de ejecución que desarrolla el programa.

• Areas de reparto y aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el capítulo segundo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se delimita un área de reparto que coincide con el sector de suelo urbanizable.

Determinación del aprovechamiento tipo:

Cociente entre el aprovechamiento total del sector, expresado en superficie edificable, y la superficie total de Sector: 0,7 m²/m²s.

Relación de planos del plan parcial

En virtud de los artículos 66 y 70 del Reglamento de Planeamiento, se acompañan al presente escrito los correspondientes planos de información y ordenación pormenorizada del sector. Estos planos son los siguientes:

Planos de información

1. Plano de situación (Esc.: 1:25.000).

Donde se ubica inicialmente la zona objeto de estudio.

2. Plano topográfico (Esc.: 1:1.000).

Obtenido de levantamiento reciente para su tratamiento y medición con medios informáticos.

3. Usos, aprovechamientos y edificaciones existentes (Esc.: 1:1.000).

Localización de edificaciones a conservar o indemnizar, y aprovechamientos agrícolas que se extinguirán a consecuencia de la actuación.

4. Infraestructuras y redes generales de servicios (Esc.: 1:2.000). Se localizan los puntos de conexión de las infraestructuras previstas con las existentes, de acuerdo con los informes y consultas facilitados por las compañías y organismos competentes.

5. Afecciones (Esc.: 1:1.000).

En él se sitúa la línea eléctrica de alta tensión, así como la vía pecuaria existente.

6. Plano catastral (Esc.: 1:2.000).

En él se define la estructura de la propiedad del suelo, pudiéndose establecer a partir de él las primeras consecuencias para la posterior gestión de la actuación.

7. Ordenación estructural según el PGOU (Esc.: 1:5.000).

Identificación de los elementos integrantes de la red primaria en el ámbito del sector 1 y la delimitación de los distintos sectores.

8. Determinaciones del planeamiento vigente (Esc.: 1:1.000).

Planeamiento de desarrollo del PGOU, aprobado por el pleno del Ayuntamiento en fecha 4 de febrero de 2002 (cédula de urbanización número referencia 20010857 expedida en fecha 5 de diciembre de 2001) a propuesta de Edifesa-Pavasal Gilet U.T.E.

Planos de ordenación

1. Modificaciones propuestas (Esc.: 1:1.000).

En él se detallan las modificaciones propuestas por el presente plan parcial como mejora a las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente.

2. Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público (Esc.: 1:1.000).

En él se detallan con precisión la ubicación de los aparcamientos en las vías públicas, los tipos de viales con sus características específicas, y del resto de dotaciones públicas, según lo prescrito por el Reglamento de Planeamiento.

3. Zonificación y usos (Esc.: 1:1.000).

En este plano aparece reflejada la calificación de los distintos terrenos incluidos en el sector 1.

4. Zonas de ordenación urbanística (Esc.: 1:1.000).

Se grafían las parcelas edificables, dotacionales y privadas con especificación de su destino y ficha resumen de los parámetros urbanísticos fundamentales.

5. Cumplimiento de las afecciones impuestas por la legislación sectorial (Esc.: 1:1.000).

Sobre la ordenación pormenorizada propuesta se grafían las condiciones impuestas por la legislación en referencia a:

—Tendido de alta tensión propiedad de Red Eléctrica de España.

—Anchura y trazado de la Vía pecuaria.

6. Delimitación de la Unidad de Ejecución (Esc.: 1:1.000).

En cumplimiento del artículo 70.1 C) del R.P.G.V., se grafía el ámbito de la Unidad de Ejecución identificada con el número 1, coincidente con la delimitación íntegra del sector 1.

En Valencia para Gilet, junio de dos mil uno.

Septiembre de dos mil dos.—Andrés Castrillo López, ingeniero de caminos, canales y puertos, director equipo redactor del Plan Parcial y Programa para la Actuación Integrada Sector 1 - Gilet.

Ordenanzas reguladoras

Título I. Determinaciones generales.

Capítulo primero.—Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Vigencia.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Artículo 4. Revisión.

Artículo 5. Modificación.

Artículo 6. Normas complementarias.

Capítulo segundo.—Desarrollo y gestión del plan. Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas.

Artículo 7. Desarrollo del plan parcial.

Artículo 8. Proyectos de urbanización.

Artículo 9. Estudios de detalle.

Artículo 10. Ejecución del planeamiento.

Artículo 11. Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.

Artículo 12. Delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 13. Reparcelaciones.

Capítulo tercero.—Licencias urbanísticas.

Artículo 14. Actos sujetos a licencias.

Artículo 15. Clasificación de las obras.

Artículo 16. Condiciones de urbanización para solicitar licencias.

Título II. Régimen del suelo.

Capítulo primero.—Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 17. Regulación general.

Artículo 18. Zonificación y dotaciones.

Artículo 19. Red viaria.

Artículo 20. Aparcamientos.

Artículo 21. Zonas verdes.

Artículo 22. Equipamientos.

Artículo 23. Infraestructuras de urbanización.

Artículo 24. Espacios edificables.

Título III. Normas generales de la edificación y usos.

Capítulo primero.—Condiciones de la parcela y de la edificabilidad.

Artículo 25. Solar.

Artículo 26. Alineaciones oficiales.

Artículo 27. Rasantes.

Artículo 28. Parcela edificable.

Artículo 29. Edificabilidad máxima.

Artículo 30. Superficie edificable.

Artículo 31. Profundidad edificable.

Artículo 32. Ocupación.

Artículo 33. Altura máxima y número de plantas.

Artículo 34. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Artículo 35. Altillos en planta baja.

Artículo 36. Sótanos.

Artículo 37. Semisótanos.

Capítulo segundo.—Condiciones de usos y destinos permitidos.

Artículo 38. Clasificación de los usos.

Artículo 39. Tipos de usos en función de su finalidad.

Título IV. Normas particulares de la edificación y usos.

Capítulo primero.—Condiciones de las distintas zonas de ordenación.

Artículo 40. Residencial: viviendas unifamiliares aisladas.

40.1. Condiciones de parcela.

40.2. Parámetros de emplazamiento.

40.3. Edificabilidad.

40.4. Condiciones de volumen.

40.5. Condiciones de habitabilidad.

Artículo 41. Residencial: viviendas unifamiliares adosadas.

41.1. Condiciones de parcela.

41.2. Parámetros de emplazamiento.

41.3. Edificabilidad.

41.4. Condiciones de volumen.

41.5. Condiciones de habitabilidad.

Artículo 42. Residencial en bloque abierto.

42.1. Condiciones de parcela.

42.2. Parámetros de emplazamiento.

42.3. Edificabilidad.

42.4. Condiciones de volumen.

42.5. Condiciones de habitabilidad.

42.6. Usos.

Artículo 43. Resumen de las características de la Zona Residencial.

Artículo 44. Zona Terciaria.

44.1. Condiciones tipológicas.

44.2. Condiciones de parcela.

44.3. Parámetros de emplazamiento.

44.4. Edificabilidad.

44.5. Condiciones de volumen.

Artículo 45. Zonas dotacionales.

Artículo 46. Afecciones que condicionan la edificación.

- 46.1. Vía pecuaria.
46.2. Línea eléctrica 4ELIPLA1.
46.3. Barranco del Xocainet.

Capítulo segundo.—Condiciones de uso de las distintas zonas de ordenación.

- Artículo 47. Zona Residencial y Terciaria.
Artículo 48. Zona Dotacional. Zona Verde.
Artículo 49. Zona Dotacional. Red viaria y aparcamiento.
Artículo 50. Zona Dotacional. Equipamientos públicos.
Artículo 51. Zonas de especial protección.

- 51.1. Vía pecuaria.
51.2. Línea eléctrica 4ELIPLA1.
51.3. Barranco del Xocainet.

Título V. Condiciones funcionales, estéticas y normas de protección.
Capítulo primero.—Condiciones funcionales de la edificación.

- Artículo 52. Definiciones.
Artículo 53. Condiciones de las piezas habitables de la vivienda.
Artículo 54. Patios de luces.
Artículo 55. Chimeneas de ventilación y recogida de humos.
Artículo 56. Condiciones suplementarias de la edificación.

Capítulo segundo.—Condiciones estéticas.

- Artículo 57. Condiciones generales.
Artículo 58. Fachadas y cerramiento.
Artículo 59. Aleros y cornisas.
Artículo 60. Vallados.
Artículo 61. Cubiertas inclinadas.

Capítulo tercero.—Normas de protección del ambiente y la imagen urbana.

- Artículo 62. Ornato.
Artículo 63. Publicidad exterior.
Artículo 64. Arbolado.
Artículo 65. Obras de urbanización.
Artículo 66. Conservación de la urbanización.

Ordenanzas reguladoras

Título I. Determinaciones generales.

Capítulo primero.—Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de las presentes ordenanzas la regulación del uso y destino de los terrenos incluidos en el sector urbanizable S-2-3 del municipio de Gilet, señalando para ello las condiciones de volumen, destino, tipos de edificación, etc., de las construcciones y demás elementos de la urbanización dentro del sector. Todo ello de conformidad con lo previsto al respecto en la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el Plan General de Ordenación Urbana y su posterior homologación.

Artículo 2. Vigencia.

Se estará a lo dispuesto por el artículo 59 de la Ley 6/1.994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 3. Obligación.

Las determinaciones de este plan obligarán tanto a la Administración como a los particulares con las limitaciones establecidas por la legislación urbanística vigente.

Artículo 4. Revisión.

La revisión de este plan, previo estudio que demuestre la necesidad, se justificará por la existencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- El transcurso de diez años a partir de su entrada en vigor.
- La alteración, por exigencias legales o de carácter técnico general, de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida a la evolución económica y social.

Artículo 5. Modificación.

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

Artículo 6. Normas complementarias.

Para lo no previsto en estas ordenanzas se estará, en su caso, a lo que establezca el Plan General de Ordenación Urbana de Gilet y a las disposiciones de mayor rango normativo y ámbito territorial aplicable, con alcance general en este término municipal.

Capítulo segundo.—Desarrollo y gestión del plan. Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas.

Artículo 7. Desarrollo del plan parcial.

El desarrollo del plan parcial exige la tramitación de los correspondientes programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

Artículo 8. Proyectos de urbanización.

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

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

Artículo 9. Estudios de detalle.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y 26 de la Ley 6/94, LRAU, se podrán redactar cuantos estudios de detalle resulten necesarios para completar, adaptar o interpretar la ordenación del presente sector.

Artículo 10. Ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de ejecución completas.

Artículo 11. Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.

Según el artículo 29.2 de la LRAU, los programas tienen por objeto: identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo, conforme a esta ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

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

Artículo 12. Delimitación de unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

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

Artículo 13. Reparcelaciones.

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

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

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

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

- Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.
- Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al urbanizador como retribución por su labor.

3.º El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4.º El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Capítulo tercero.—Licencias urbanísticas.

Artículo 14. Actos sujetos a licencias.

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

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

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

Artículo 15. Clasificación de las obras.

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

Artículo 16. Condiciones de urbanización para solicitar licencias.

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

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

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

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

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

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

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

2. Los suelos que no reúnan los servicios mencionados en el apartado anterior y que carezcan de alguno de los servicios mencionados podrán igualmente solicitar licencia, siempre que presenten las garantías y compromisos indicados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística. Si los terrenos dan a más de una vía, los compromisos a los que se refiere este artículo serán para todas las vías a las que den los terrenos.

Título II. Régimen del suelo.

Capítulo primero.—Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 17. Regulación general.

Para la formulación del presente plan parcial se han tenido en cuenta las siguientes regulaciones:

1. Su delimitación se ajusta a la división sectorial establecida en el documento de homologación del plan general con las modificaciones introducidas en el presente plan parcial, coincidiendo los límites con viario de la red primaria.

2. La estructura urbana propuesta en el presente plan parcial está relacionada con la estructura territorial y urbana general establecida por el plan general, y viene determinada por la definición concreta de los siguientes elementos:

— Zonificación y dotaciones.

— Espacios verdes.

— Red viaria y aparcamiento.

— Áreas edificables.

— Infraestructuras de urbanización.

3. El tratamiento de cada uno de estos elementos se regulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes.

4. De acuerdo con el artículo 52.1.A de la LRAU, los promotores particulares pueden promover planes parciales en desarrollo de un programa de actuación integrada del cual sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación, que en este caso se tramita conjuntamente con el presente plan, a instancia de Edifesa Pavasal Gilet, U.T.E, dado que el desarrollo del plan general mediante la ejecución de los sectores en que se delimita el suelo urbanizable exige la tramitación del correspondiente programa de actuación integrada —tal como prescribe la LRAU—.

Artículo 18. Zonificación y dotaciones.

En el sector objeto del plan parcial se establece la zonificación, delimitando las áreas asignadas a los distintos usos pormenorizados en función del suelo dotacional público resultante de la aplicación de los estándares que establece el Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana; estas determinaciones quedan grafadas en los planos de ordenación del presente plan parcial. Así, se establece la división del ámbito, en zonas que cuentan con un régimen urbanístico y edificatorio uniforme. Estas zonas serán:

— Zona de Uso Residencial.

— Zona de Uso Terciario.

— Zona Dotacional.

— Zona de Especial Protección.

La reserva dotacional prevista en el Reglamento de Planeamiento para sectores de uso residencial se compone de zonas verdes, equipamientos, viales y aparcamientos.

Artículo 19. Red viaria.

Toda vez que el plan general y su posterior homologación ya establece la red primaria del término municipal, a partir de ésta, y apoyándose en ella, se desarrolla la red viaria local propia del plan parcial, estableciendo los necesarios enlaces con aquélla y resaltando, en los esquemas de circulación, los siguientes aspectos:

— Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto, procurando especialmente que las vías de enlace y acceso con la red principal del plan general tengan las características de capacidad y diseño que garanticen la fluidez del tráfico en ambos sentidos.

— Separación en lo posible de las corrientes principales de circulación de vehículos y peatones, reduciendo al máximo sus interferencias.

— Disponer los estacionamientos necesarios, de acuerdo con el carácter de las zonas.

Artículo 20. Aparcamientos.

En el presente plan parcial se establecen las previsiones para aparcamientos que se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, en el interior de las parcelas, manzanas o áreas edificables. Las dotaciones mínimas son las siguientes:

Sectores residenciales: (artículo 10 del anexo al RPGV).

• En parcela privada:

• Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por vivienda residencial si en una parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

La reserva correspondiente a los usos terciarios localizados en la manzana 17 (residencial + terciario en planta baja), la dotación prevista anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario (local comercial).

— La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas será:

a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.

b) Para uso hotelero, 1 plaza por cada 200 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

- c) Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m² construidos.
d) Para otros usos distintos a los anteriores, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

En la única manzana destinada específicamente a uso terciario, el cálculo de plazas en parcela privada queda pendiente del uso concreto al que se destine.

— En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante orden de la Conselleria competente por razón de la materia.

- En suelo dotacional público:
- El número de plazas de aparcamiento será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la red viaria, siendo como mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria en parcela privada.

Artículo 21. Zonas verdes.

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

Artículo 22. Equipamientos.

1. Tienen la consideración de equipamientos públicos los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.
2. Todos los suelos adscritos al sistema de equipamientos públicos serán de titularidad pública.
3. Es misión específica del presente plan parcial organizar la red secundaria a nivel del sector, localizando dentro del mismo los servicios y equipamientos correspondientes, de acuerdo con los módulos que se establecen en la LRAU, procurando establecer las relaciones más adecuadas de distancia y funcionamiento entre las áreas residenciales y los equipamientos y servicios correspondientes.
4. A parte de los equipamientos previstos en el plan, la iniciativa privada podrá instalar en las distintas zonas de edificación no pública aquellos que sean de su interés, cumpliendo en todo caso la normativa propia de cada zona.

Artículo 23. Infraestructuras de urbanización.

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

2. Los proyectos de urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el plan deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable:

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

— La dotación de agua se calculará en base a:

- 500 l/vivienda y día.
 - Equivalencia con otros usos según NTE-IFA con estimación de caudal global aproximado de 200 l/vivienda y día.
- Como medida para la conservación de la potabilidad del agua se cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 1.423/82, de 18 de junio, sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público.
- Las separaciones verticales y horizontales con otras redes será, como mínimo:

	Separación	
	Vertical	Horizontal
Alcantarillado	0,60 m	0,60 m
Gas	0,50 m	0,50 m
Electricidad MT	0,30 m	0,30 m
Electricidad BT	0,20 m	0,20 m

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

- Tiempo máximo de renovación de agua en depósitos, de dos días.

b) Saneamiento.

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

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

— La velocidad de los fluidos será:

- Máxima 4 m/s.
- Mínima 0,6 m/s.
- De cálculo 3 m/s.

— Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Reglamentación de Vertido de aguas Residuales (Orden Ministerial de 4 de septiembre de 1959) y disposiciones complementarias, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación. Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido según lo establecido en estas normas.

— En casos de pendientes reducidas en tramos iniciales de redes, resulta procedente incorporar cámaras de descarga que garanticen los caudales autolimpiantes requeridos para cada seccionado. Los pozos de registro se dispondrán en general en todas las uniones entre conductos, cambios de orientación o singularidades de la red, y en alineaciones rectas a distancias inferiores a 50 m en conductos visitables y 30 m en los no visitables.

c) Energía eléctrica:

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

5.000 W/vivienda.

100 W/m² comercial.

16 W/m de vial o espacio libre iluminado.

Coefficiente de simultaneidad: 0,45.

Factor de potencia: 0,85.

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

3. Tanto las infraestructuras como cualquier obra incluida en proyecto de urbanización que desarrolle el plan parcial requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

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

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

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

4. El proyecto de urbanización preverá una única acometida por parcela resultante en la reparcelación, sin que deba tener en cuenta que esta parcela resultante pueda ser dividida en otras que cumplan dimensiones mínimas.

Artículo 24. Espacios edificables.

Son las áreas destinadas a localizar la edificación y estarán sujetas a unas condiciones definidas por los factores que se desarrollan en los siguientes artículos de las presentes ordenanzas. Para cada manzana o área edificable pueden adoptarse uno o más tipos de edificación de entre los permitidos en las presentes normas urbanísticas para la zona en que está situado.

Título III. Normas generales de la edificación y usos.

Capítulo primero.—Condiciones de la parcela y de la edificabilidad.

Artículo 25. Solar.

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

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

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

- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Artículo 26. Alineaciones oficiales.

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

- a) Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres, públicos, como vías, calles, plazas, etcétera.
b) Alineaciones interiores: señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela.
c) Alineación de fachada: es aquella alineación interior o exterior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

Artículo 27. Rasantes.

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

Artículo 28. Parcela edificable.

Es la definida por las alineaciones oficiales.

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

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

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

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

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

Artículo 29. Edificabilidad máxima.

Edificabilidad

Define la cuantía de la edificación que el plan parcial asigna a una parcela, parte de ella, unidades de ejecución, etc., fijándose un índice de edificabilidad máxima expresado en m^2/m^2 .

Edificabilidad bruta

Viene expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los metros cuadrados de superficie edificable por la superficie total.

Edificabilidad neta

Viene expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir la superficie edificable por los metros cuadrados, excluidos los suelos correspondientes a viales y suelos de cesión obligatoria.

Artículo 30. Superficie edificable.

Es la máxima edificación expresada en m^2 que puede realizarse sobre una parcela como resultado de aplicar el índice de edificabilidad asignada a su superficie; quedan incluidas dentro del cómputo de superficie edificable las superficies correspondientes a:

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

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

A efectos de contabilizar la edificabilidad, se tendrá en cuenta la siguiente normativa general, sin perjuicio de las condiciones específicas establecidas para cada tipología edificatoria:

- a) Será computable todo el volumen comprendido dentro de los muros perimetrales de las edificaciones entre la rasante del plano medio del terreno, en dicho perímetro y el cielo raso de la última planta, excluyendo terrazas, porches y otros elementos análogos, plantas bajas diáfanas, los soportales, desvanes habitables, los volúmenes construidos por debajo del plano medio del terreno e incluyendo miradores

y cuerpos volados cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos.

- b) Se entenderá por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio o edificios, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso.

En resumen, sin perjuicio de lo especificado en las condiciones generales establecidas, en la definición de semisótano y en las condiciones (artículos 36 y 37) particulares establecidas para cada tipología edificatoria, quedan excluidas las superficies siguientes:

— Cubiertas del edificio aunque sean transitables.

— Espacios comprendidos entre el último forjado y la cubierta inclinada (desván habitable).

— Los cuerpos volados, balcones y terrazas cubiertas por elementos análogos, tejadillos o cobertizos que no se encuentren cerrados en todo su perímetro por paramentos estancos computarán al 50 por ciento.

— Soportes porticados de uso público.

— Las plantas bajas diáfanas de uso privado, sin compartimentación interior ni cerramientos exteriores (porches privados, etc.).

— Patios interiores.

— Los invernaderos, cobertizos, etc., cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructura ligera y desmontable.

Artículo 31. Profundidad edificable.

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

Artículo 32. Ocupación.

Se entenderá por máxima ocupación de parcela la ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela.

Artículo 33. Altura máxima y número de plantas.

- a) En el cómputo del número de plantas que componen un edificio se incluye la planta baja y el ático si existe; no se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

- b) En el caso de edificios contiguos de diferente altura de cornisa o número de plantas, las medianeras vistas se terminarán con el mismo material, textura y color que la fachada a la vía pública.

Altura de cornisa:

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

A efectos de determinar la altura de cornisa de la manzana 17, se considera la vertical desde el plano que determina la rasante del terreno –medido desde la intersección de la rasante de la acera con los planos de fachada–, hasta el plano inferior del forjado de suelo del ático.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de la edificación, es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de fachada de mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 m, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

Si la diferencia de nivel es superior a 1,50 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior.

Cuando una parcela tenga dos o más frentes formando esquina se considerará su desarrollo como si de un solo frente se tratara.

Altura de planta baja:

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

Altura de planta de piso:

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

Altura libre:

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

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

Artículo 34. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

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

1. Antepechos de protección o remates ornamentales que no sobrepasen la altura de 2 m sobre la altura de cornisa.
2. Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio que para tipología unifamiliar no podrán rebasar en altura un plano de 45 ° que se inicia desde la línea de cornisa en el plano de fachada situada en la línea oficial exterior o interior y sin sobrepasar la altura de 4 m de la de cornisa.
3. Las vertientes del tejado con una inclinación máxima de 35° con respecto al plano del último forjado o iniciadas desde la altura de cornisa en los planos de las alineaciones oficiales interiores y exteriores hasta una altura máxima de 3,50 m.

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

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

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

Artículo 35. Altillos en planta baja.

En las plantas bajas se pueden construir altillos con los requisitos siguientes:

- Estar retirados de la línea de fachada cinco metros.
- Tener acceso únicamente desde la propia planta baja.

Artículo 36. Sótanos.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de 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.

Si el acceso al sótano es mediante rampa, deberá regularse por las normas de habitabilidad y diseño HD-91.

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

Artículo 37. Semisótanos.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano. 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 un metro por encima de dicho plano.

Tanto en las plantas de sótano y semisótano no podrán instalarse piezas habitables destinadas a uso residencial y por tanto no se considerarán computables a efectos de edificabilidad.

Capítulo segundo.—Condiciones de usos y destinos permitidos.

Artículo 38. Clasificación de los usos.

1. Uso principal.

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

2. Uso permitido.

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

3. Uso prohibido.

Es el uso no permitido en una zona.

4. Uso eventual.

Son aquellos usos establecidos temporalmente, revocables por la administración, que no necesitan obras o infraestructuras permanentes.

Artículo 39. Tipos de usos en función de su finalidad.

1. Comercial.

Tipo A) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies menores de 300 m².

Tipo B) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies comprendidas entre 300 y 600 m².

Tipo C) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies mayores de 600 m².

— Las dotaciones necesarias para la seguridad e higiene de los locales se regirán por la normativa de carácter general de la actual legislación.

2. Oficinas.

Actividades privadas o públicas, de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesionales liberales o despachos privados.

3. Hotelero.

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

Se divide en dos grupos:

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

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

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

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

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

4. Sanitario asistencial.

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

5. Socio-cultural.

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

6. Deportivas.

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

7. Recreativos.

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

8. Industriales.

— Dentro de este uso se distinguen:

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

b) Edificios y locales destinados a actividades productivas de pequeña envergadura desarrolladas por lo general en un marco familiar, con una superficie máxima de 200 m² (propios de talleres y artesanía).

c) Edificios y locales destinados a la manipulación de productos terminados, almacenamiento, conservación, etc. (propio de almacenes y servicios).

9. Públicos y administrativos.

Edificios y locales al servicio de cualquier Administración Pública.

10. Aparcamientos.

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

11. Residencial.

Edificios destinados a viviendas familiares con uso principal. Con las siguientes condiciones:

1. La vivienda contendrá como mínimo los servicios de cocina, salón comedor, aseo con WC, lavabo, ducha y dormitorio, con una superficie útil mínima de 30 m².

2. La altura libre será de 2,50 m, excepto en baños y cocinas, que podrá ser de 2,20 m.

3. Las piezas habitables de la vivienda serán exteriores con huecos para ventanas igual al 10 por ciento de la superficie útil de la pieza.

4. No se consentirán viviendas en sótano ni en semisótano.
5. En edificios plurifamiliares las escaleras tendrán iluminación y ventilación a calle o patio, con una superficie mínima de 1 m² por planta excepto planta baja.

12. Agrícola.

Comprende las actividades de cultivo en todas sus modalidades.

13. Forestal.

Actividades cuyo fin es la plantación y explotación de espacios forestales, arbóreo y/o arbustivos.

14. Extractivo.

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

Título IV. Normas particulares de la edificación y usos.

Capítulo primero.—Condiciones de las distintas zonas de ordenación.

Artículo 40. Residencial: viviendas unifamiliares aisladas.

Se define como edificación exenta en el interior de la parcela, típica para la vivienda unifamiliar (chalet), con las siguientes condiciones:

40.1. Condiciones de parcela.

— La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 500 m².

40.2. Parámetros de emplazamiento.

— Las alineaciones grafiadas en los planos serán vinculantes para el cerramiento de la parcela.

— La separación a lindes será como mínimo de 3 metros respecto a los propietarios colindantes y la vía pública, excepto si se trata de las manzanas números 9 y 10, donde la separación a la vía pública trazada bajo la línea de alta tensión es de 5 y 10 metros, respectivamente, en cumplimiento de la prohibición de existencia de edificación en esa zona prescrita por red eléctrica.

— En todo caso, se podrán construir como edificación secundaria (garaje, paellero, terrazas, pérgolas, vestuarios, aseos, etc.), adosadas al límite de la parcela, siempre y cuando exista mutuo acuerdo de los propietarios colindantes y no se dejen paredes medianeras al descubierto.

— Se autoriza la construcción de garajes alineados a linde de vía pública, siempre que no ocupen más de 1/4 de la longitud de línea de fachada y que en cualquier supuesto la longitud de la fachada del garaje no supere los 7 metros.

40.3. Edificabilidad.

— El aprovechamiento sobre la parcela será de 0,4 m² t/m² s.

— Los sótanos y semisótanos, así como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta inclinada, no contabilizarán a efectos de edificabilidad (desván habitable).

— En base a la posibilidad que plantea el artículo 76 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, los propietarios de una finca que no agoten en la misma el aprovechamiento que sobre ella le otorga este plan, pueden transferir el excedente de aprovechamiento a otras fincas con tipología de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, pudiéndose alcanzar en ellas un aprovechamiento máximo de 0,44 m² t/m² s y 0,77 m² t/m² s, respectivamente.

Este excedente será adquirido en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

La transferencia de aprovechamientos deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Debiéndose hacer constar en el Registro de la Propiedad.

40.4. Condiciones de volumen.

— Se establece un coeficiente de ocupación máximo de la parcela del 50 por ciento.

— Se permiten dos plantas y desván con una altura de cornisa de 7 metros y una altura máxima de cumbre de 11 metros. Cuando la pendiente entre puntos extremos de la parcela sea superior al 50 por ciento, la altura máxima de la cornisa será de 9 metros y la altura máxima de cumbre de 12 metros, debiéndose cumplir en cualquier punto de la fachada del edificio.

40.5. Condiciones de habitabilidad.

— Todas las viviendas deberán cumplir las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana.

Artículo 41. Residencial: viviendas unifamiliares adosadas.

Se define como edificación para viviendas unifamiliares, con una o dos medianeras, retranqueado respecto de la vía pública y respecto del testero de la parcela. Con las siguientes limitaciones:

41.1. Condiciones de parcela.

— La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 1.000 m², pudiéndose agrupar en ella un número máximo de 5 viviendas con una superficie de parcela adscrita a cada vivienda no inferior a 200 m² y un frente mínimo de parcela de 5 metros.

— En cada una de las promociones que desarrollen actuaciones conjuntas, la superficie de parcela no ocupada por las viviendas es susceptible de desarrollar elementos comunes tales como piscinas, jardines, áreas de juego de niños, zonas de aparcamiento, etc., de uso y disfrute privado de los propietarios de la promoción.

41.2. Parámetros de emplazamiento.

— Las alineaciones grafiadas en los planos serán vinculantes para el cerramiento de la parcela.

— Retranqueo mínimo a todos los lindes de parcela de 3 m, excepto si se trata de las manzanas 9 y 10, donde la separación a la vía pública trazada bajo la línea de alta tensión es de 5 y 10 metros respectivamente en cumplimiento de la prohibición de la existencia de edificación en esa zona, prescrita por red eléctrica.

En todo caso se podrán construir como edificación secundaria (garaje, paellero, terrazas, pérgolas, vestuarios, aseos, etc.), adosadas al límite de la parcela, siempre y cuando exista mutuo acuerdo de los propietarios colindantes y no se dejen paredes medianeras al descubierto.

41.3. Edificabilidad.

— El aprovechamiento sobre la parcela será de 0,7 m² t/m² s.

— Los sótanos y semisótanos, así como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta inclinada, no contabilizarán a efectos de edificabilidad (desván habitable).

— En base a la posibilidad que plantea el artículo 76 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, los propietarios de una finca que no agoten en la misma el aprovechamiento que sobre ella le otorga este plan, pueden transferir el excedente de aprovechamiento a otras fincas con tipología de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, pudiéndose alcanzar en ellas un aprovechamiento máximo de 0,44 m² t/m² s y 0,77 m² t/m² s respectivamente; este excedente será adquirido en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

La transferencia de aprovechamientos deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Debiéndose hacer constar en el Registro de la Propiedad.

41.4. Condiciones de volumen.

— Se establece un coeficiente de ocupación máximo de la parcela del 70 por ciento, tanto para la edificación principal como para la secundaria.

— Se permiten dos plantas y desván con una altura de cornisa de 7 metros y una altura máxima de cumbre de 11 metros. Cuando la pendiente entre puntos extremos de la parcela sea superior al 50 por ciento, la altura máxima de la cornisa será de 9 metros y la altura máxima de cumbre de 12 metros, debiéndose cumplir en cualquier punto de la fachada del edificio.

41.5. Condiciones de habitabilidad.

Todas las viviendas deberán cumplir las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana.

Artículo 42. Residencial en bloque abierto.

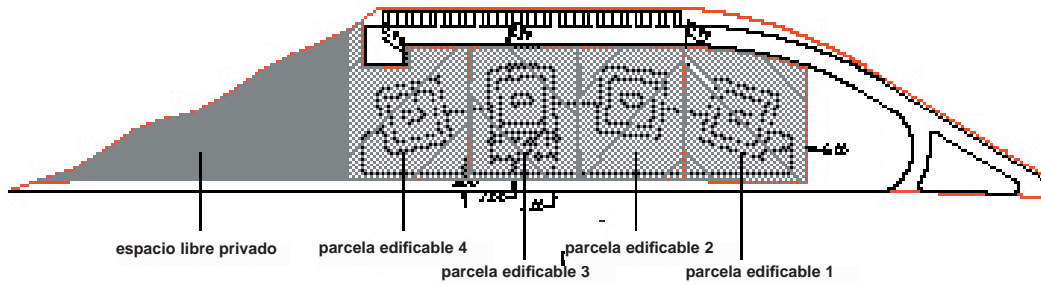
Tipología destinada exclusivamente para uso residencial en la manzana número 17, con uso terciario en planta baja.

Cualquier modificación en las condiciones que se relacionan a continuación correspondientes al modelo edificatorio grafiado en los planos precisará del correspondiente estudio de detalle.

Es, generalmente, una edificación colectiva, que para que tenga la condición de bloque las distintas unidades de edificación tendrán al menos una escalera común de acceso a las viviendas.

En este tipo de edificación, todas las fachadas se considerarán principales. Tendrán las siguientes limitaciones:

42.1. Condiciones de parcela.



- Parcelas edificables; adjudicaciones independientes de cada una de las cuatro parcelas:

Identificación	Superficie	Comercial	Edificabilidad		Total
			Residencial		
1	1.504,50	535,56	1.200,00		1.735,56
2	1.374,48	714,44	1.200,00		1.914,44
3	1.374,48	714,44	1.200,00		1.914,44
4	1.524,76	535,56	1.200,00		1.735,56
	5.778,23	2.500,00	4.800,00		7.300,00

- Espacio libre privado no edificable; adjudicación en proindiviso entre los adjudicatarios de las parcelas edificables, con arreglo a los siguientes porcentajes:

	%	Superficie parcela privada
Parcela 1	23,77	515,63
Parcela 2	26,23	568,78
Parcela 3	26,23	568,78
Parcela 4	23,77	515,63
	100,00	2.168,83

42.2. Parámetros de emplazamiento.

- El plan parcial determina la disposición de la edificación en la parcela, indicando las alineaciones de los planos de fachada.
- El retranqueo mínimo a la alineación oficial de calle será de 5 m, exceptuándose las construcciones situadas por debajo del plano medio y destinadas exclusivamente a garajes o aparcamientos, sin perjuicio de que se pudiese marcar por el Ayuntamiento una alineación de fachadas a la que tendrían que adaptarse los bloques.
- La distancia mínima entre bloques será de 7 m.

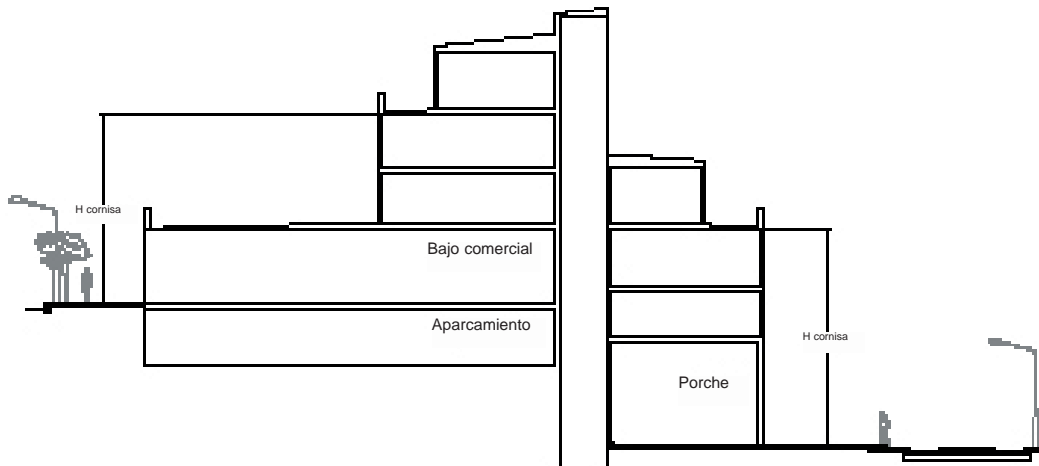
42.3. Edificabilidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,92 m² t/m² s.
- Coeficiente de edificabilidad residencial: 0,604 m² t/m² s.
- Coeficiente de edificabilidad terciario: 0,315 m² t/m² s.
- Número máximo de viviendas: 48 unidades.

42.4. Condiciones de volumen.

- Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50 %.
- Número de plantas: tres + ático (con retranqueo de 3 m respecto a la fachada).
- Alturas libres:
 - En planta baja: 5 m ≥ H ≥ 3,5 m.
 - En plantas altas: H ≥ 2,5 m.
 - Altura de cornisa: 14 m.
 - Altura de cornisa de la planta ático: 17 m.

Si existe cubierta inclinada sobre la planta ático, su pendiente estará comprendida entre 15 ° y 45 °, situándose la cumbre a no más de 4,5 m sobre la altura de cornisa del ático; el espacio comprendido entre el forjado de techo de la planta ático y la cubierta inclinada no computará a efectos de edificabilidad si bien no se destinará a piezas independientes habitables complementarias de la vivienda del ático.



42.5. Condiciones de habitabilidad.

- Todas las viviendas deberán cumplir las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana.

42.6. Usos.

- En planta baja: terciario.
- En plantas altas: residencial.

Artículo 43. Resumen de las características de la Zona Residencial.

Conceptos	Zona Residencial
Tipos de edificación	Unifamiliar aislada (UA) Unifamiliar adosada (UF) Bloque abierto (BA)
Parcela mínima	UA: 500 m ² ; UF: 1.000 m ² ; BA: 250 m ² .
Ocupación máxima	UA: 50 %; UF: 70 %; BA: 50 %.
Altura máxima en número de plantas	UA: 2 pl.; UF: 2 pl.; BA: 3 pl. + ático.
Edificabilidad	UA: 0,40; UF: 0,7; BA: 0,92.

El aprovechamiento tipo establecido por el documento de homologación del PGOU para el sector 2-3 de suelo urbanizable es de 0,4 m² t/m² s, que sobre la superficie total del sector de 204.706,46 m² arroja una edificabilidad total de 81.882,51 m² a colmar en el interior de manzanas edificables privadas según la ordenación propuesta.

De la edificabilidad total obtenida se destina aproximadamente el 90 por ciento a uso residencial, distribuido del siguiente modo:

Manzana	Uso	Tipología	Superficie edificable (m ²)	Coef. Edific. neto (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Núm. viviendas
R-1	Residencial	U. hileras	4.413,06	0,7	3.089,14	22
R-2	Residencial	U. hileras	12.696,25	0,7	8.887,38	63
	Residencial	U. aisladas	500,01	0,4	200,00	1
R-3	Residencial	U. hileras	3.833,09	0,7	2.683,16	19
R-4	Residencial	U. hileras	3.571,70	0,7	2.500,19	17
R-5	Residencial	U. hileras	5.847,37	0,7	4.093,16	29
R-6	Residencial	U. hileras	8.787,91	0,7	6.151,54	43
	Residencial	U. aisladas	4.665,90	0,4	1.866,36	9
R-7	Residencial	U. hileras	10.608,88	0,7	7.426,22	53
	Residencial	U. aisladas	1.619,12	0,4	647,65	3
R-8	Residencial	U. hileras	8.123,30	0,7	5.686,31	40
	Residencial	U. aisladas	1.159,41	0,4	463,76	2
R-9	Residencial	U. hileras	8.918,27	0,7	6.242,79	44
R-10	Residencial	U. aisladas	4.017,26	0,4	1.606,90	8
R-11	Residencial	U. hileras	2.213,46	0,7	1.549,42	11
	Residencial	U. aisladas	5.267,20	0,4	2.106,88	10
R-12	Residencial	U. aisladas	1.599,34	0,4	639,74	3
R-13	Residencial	U. hileras	4.990,09	0,7	3.493,06	24
	Residencial	U. aisladas	2.373,98	0,4	949,59	4
R-14	Residencial	U. hileras	1.747,77	0,7	1.223,44	8
R-15	Residencial	U. hileras	8.424,36	0,7	5.897,05	24
R-16	Residencial	U. aisladas	3.071,32	0,4	1.228,53	2
R-17	Residencial	Bloque	1.600,00	3	4.800,00	48
Total					73.432,27	487

Artículo 44. Zona Terciaria.

44.1. Condiciones tipológicas.

— Bloque abierto: en este tipo de edificación, todas las fachadas se considerarán principales. Tendrán las siguientes limitaciones:

44.2. Condiciones de parcela.

— La superficie mínima de parcela será 1.500 m².
— Profundidad mínima de 25 m.

44.3. Parámetros de emplazamiento.

— Las alineaciones grafiadas en los planos serán vinculantes para el cerramiento de la parcela.

— Las edificaciones guardarán una separación a lindes de un mínimo de 3 metros respecto a las parcelas colindantes y de 4 m respecto a la vía pública.

44.4. Edificabilidad.

— El aprovechamiento sobre parcela neta será de 0,70 m² t/m² s.
— Los sótanos y semisótanos, así como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

44.5. Condiciones de volumen.

— Se establece un coeficiente de ocupación de parcela máximo del 80 por ciento.
— En esta zona se permiten dos plantas con una altura edificable de 10 m sobre la rasante de la vía pública.

Artículo 45. Zonas dotacionales.

Se destina la manzana independiente grafiada en los planos de ordenación del presente plan parcial.

Se presentará estudio de detalle que abarque la totalidad de cada una de las parcelas calificadas para este uso, y que debe contemplar el desarrollo de la edificación (sobre y bajo rasante), así como el tratamiento de la urbanización de la globalidad de los espacios no edificados.

Las condiciones que rigen serán las siguientes:

- a) Superficie edificable total: 8.796,36 m² s
- b) Coef. de Edific. neto (no computable): 1,5 m² t/m² s
- c) Profundidad edificable: Libre
- d) Ocupación máxima de parcela: Ciento por ciento
- e) Tipología de edificación: Bloques abiertos
- f) Número máximo de plantas: 3

Artículo 46. Afecciones que condicionan la edificación.

46.1. Vía pecuaria:

De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias, por razones de interés público y, excepcionalmente, y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal. Dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación.

El condicionante para estas ocupaciones se basará en el carácter desmontable de las instalaciones, quedando prohibidas las edificaciones con carácter fijo.

46.2. Línea eléctrica 4ELIPLA1:

De acuerdo con los informes emitidos por Red Eléctrica de España, deberá quedar libre de toda edificación la denominada zona de edificación prohibida, de anchura variable decreciente a medida que se aproxima a los apoyos números 53 y 54, según se grafió en planos.

46.3. Barranco del Xocainet:

Se preserva de la edificación una banda de 40 metros, centrada en el lecho del barranco, de acuerdo con lo previsto en el planeamiento superior, quedando en ella incluida la zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público desde los márgenes del barranco en toda su extensión longitudinal que establece el artículo 6 de la Ley de Aguas (29/85, de 2 de agosto).

Capítulo segundo.—Condiciones de uso en las distintas zonas de ordenación.

Artículo 47. Zona Residencial y Terciaria.

	Uso principal	Usos permitidos	Usos prohibidos
Zona Residencial	Residencial	Terciario en manzana 17 Aparcamientos	Industrial Almacenes y servicios Talleres y artesanía. Ganaderos, extractivos
Zona Terciaria	Comercial A, B, C Hotelero Oficinas Docente privado Sanitario-asistencial privado Socio-cultural Religioso Deportivo privado Recreativo Aparcamientos		Industrial Almacenes y servicios Talleres y artesanía Ganaderos, extractivos

En la relación de actividades terciarias del cuadro anterior figuran actividades calificadas por el Nomenclátor de Actividades (Decreto 54/1990, de 26 de marzo), de las que expresamente se permiten las siguientes:

- Comercio al por mayor y al por menor.
- Restaurantes y cafés.
- Hostelería.
- Locales destinados al alquiler de bienes inmuebles.
- Sanidad y servicios veterinarios.
- Servicios y actividades recreativas.
- Servicios personales.

Artículo 48. Zona Dotacional. Zona Verde.

Por su esencia, suponen la imposibilidad de ser destinadas a la edificación, con las siguientes limitaciones:

1. En las zonas verdes situadas en la zona de la línea de alta tensión 4ELIPLA1 queda prohibida cualquier edificación y su ajardinamiento se limitará a especies florales o matorrales de poca envergadura.
2. Se admitirán instalaciones de uso deportivo, recreativo o cultural de uso público, siempre que la ocupación de dichas instalaciones no sea superior al 25 por ciento.
3. En general no se admitirán aprovechamientos privados del subsuelo, suelo o vuelo de este espacio, admitiéndose la situación en el subsuelo de servicios públicos que se podrán gestionar directa o indirectamente, o bien la utilización del subsuelo para aparcamiento público o privado mediante la correspondiente concesión.

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana, en el ámbito del sector se prevé la ejecución de cuatro jardines cuya superficie será de al menos 1.000 m² y se puede inscribir en ellos un círculo de al menos 25 m de diámetro.

Los jardines previstos en la ordenación, tienen respectivamente 1.478,78, 7.061,17, 7.617,09 y 4.520,11 m², y reúnen las características necesarias para que su área compute a efectos de cuantificar el 10 por ciento de cesión para este uso en el conjunto de estándares reglamentarios.

Artículo 49. Zona Dotacional. Red viaria y aparcamientos:

1. Los elementos que comprenden el sistema viario son:
 - Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, arceles, etc., su destino fundamental es servir de cauce al tráfico rodado.
 - Aceras, elementos contiguos a las calzadas cuyo destino fundamental es completar éstas para formar vías sirviendo de cauce al paso de peatones.
 - Aparcamientos.
2. El diseño de la red viaria se realiza suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa aplicable.
3. Las características y secciones de los viales previstos en el ámbito del sector quedan detalladas en el plano: red de reservas de suelo dotacional público.

La cuantificación de estos viales es la siguiente:

Viales red primaria:	Viales perimetrales al sector 2-3	14.629,24 m ²
Viales red secundaria:	Resto de viales proyectados y reserva de aparcamiento público	32.470,10 m ²
Total		47.099,34 m ²

Los 47.099,34 m² satisfacen la reserva reglamentaria de destinar al menos el 23 por ciento de la superficie total del sector a la apertura

de viales públicos, que se ceden y ejecutan íntegramente a cargo de los propietarios del sector.

4. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículos o usuarios que se prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza minusválido	4,50	3,30

5. Al menos el 2 por ciento de los aparcamientos deberán disponerse para uso de minusválidos, computándose un total de ocho plazas que se situarán debidamente distribuidas, y dotadas de barbacana y señalización adecuadas.

6. 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.

7. 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 las normas HD-91 o norma de rango equivalente que las sustituya.

8. Los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Las dimensiones de la plaza de aparcamiento serán como mínimo de 2,20 × 4,50 m libres de obstáculos.
- b) La altura mínima del local será de 2,20 m.
- c) La rampa mínima será de 3 m de anchura y pendiente no superior al 16 por ciento, disponiendo de una meseta con pendiente máxima del 5 por ciento junto al exterior de 5 m de fondo.
- d) Las calles de circulación y los radios de giro asegurarán la maniobrabilidad de los vehículos según el sistema de distribución.
- e) En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones anteriores con las siguientes modificaciones:
 - Meseta: superficie mínima de 2,70 × 2,50 m. Pendiente máxima del 6 por ciento.
 - Hueco de acceso mínimo: 2,70 m.
 - Superficie mínima de garaje 14 m².
 - Dimensiones mínimas: 2,55 × 4,80 m (anchura y longitud).
- f) La dotación de plazas de aparcamiento en parcela privada puede localizarse en cualquier lugar de la parcela edificable libre de edificación, que en caso de ser una construcción secundaria cerrada deberá cumplir las condiciones impuestas por las presentes ordenanzas.

Artículo 50. Zona Dotacional. Equipamientos públicos.

Uso principal

— Docente, con posibilidad de instalar centros maternos, centros de preescolar, centros de primaria, de secundaria, de formación profesional y sus instalaciones anexas.

La ordenación concreta del suelo destinado a equipamiento docente público se proyectará en base al criterio de posibilitar la compatibilidad de sus instalaciones, fundamentalmente las deportivas, para el uso escolar y de la población en general.

Artículo 51. Zonas de especial protección.

51.1. Vía pecuaria:

En general, según se dispone en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias, y dada la inexistencia de tránsito ganadero, se admite el uso de este suelo para el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados. Asimismo, se permiten exclusivamente usos eventuales que no necesiten obras o infraestructuras permanentes.

51.2. Líneas eléctricas:

De acuerdo con el artículo 26.4 de las presentes ordenanzas y con los informes emitidos por Red Eléctrica de España, en el ámbito comprendido dentro de una franja de hasta 64,70 m de anchura, queda prohibida la construcción de cualquier edificación permanente, permitiéndose únicamente los usos propios del sistema viario, (aparcamientos, tráfico rodado y tránsito peatonal) siempre que la distancia de la rasante a los conductores de la línea de 400 KV sea al menos de 10,3 m.

51.3. Barranco del Xocainet:

Se preserva de la edificación una banda de 40 metros, centrada en el lecho del barranco, de acuerdo con lo previsto en el planeamiento superior.

Título V. Condiciones funcionales, estéticas y normas de protección.

Capítulo primero.—Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo 52. Definiciones.

1. Pieza habitable: es aquella situada en el interior de una vivienda donde se desarrollan actividades que supongan o requieran larga permanencia: dormitorios, salas, salones, comedores, cocinas, espacios de trabajo.
2. Patio posterior de parcela: espacio libre en la parte posterior de la parcela destinado a iluminar y ventilar la fachada posterior.
3. Patio delantero de parcela: espacio libre en la parte delantera de la parcela.
4. Patio de luces: espacio no edificado en el interior de la parcela con el fin de conseguir luz y ventilación natural.
5. Patio de luces abierto: entrantes en fachada.

Artículo 53. Condiciones de las piezas habitables de la vivienda.

1. Debe ser exterior, dar sobre vía pública, espacio libre de carácter público o privado, o patio cerrado.
2. Tener las dimensiones y huecos de ventilación e iluminación previstos en estas ordenanzas.

Artículo 54. Patios de luces.

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

Artículo 55. Chimeneas de ventilación y recogida de humos.

- a) Las chimeneas de ventilación en viviendas cumplirán las condiciones establecidas legalmente.
- b) Se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de salida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta de cualquier azotea pisable situada a distancia no superior a 4 m. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombbrero). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.
- c) La instalación de conductos de recogida de humos en viviendas y plantas bajas será necesaria en todas las edificaciones que se realicen y deberá cumplir las normas del apartado b).

Artículo 56. Condiciones suplementarias de la edificación.

56.1. Retranqueo y transformación de volúmenes.

Cualquier propuesta de modificación de los retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen podrá autorizarse cuando cumplan las siguientes exigencias:

- a) No producir daños a terceros.
- b) No sobrepasar el volumen edificable ni la ocupación de suelo que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en esas normas.
- c) No dejar visibles medianerías o patios de servicios propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes, cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea desde vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior

de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición como en cuanto a la calidad de los materiales y acabados.

56.2. Cuerpos y elementos volados.

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

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

— Las marquesinas y toldos tendrán un saliente máximo inferior en un 50 por ciento a la anchura de la acera y nunca superior a 1,5 m. Su altura sobre la rasante no será inferior a 3 m. Su canto no podrá superar los 60 cm. Los toldos se regularán con las mismas dimensiones anteriores pero con una altura mínima sobre la rasante de 2,20 m.

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

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

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

— Terraza. Cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o dos de sus laterales cuya longitud de vuelo y/o anchura total no pueden superar las medidas establecidas en los párrafos anteriores. Capítulo segundo.—Condiciones estéticas.

Artículo 57. Condiciones generales.

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

Artículo 58. Fachadas y cerramientos.

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (cajas de escalera y ascensores, pérgolas, chimeneas, etc.), deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos, de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachada los testeros o parámetros posteriores de las edificaciones.

Artículo 59. Aleros y cornisas.

Los aleros y cornisas quedan regulados en general a un máximo absoluto de 0,80 m.

Artículo 60. Vallados.

Las parcelas y patios recayentes a la fachada deberán cerrarse mediante vallas permanentes de una altura máxima de 2 m, que podrá ser maciza hasta una altura de 1 m y el resto deberá ser de cierre calado.

Artículo 61. Cubiertas inclinadas.

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme. Cuando sea necesario iluminar los espacios bajo cubierta y no se pueda realizar por otros medios, se podrán situar las ventanas en el plano de cubierta con una proporción de 1 m² por cada 15 m² de superficie de cubierta. Estas ventanas estarán ordenadas respecto al resto de la composición del edificio.

Las vertientes tendrán una profundidad y pendientes semejantes.

Capítulo tercero.—Normas de protección del ambiente y la imagen urbana.

Artículo 62. Ornato.

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma cuando las fachadas visibles desde la vía pública presenten

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

Artículo 63. Publicidad exterior.

En general la publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Se deberán cumplir los requisitos mencionados en el artículo 27 de las presentes normas.

Artículo 64. Arbolado.

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

Artículo 65. Obras de urbanización.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- En los proyectos de obras de urbanización para pavimentación de calles y plazas deberá restringirse la calzada de tráfico rodado al mínimo necesario, dejando el resto de calle destinado a aceras peatonales. Asimismo, se deberán dejar alcorques para la plantación de árboles y su riego.
- Los bordillos de las aceras en los pasos peatonales irán rebajados con pavimentos antideslizantes para permitir el paso de carritos de niños o inválidos.
- Los elementos tales como báculos de alumbrado, señales de tráfico, teléfonos públicos, quioscos, buzones, etc. que dificulten el paso peatonal deberán retirarse y para nuevas implantaciones se presentará un proyecto en el que se justifique su ubicación urbana,

Ficha de planeamiento (artículo 55 RPGV)

- Delimitación gráfica y superficie del sector.



Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: urbanizable no pormenorizado.

Calificación del suelo: Residencial.

Superficie bruta: 204.706,46 m².

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0,4 m² t/m² s.

Edificabilidad total: 81.882,51 m² t.

Edificabilidad residencial: 73.432,27 m² t.

Edificabilidad terciaria: 8.450,24 m² t.

Densidad: 25 Viv./Ha.

siendo preceptiva la oportuna licencia municipal de obra que será exigida a las empresas concesionarias.

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

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

e) El proyecto de urbanización preverá una única acometida por parcela resultante de la reparcelación, sin que deba tener en cuenta que esta parcela pueda ser dividida en otras que cumplan las dimensiones mínimas.

Artículo 66. Conservación de la urbanización.

Conservación de la urbanización

1. La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración o control público, o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

2. Las obras de urbanización realizadas por urbanizador competente y ubicadas en dominio público se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses desde la aceptación provisional, ésta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración, salvo que ésta reclame la reparación de vicios. La aceptación definitiva se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administradores por daños derivados de vicio oculto.

• Usos globales; usos incompatibles.

	Usos globales	Usos permitidos	Usos incompatibles
Zona Residencial	Residencial	Terciario en planta baja de manzana 17 Aparcamientos	Industrial Almacenes y servicios Talleres y artesanía Ganaderos, extractivos
Zona Terciaria	Comercial A, B, C Hotelero Oficinas Docente privado Sanitario-asistencial privado Socio-cultural Religioso Deportivo privado Recreativo Aparcamientos		Industrial Almacenes y servicios Talleres y artesanía Ganaderos, extractivos

• Tipologías edificatorias.

Tipología	Parcela mínima	Localización
Unifamiliar aislada	500 m ²	R-2.2; R-6.2; R-6.3; R-7.2; R-8.2; R-10; R-11.2; R-12; R-13.2; R-16
Unifamiliar en hilera	1.000 m ² (grupos de 5 Ud. con al menos 200 m ² cada una)	R-1; R-2.1; R-3; R-4; R-5; R-6.1; R-7.1; R-8.1; R-9; R-11.1; R-13.1; R-14; R-15
Plurifamiliar (bloque abierto)	250 m ²	R-17
Terciario		
Tipología	Parcela mínima	Localización
Manzana aislada (bloque abierto)	1.500 m ²	T
Plantas bajas (bloque abierto)	Ver artículo 42	R-17

• Índices de edificabilidad.

IEB: 0,4 m² t.

IEI: 0,359 m² t.

IET: 0,041 m² t.

• Dotaciones estructurales.

1. Red de alta tensión:

Atraviesa el ámbito de los sectores 1 y 2-3 la línea aérea a 400 KV L'Eliana-La Plana, siendo competencia de Red Eléctrica de España el establecer la anchura de la franja de protección de la edificación. Según informe del Departamento de Mantenimiento y Construcción de Líneas, queda establecida la zona de edificación prohibida para el vano 53-54 de la línea 4ELIPLA1, reflejado en el plano 5 de: cumplimiento de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

Sección	L (m)	D (m)
1	0,00	40,47
2	47,60	49,20
3	95,20	55,99
4	142,80	60,84
5	190,40	63,76
6	283,00	64,70
7	285,60	63,76
8	333,20	60,84
9	380,40	55,99
10	428,40	49,20
11	476,00	40,47

La propuesta de ordenación pormenorizada del plan parcial respeta las limitaciones impuestas por la compañía respecto a la franja de prohibición de existencia de edificación, máxima en centro del vano con 64,70 m de anchura:

— Zona verde central	25 m
— Viales en ambos sentidos de 12,35 m.....	24,70 m
— Retranqueo manzana R-9.....	5 m
— Retranqueo manzana R-10.....	10 m
Total	64,70 m

De acuerdo con las recomendaciones de Red Eléctrica de España, en las zonas verdes previstas bajo la línea de alta tensión únicamente se plantarán especies vegetales de escasa envergadura –florales y matorrales–.

La distancia mínima entre la rasante de los viales y los conductores de la línea de 400 KV será de al menos 10,30 m.

2. Vía pecuaria: Cordel de la Calderona y Camino de los Arrieros. El proyecto de clasificación de vías pecuarias del territorio municipal de Gilet del Ministerio de Agricultura, aprobado en fecha de 18 de noviembre de 1974, describe la vía pecuaria cuyo trazado se encuentra parcialmente incluido en el ámbito de los sectores 1 y 2-3.

En dicho proyecto se propone y justifica la reducción en la sección de la vía pecuaria, desde 37,61 m a 10 m –que recoge la presente alternativa técnica–, en vista de la inexistencia de ganadería trashumante y las circunstancias del desarrollo agrícola, ganadero y social.

El plan parcial respeta el trazado actual de la vía pecuaria a través del sector 2-3, según se grafía en los planos de ordenación.

3. Viales estructurales imputados al sector.

En el sector 2-3, el perímetro se formaliza al norte, sur y este con viales pertenecientes a la red estructural (G-5, G-5-6, G-6, G-2 y G-1) y al oeste con el suelo urbano consolidado. Se totalizan de esta manera, en el interior del sector, 14.629,24 m² de viales de red primaria.

La inclusión del vial G-5 en el ámbito del sector 2-3 queda interrumpida en el frente de la parcela excluida por la delimitación sectorial de la homologación del PGOU y por tanto la superficie del tramo interrumpido no computa en el cálculo de la edificabilidad del sector. El resto de viales de red primaria podrán computar al ciento por ciento como red secundaria, ya que se trata de vías que lo estructuran con otras partes del municipio y son de utilidad para la organización de las partes internas; estos elementos serán cedidos y ejecutados con cargo al mismo.

La ordenación propuesta prevé la apertura de los viales de red primaria según la clasificación establecida por la homologación del plan general (G-5: Camino Pla de la Venta y G-5-6: vial de separación de los sectores 1 y 2-3; G-6: Camino del Balcó de la Peña y G-2: Camino del Santo Espíritu). Se prevé una rotonda en el extremo sureste del sector, que garantiza el correcto enlace de

los viales pertenecientes a red primaria que convergen en ella (G-1, G-6 y G-2).

4. Barranco del Xocainet.

El barranco de Xocainet divide el sector 2-3 en dos áreas, quedando excluido del ámbito urbanizable en toda su anchura –10 metros–, dado que las normas urbanísticas del PGOU le otorgan especial protección en zonas fluviales.

Se preserva de la edificación una banda de 40 metros, centrada en el lecho del barranco, de acuerdo con lo previsto en el planeamiento superior, quedando en ella incluida la zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público desde los márgenes del barranco en toda su extensión longitudinal que establece el artículo 6 de la Ley de Aguas (29/85, de 2 de agosto).

Ficha de gestión (artículo 56 RPGV)

- Secuencia lógica de desarrollo del plan.

Los sectores 1 y 2-3 se ejecutarán simultáneamente. Las condiciones del territorio, con edificios construidos próximos a la línea de separación de ambos, así como la necesidad de acometer una obra extraordinaria en la conexión del vial que separa ambos sectores con la antigua N-234, aconseja ejecutarlos simultáneamente, para que los costes de urbanización derivados de la conexión mencionada se repartan entre ambos sectores, beneficiarios de dichas obras. En el supuesto de que no se ejecuten simultáneamente, cada sector deberá urbanizar totalmente la red primaria que lo delimita, garantizándose así la incorporación al contexto global del territorio.

- Condiciones de conexión e integración:

Unidad de Ejecución 2-3

— Viario: se ejecutarán a cargo del sector los viales perimetrales, identificados como integrantes de la red primaria de dotaciones públicas exclusivamente en el ámbito sectorial que aparece grafiado en los planos y el resto de viales proyectados que completan las cesiones secundarias previstas en el Reglamento de Planeamiento.

— Red de abastecimiento de agua: el abastecimiento de agua del sector 2-3 se garantiza mediante conexión con la tubería existente junto al camino de Santo Espíritu.

— Red de alcantarillado y pluviales: se han previsto redes separativas para la recogida de aguas residuales y pluviales hasta su vertido final al barranco del Xocainet que, en el caso de las aguas residuales, se canaliza hasta el colector de diámetro 400 existente en el lecho del barranco.

— Energía eléctrica: el abastecimiento de ambos sectores queda previsto desde la línea de alta tensión Náquera-Massamagrell, existiendo el compromiso con la compañía suministradora de garantizar el suministro con el tendido preciso hasta el ámbito del Sector 2-3.

— Telefonía: de acuerdo con las prescripciones de la compañía suministradora, se prevé ampliar la línea existente, que en la actualidad discurre por el camino de Santo Espíritu.

- Delimitación de unidades de ejecución; criterios.

La delimitación del sector cumple rigurosamente los criterios legales establecidos en la legislación urbanística autonómica (artículos 20 y 33 de la LRAU), y la totalidad del ámbito coincide con una única unidad de ejecución que desarrolla el programa.

- Areas de reparto y aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el capítulo segundo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística se delimita un área de reparto que coincide con el sector de suelo urbanizable.

Determinación del aprovechamiento tipo:

Cociente entre el aprovechamiento total del sector, expresado en superficie edificable, y la superficie total de sector: 0,4 m² t/m² s.

Relación de planos del plan parcial

En virtud de los artículos 66 y 70 del Reglamento de Planeamiento, se acompañan al presente escrito los correspondientes planos de información y ordenación pormenorizada del sector 2-3.

La documentación gráfica recoge la ordenación pormenorizada tanto del sector 2-3 como del sector 1, ya que, aunque constituyen

sectores de planeamiento independientes, ambos documentos se proponen en desarrollo de un único programa de actuación integrada a propuestas del aspirante a agente urbanizador Edifesa-Pavasal Gilet, U.T.E.

Estos planos son los siguientes:

Planos de información

1. Plano de situación (E: 1:25.000).

Donde se ubica inicialmente la zona objeto del estudio.

2. Plano topográfico (E: 1:1.000).

Obtenido de levantamiento reciente para su tratamiento y medición con medios informáticos.

3. Usos, aprovechamientos y edificaciones existentes (E: 1:1.000).

Localización de edificaciones a conservar o indemnizar, y aprovechamientos agrícolas que se extinguirán a consecuencia de la actuación.

4. Infraestructuras y redes generales de servicios (E: 1:2.000).

Se localizan los puntos de conexión de las infraestructuras previstas con las existentes de acuerdo con los informes y consultas facilitados por las compañías y organismos competentes.

5. Afecciones (E: 1:1.000).

En él se indica el ámbito y zonas de protección de la línea eléctrica de alta tensión, la vía pecuaria y el barranco del Xocainet.

6. Plano catastral (E: 1:2.000).

En él se define la estructura de la propiedad del suelo, pudiéndose establecer a partir de él las primeras consecuencias para la posterior gestión de la adecuación.

7. Ordenación estructural según el PGOU (E: 1:5.000).

Identificación de los elementos integrantes de la red primaria en el ámbito programación y la delimitación de los distintos sectores.

Planos de ordenación

1. Modificaciones propuestas (E: 1:2.000).

En él se detallan las modificaciones propuestas por el presente plan parcial como mejora a las determinaciones establecidas por el plan general y su posterior homologación.

2. Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público (E: 1:1.000).

En él se detallan con precisión la ubicación de los aparcamientos en las vías públicas, los tipos de viales con sus características específicas, y del resto de dotaciones públicas, según lo prescrito por el Reglamento de Planeamiento.

3. Zonificación y usos (E: 1:1.000).

En este plano aparece reflejada la calificación de los distintos terrenos incluidos en el sector 2-3.

4. Zonas de ordenación urbanística (E: 1:1.000).

Se grafían las parcelas edificables, dotacionales y privadas con especificación de su destino y ficha resumen de los parámetros urbanísticos fundamentales.

5. Cumplimiento de las afecciones impuestas por la legislación sectorial (E: 1:1.000).

Sobre la ordenación pormenorizada propuesta se grafían las condiciones impuestas por la legislación en referencia a:

— Tendido de alta tensión propiedad de Red Eléctrica de España.

— Anchura y trazado de la vía pecuaria.

— El barranco del Xocainet a su paso por el sector 2-3 urbanizable de uso residencial.

6. Delimitación de la unidad de ejecución (E: 1:1.000).

En cumplimiento del artículo 70.1 C) del RPGV, se grafía el ámbito de la unidad de ejecución identificada con el número 2-3, coincidente con la delimitación íntegra del sector 2-3.

En Valencia para Gilet, junio de dos mil uno.

Septiembre de dos mil dos.—Ingeniero de caminos, canales y puentes, director equipo redactor del plan parcial y programa para la actuación integrada Sector 2-3. Gilet, Andrés Castrillo López.