

**Conselleria d'Obres Pùbliques,
Urbanisme i Transports**

Ressenya de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant de 28 de juliol de 1997, relativa al Pla General d'Ordenació Urbana de Vall de Laguart. [97/Q11603]

D'acord amb l'article 59.4.B de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística (DOGTV número 2.349, de 24 de novembre de 1994), es publica una ressenya dels acords d'aprovació definitiva de plans d'urbanisme adoptats per la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant el 28 de juliol de 1997, i publicada la resolució amb les Normes Urbanístiques aprovades en el *Butlletí Oficial de la Província d'Alacant*, número 215, de 18 de setembre de 1997.

Expedient 139/97. Vall de Laguart. Pla General d'Ordenació Urbana. 960194.

Contra aquesta resolució, que no posa fi a la via administrativa, s'hi podrà interposar un recurs ordinari davant del conseller d'Obres Pùbliques, Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana, en el termini d'un mes, comptador des del dia de la publicació d'aquest anuncii. Tot això sense perjudici d'interposar qualsevol altre que es considere oportú.

Alacant, 10 d'octubre de 1997.— El president de la Comissió Territorial d'Urbanisme: Fernando Modrego Caballero.

**Conselleria d'Obres Pùbliques,
Urbanisme i Transports**

Ressenya de l'Acord de 21 de abril de 1997, adoptat por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Alacant, relativa a la modificación número 12 del Pla General d'Ordenació Urbana de Cocentaina. [97/Q11601]

D'acord amb l'article 59.4.B de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística (DOGTV número 2.349, de 24 de novembre de 1994), es publica una ressenya dels acords d'aprovació definitiva de plans d'urbanisme adoptats per la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant, de 21 d'abril de 1997, i publicada la resolució amb les Normes Urbanístiques aprovades en el *Butlletí Oficial de la Província d'Alacant* número 230, de 6 d'octubre de 1997.

Expediente 56/97. Cocentaina. Modificació número 12 del Pla General d'Ordenació Urbana, sobre el canvi de diverses determinacions en les àrees 10 «industrial existents» i 11 «industrial exnovo», promogut per l'Ajuntament. 960775.

Contra aquesta resolució, que no posa fi a la via administrativa, s'hi podrà interposar un recurs ordinari davant del conseller d'Obres Pùbliques, Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana, en el termini d'un mes, comptador des del dia de la publicació d'aquest anuncii. Tot això sense perjudici d'interposar-ne qualsevol altre que es considere oportú.

Alacant, 10 d'octubre de 1997.— El president de la Comissió Territorial d'Urbanisme: Fernando Modrego Caballero.

Ajuntament d'Alboraya

Informació pública del Programa d'Actuació Integrada Campo de Mayo. [97/Q11673]

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 30 d'octubre de 1997, acordà sotmetre a informació pública, pel termini de 20 dies, comptadors des de la darrera publicació d'aquest edicte, l'alternati-

**Conselleria de Obras Pùbliques,
Urbanismo y Transportes**

Reseña del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 28 de julio de 1997, relativa al Plan General de Ordenación Urbana de Vall de Laguart. [97/Q11603]

De acuerdo con el artículo 59.4.B de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGTV número 2.349, de 24 de noviembre de 1994), se publica una reseña de los acuerdos de aprobación definitiva de planes de urbanismo adoptados por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 28 de julio de 1997, y publicada la resolución con las Normas Urbanísticas aprobadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 215, de 18 de septiembre de 1997.

Expediente 139/97. Vall de Laguart. Plan General de Ordenación Urbana. 960194.

Contra esta resolución, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso ordinario ante el conseller de Obras Pùbliques, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contando a partir de la fecha de publicación del presente anuncio. Todo ello sin perjuicio de interponer cualquier otro que se considere oportuno.

Alicante, 10 de octubre de 1997.— El presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo: Fernando Modrego Caballero.

**Conselleria de Obras Pùbliques,
Urbanismo y Transportes**

Reseña del Acuerdo de 21 de abril de 1997, adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, relativa a la modificación número 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Cocentaina. [97/Q11601]

De acuerdo con el artículo 59.4.B de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGTV número 2.349, de 24 de noviembre de 1994), se publica una reseña de los acuerdos de aprobación definitiva de planes de urbanismo adoptados por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, el 21 de abril de 1997, y publicada la resolución con las Normas Urbanísticas aprobadas en el *Boletín Oficial de la Provincia de Alicante* número 230, de 6 de octubre de 1997.

Expediente 56/97. Cocentaina. Modificación número 12 del Plan General de Ordenación Urbana, sobre cambio de diversas determinaciones en áreas 10 «industrial existente» y 11 «industrial exnovo», promovido por el Ayuntamiento. 960775.

Contra esta resolución, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso ordinario ante el conseller de Obras Pùbliques, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contando a partir de la fecha de publicación del presente anuncio. Todo ello sin perjuicio de interponer cualquier otro que se considere oportuno.

Alicante, 10 de octubre de 1997.— El presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo: Fernando Modrego Caballero.

Ayuntamiento de Alboraya

Información pública del Programa de Actuación Integrada Campo de Mayo. [97/Q11673]

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 1996, acordó someter a información pública, por el plazo de 20 días, contados desde la última publicación de este edic-



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

28 JUL. 1997

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I. - NATURALEZA, AMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD
(arts. 1 al 6).

CAPITULO II. - DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (arts. 7 al 10).

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I. - TIPOS DE SUELO (arts. 11 al 16).

CAPITULO II. - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION (arts. 17 al 32).

- | | |
|------------------|--|
| Sección primera. | Tipos de ordenación |
| Sección segunda. | Definiciones y terminología de conceptos. |
| Sección tercera. | Condiciones específicas de la edificación según alineación a vial. |
| Sección cuarta. | Condiciones específicas de la edificación aislada. |

CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE USOS (arts. 33 al 43).

- | | |
|------------------|--|
| Sección primera. | Clases de usos. |
| Sección segunda. | Condiciones de permisividad de usos. |
| Sección tercera. | Condiciones específicas de los usos residenciales. |
| Sección cuarta. | Condiciones específicas del uso aparcamiento. |
| Sección quinta. | Condiciones específicas de los usos colectivos y terciarios. |
| Sección sexta. | Condiciones específicas de los usos almacenamiento y producción. |

CAPITULO IV. - NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA (arts. 44 AL 58).

- | | |
|------------------|--|
| Sección primera. | Normas específicas para el suelo urbano. |
| Sección segunda. | Normas específicas para el suelo urbanizable. |
| Sección tercera. | Normas específicas para el suelo no urbanizable. |

Corporación, 3 DIC. 1996
El Secretario,

J. M. J. J. J.



CAPITULO V. - NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS (arts. 59 al 63).

TITULO III. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO I. - LICENCIAS (arts. 64 a 78)

- Sección primera. Condiciones generales.
- Sección segunda. Licencias de obras.
- Sección tercera. Otros tipos de licencias.

CAPITULO II - ORDENES DE EJECUCION (arts. 79 a 81).

TITULO IV. EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO I. - DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (arts. 82 al 84).

CAPITULO II. - EJECUCION Y GESTION DEL SUELO URBANIZABLE (arts. 85 al 86).

CAPITULO III. EJECUCION Y GESTION DEL SUELO URBANO (arts. 87 al 88).

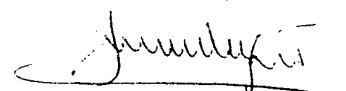
TITULO V. DISCIPLINA URBANISTICA. (arts. 89 al 92)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

DISPOSICION FINAL.

DILUCIONADA: Se autoriza la ejecución de las actuaciones que se detallan en el apartado de "Disposiciones Transitorias" del Capítulo V de la presente ordenanza, en su caso, para el desarrollo de la ordenanza. 3 DIC. 1996

El Secretario,



NORMAS URBANISTICAS



TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I. NATURALEZA, AMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD

Artículo 1.- Naturaleza, ámbito de aplicación e interpretación del Plan.

Las disposiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y demás documentos del Plan General son de aplicación en todo el territorio que comprende el término municipal de Vall de Laguart.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la legislación urbanística, en el presente Plan General y en todos los instrumentos de planeamiento que se aprueban en desarrollo del mismo.

Integran el Plan General los siguientes documentos: Memoria Informativa, Memoria Justificativa de la ordenación, Planos de Información, Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas, teniendo tan sólo carácter normativo los dos últimos citados.

En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en los distintos documentos del Plan General se resolverán teniendo en cuenta el cumplimiento de los objetivos perseguidos por éste plasmados en la Memoria Justificativa. Las posibles contradicciones internas que existan se sustanciaran de acuerdo con el criterio expuesto y con el principio general de prevalencia del texto escrito sobre los documentos gráficos. Si la contradicción se produjera entre documentos gráficos prevalecerán los de mayor escala sobre los de menor. Si pese a los criterios indicados subsistieran imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del Plan General, prevalecerá aquella interpretación más favorable al interés público.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.



16.10.2000

[Signature]



Artículo 2.- Vigencia, publicidad y ejecutividad del Plan.

La vigencia del presente Plan General es indefinida, en tanto no se revise. La vigencia de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas que se aprueben en desarrollo del Plan General será la que en ellos se establezca.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva en lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de directa aplicación. El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, la cual se realizará en el Boletín Oficial de la Provincia aunque, adicionalmente, se publicará una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Los documentos de planeamiento vigente serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de ellos en el Ayuntamiento.

Artículo 3.- Revisión y modificaciones de planeamiento.

El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación, excepto las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E o 54 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable así como las que el propio Plan General permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.

Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la red primaria o estructural de dotaciones públicas o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. A parte de las razones señaladas igualmente motivan la revisión del plan, la aprobación de un Plan de Acción Territorial de finalidad urbanística cuyas determinaciones afecten sustancialmente al Plan General, la aparición de usos no previstos que alteren el destino del suelo o simplemente por el transcurso de diez años desde su aprobación definitiva.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan General se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones del Plan que conlleven una diferente calificación o uso acre-urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y las que

de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se aprueben en desarrollo del Plan General, se harán efectivas a través de la Corporación. 3 DIC. 1996

vengan a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exigen previo informe del Consejo Superior de Urbanismo.

Toda alteración de la ordenación establecida que aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas. De igual manera, las modificaciones que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable, deberá garantizar rigurosamente, además de lo señalado, la especial participación pública de las plusvalías que se generen.



Artículo 4.- Obras y usos provisionales.

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

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

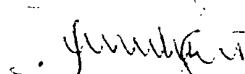
La provisionalidad de la obra o del uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.

Artículo 5.- Edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultaran disconformes con el mismo tienen la consideración de edificios fuera de ordenación, pudiendo realizarse en los mismos las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Excepcionalmente, se permitirán el cambio de uso de la edificación a otro de los permitidos en las ordenanzas particulares de la zona de que se trate y las obras de consolidación y aumento de volumen, dentro de los parámetros urbanísticos definidos como máximos en estas Normas, siempre y cuando no se agraven las circunstancias que motivaron la situación del edificio como fuera de ordenación.

12 DIC. 1996



Artículo 6.- Precisión de límites.

La delimitación de los sectores y unidades de ejecución previstas en el Plan General puede ser objeto de precisión al pasar a una escala más amplia, si bien se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas contenidas en el Plan General y no producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 5%. Si se cumplen estas condiciones la precisión de los límites se realizará mediante Plan Parcial de aprobación municipal.

CAPITULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 7.- Competencia y normativa de aplicación.

El desarrollo del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas, en la esfera de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares -propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles- en la gestión urbanística en la forma regulada en la legislación vigente y en estas Normas.

Los poderes públicos deben suscitar la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico, respetando la libre concurrencia de los particulares que promuevan actuaciones con esa finalidad y fomentando, especialmente, la participación activa de las pequeñas y medianas empresas.

El desarrollo del Plan General mediante los instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y desarrollo de los mismos y el procedimiento para su formulación y aprobación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 8.- La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

La ejecución del Plan General se realizará en uno de estos dos regímenes: mediante Actuaciones Integradas o mediante Actuaciones Aisladas.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizadas de una sola vez o por fases, conforme a una única programación. El Plan prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión con las redes de servicios existentes exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tiene pendiente la implantación de servicios. En concreto se prevé desarrollar mediante Actuaciones Integradas los dos sectores del suelo urbánizable (sector 1, ampliación de Benimarell y sector 2, entorno del polideportivo).

Por contra, Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándole con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas. El Plan prevé someter al régimen de las Actuaciones Aisladas todos los terrenos incluidos en la delimitación del suelo urbano que propone, bien sean parcelas o solares individuales, incluso aquellos terrenos que se corresponden con manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalente en las que existe una urbanización parcial y donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya es solar, al entender que esta forma de actuación es posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructuras correspondientes.



Artículo 9.- Formas de gestión de las actuaciones.

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, estando los particulares habilitados para llevarlas a cabo.

La ejecución de Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. La gestión es directa cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. Por contra, es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

Artículo 10.- Solares.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigna el Plan, están urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas por él establecidas.

En todo caso deberán contar para tener esta condición, con acceso rodado por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a 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 y acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.



TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. TIPOS DE SUELO.



Artículo 11.- Clasificación del suelo.

El Plan General clasifica el suelo de todo el término municipal en alguno de los siguientes tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

El Plan General incluye como suelo urbano o urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretenden mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización.

Artículo 12.- Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos en los que está previsto su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas.

Artículo 13.- Suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos en los que está previsto su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Integradas.

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la ley del Suelo No Urbanizable.

Dentro del suelo urbanizable se establecen dos categorías: el pormenorizado y el no pormenorizado. El suelo urbanizable pormenorizado, que el Plan General ordena con la misma precisión exigible a los Planes Parciales, se corresponde con aquellos terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario, situados junto al suelo urbano y que son suficientes para atender las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo. En ellos queda legitimada la actuación directa sin planes complementarios. El suelo urbanizable no pormenorizado precisa ser desarrollado a través de los correspondientes Planes Parciales.

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y LOS TERRITORIOS

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

CORPORACIÓ AUTONOMA DEL CORPO

3 DIC. 1996

El secretario,

Juan Luis



Artículo 14.- Suelo No Urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el Plan clasifica como tales en atención a sus valores naturales, histórico-artísticos y medio-ambientales por lo que precisan medidas de especial protección o que ya las tienen consecuencia de legislaciones de carácter sectorial. Igualmente, constituyen el suelo no urbanizable los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido, los que conforme a la estrategia territorial adoptada deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo y los que simplemente no han sido objeto de clasificación como suelo urbano o urbanizable.

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen dos categorías: el suelo no urbanizable común y el protegido (Ecológico-Paisajístico, Barranco del Infierno, Dominio Público Hidráulico e Histórico-Arqueológico).

Artículo 15.- Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas.

El presente Plan General determina la red primaria o estructural de terrenos y construcciones de destino dotacional público que tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Dicha red comprende las infraestructuras y dotaciones que, aún no estando al servicio de toda la población sino de sectores o ámbitos concretos, sin embargo tienen un papel condicionante en la actual y futura estructura urbana.

Integran la red primaria o estructural de dotaciones públicas los siguientes elementos: la infraestructura viaria, el sistema de espacios libres y parques públicos, el sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias y la infraestructura y redes de servicios.

Artículo 16.- Calificación del suelo.

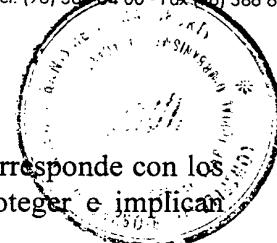
El Plan General califica el suelo en función del uso y destino que se le atribuye en la ordenación. A tales efectos se establecen distintas zonas de ordenanzas en cada una de los distintos suelos clasificados.

En suelo urbano las distintas zonas se corresponden con diferentes ordenanzas para la edificación y uso de los edificios y de los terrenos (Casco tradicional, zona de Ensanche y zona de Extensión).

En suelo urbanizable se establecen normas concretas para la ordenación de cada uno de los sectores delimitados, bien directamente desde el Plan General caso del suelo pormenorizado, bien a través del oportuno Plan Parcial en el no pormenorizado.

13 DIC. 1996

[Handwritten signature]



En el suelo no urbanizable las distintas categorías establecidas se corresponde con los distintos grados de protección otorgados en función de los valores a proteger e implican diversas tolerancias para la edificación y uso de los terrenos.

CAPITULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

Sección primera. Tipos de ordenación.

Artículo 17.- Tipologías edificatorias.

Con carácter general se definen, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable, las siguientes tipologías edificatorias, cuya pormenorización dará lugar a las distintas zonas de ordenanzas:

a) Edificación según alineación a vial o entremedianeras.

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres y, en su caso, al patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan. Sus alineaciones interiores pueden formar o no un patio interior a la manzana.

En la alineación a fachada se dispondrán, en cualquier caso, cuerpos edificados cubiertos, adosados a los linderos laterales.

b) Edificación aislada.

Es la situada en parcela independiente y, generalmente, con solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o agrupada (cuando posea continuidad con otras edificaciones), siendo un caso particular la edificación pareada, esto es, la formada exclusivamente por dos edificaciones, cada una de las cuales se asienta sobre su propia parcela.

Sección segunda. Definiciones y terminología de conceptos.

Artículo 18.- Alineación oficial y de la edificación. Rasantes oficiales.

Alineación oficial de calle es la resultante de trasladar al terreno las alineaciones correspondientes a la red viaria grafiada en los planos de alineaciones y que puede coincidir o no con las existentes.

Alineación de la edificación es la línea que señala el límite entre los espacios públicos (destinados a calles, plazas o espacios libres) y los solares ya sean estos de titularidad pública o privada.



10/07/2002
El Secretario,
[Signature]

Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las calles o plazas. Salvo que en el plano correspondiente se determinen otras coinciden con los perfiles consolidados actualmente.

Artículo 19.- Parcela, parcelación, parcela mínima y superficie de parcela.

Parcela es toda superficie de terreno susceptible de edificación o no, con arreglo a lo establecido en estas Normas. El concepto de parcela es independiente de la unidad registral de propiedad y de su titularidad.

Parcela mínima es la menor superficie de parcela admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

Parcelación es la división sucesiva o simultánea de una parcela en otras más pequeñas, generalmente con fines edificatorios.

Superficie de parcela es la medida en proyección horizontal del área delimitada por las alineaciones oficiales exteriores y los lindes de las parcelas adyacentes.

Artículo 20.- Linderos, fachada y medianera.

Linderos o lindes son las líneas que señalan los límites de una parcela.

Fachada o frente de parcela es el lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de la edificación antes descrita.

Medianera es la pared lateral contigua a dos edificaciones situada en el límite de ambas parcelas, que puede utilizarse de forma compartida o no y que se lleva desde la cimentación hasta la cubierta.

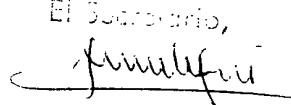
Artículo 21.- Profundidad edificable y retranqueos.

Profundidad o fondo edificable es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones y que se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

Retranqueos es la distancia mínima de cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela. Pueden diferenciarse el retranqueo a las alineaciones (frente de fachada) del de a otros linderos.

3 DIC. 1996

El Secretario,





Artículo 22.- Ocupación, edificabilidad y superficie construida.

Ocupación de parcela es el porcentaje ocupado por la proyección de la edificación, cerrada o no, dispuesta sobre las rasantes del terreno, en relación con la superficie neta de parcela.

Edificabilidad es la relación entre el volumen o superficie construida y la superficie de la parcela neta que sirve de base a la edificación (edificabilidad neta) o, en su caso, respecto de la superficie de un sector (edificabilidad bruta).

Superficie construida es la suma de las superficies de cada una de las plantas de un edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas interiores y exteriores, y los ejes de las medianeras, en su caso.

Los cuerpos volados cubiertos y no cerrados lateralmente por otros elementos computan a la mitad de su superficie.

Artículo 23.- Cuerpos salientes y patios interiores. Altura libre entre plantas.

Cuerpos salientes son aquellas partes de la construcción, habitables u ocupables, que sobresalen de la edificación. Pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos.

Patio interior es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinados a permitir la ventilación y la iluminación de las dependencias de un edificio.

Altura libre entre plantas es la distancia entre el pavimento y la cara inferior del forjado superior.

Artículo 24.- Planta baja, planta de piso y planta de sótano.

Planta baja o planta primera a efectos del cómputo del número máximo de plantas permitido, es aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1'50 m. sobre la rasante de la acera.

Planta de piso es cualquier planta situada por encima de la planta baja.

Planta de sótano es la totalidad o parte de una planta cuyo techo en todos sus puntos estén por bajo de la rasante o rasante de calle que interesen a la parcela.

Semisótano es la planta de la edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante y cuyo techo se sitúa a una cota igual o inferior a 1'50 m. sobre la rasante de la acera.

En los sótanos no se permiten los usos residenciales. No obstante podrán autorizarse otros usos si se dota al local de las medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio y explosión y el desalojo, con seguridad, de las personas en estos casos. La altura libre de los sótanos será como mínimo de 2'20 m.

Sección tercera. Condiciones específicas de la edificación según alineación a vial.

Artículo 25.- Parámetros específicos.

En el tipo de ordenación según alineación a vial los parámetros que determinan las características de la edificación son: alineaciones oficiales, altura edificable, medianeras y retranqueos.

Artículo 26.- Alineaciones oficiales y retranqueos.

En el tipo de ordenación regulado en esta sección, la alineación de la edificación coincide con la oficial, salvo en los casos de retranqueo permitido por estas Normas.

Se define el retranqueo como la distancia entre la alineación oficial y la alineación de la edificación.

Artículo 27.- Altura edificable.

Altura edificable es la distancia en vertical del plano de fachada que se permite a la misma, medida desde la cara inferior del último forjado hasta el punto de referencia que se determina a continuación:

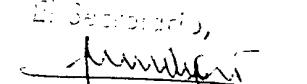
a) Edificios con frente a una sola vía:

Si la rasante de la acera o de la calzada, en su defecto, tomada en el frente de parcela es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de menor cota y el centro de la misma es inferior a 0'50 m., se tomará como punto de medición la intersección de la rasante con la vertical que pasa por el centro de la fachada.

Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a 0'50m., el punto de medición se encontrará 0'50m por debajo del nivel del extremo de la fachada de mayor cota.

Diligencia: Se adjunta para informar de la situación de la parcela en la que se encuentra la vivienda, así como de la altura edificable y la alineación oficial. Se adjunta también la fotografía de la fachada y la rasante.

El Secretario,







Cuando, por aplicación de la regla anterior, resulte que en determinados puntos de la fachada la rasante se sitúa a más de 1m. por debajo del punto de medición, la fachada se dividirá en tramos que se considerarán como fachadas independientes hasta que esto no ocurra. En cada uno de los tramos la altura se medirá de acuerdo con las reglas precedentes.

b) Edificios con frente a más de una vía formando esquina.

El punto de medición se determinará como si se tratara de fachadas independientes para cada frente. Si la altura de los viales fuera distinta, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima igual al doble del ancho del vial en el frente de parcela de menor altura contada desde la esquina.

c) Edificios con frente a más de una vía sin formar esquina.

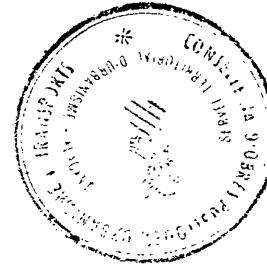
El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratara de edificios independientes. Si la altura asignada a los viales fuera distinta, cada una tendrá validez hasta una profundidad determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de cumplir las alineaciones interiores si las hubiere.

Sobre la altura edificable solo se permitirá la cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al 30% y cumbre situada como máximo a 1'80m. respecto del plano de arranque de la misma así como la construcción de elementos técnicos de las instalaciones y trasteros vinculados pero independientes de las viviendas.

Artículo 28.- Medianeras.

Cuando consecuencia de diferentes alturas, existencia de retranqueos u otras causas puedan aparecer medianeras al descubierto se les dará tratamiento de fachada.

Si la medianera no es normal a la línea de fachada sólo podrán edificarse los solares contiguos cuando el ángulo formado por la pared medianera con la perpendicular al frente de fachada en su punto de intersección sea inferior a 25 grados sexagesimales. En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada.



Sección cuarta. Condiciones específicas de la edificación aislada.

Artículo 29.- Parámetros específicos.

En el tipo de ordenación correspondiente a la edificación aislada los parámetros que determinan las características de la edificación son: ocupación máxima de parcela, altura edificable y retranqueos.

Artículo 30.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de parcela tal y como se ha definido anteriormente es la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos salientes. No podrá sobrepasarse la ocupación que resulte de aplicar el porcentaje máximo definido para cada zona sobre la superficie de la parcela.

Los terrenos no ocupados por la edificación deberán tener el tratamiento de espacios libres al servicio de la edificación permitiéndose tan solo la construcción de edificaciones auxiliares de acuerdo con la regulación concreta establecida en cada zona de ordenanza.

Artículo 31.- Altura edificable.

La cota de la rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela, siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parcela sea inferior a 0'50 m. Cuando la aplicación de la regla precedente de lugar a cotas superiores a 0'50 m. se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la citada regla.

Cuando por razón de la pendiente del terreno la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada una de las plantas o parte de plantas, se sujetaran a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, medidas desde el piso de la planta inferior y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar un terreno horizontal. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrá establecerse con una variación absoluta de $\pm 1'50$ m. en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.

Los valores de las alturas máximas y número máximo de plantas se determinarán para cada zona de ordenanzas.

DIRECCIÓN: Se extiende para acre-
diitar la ejecución y dar cumplimiento
a lo establecido en la legislación
de Urbanismo y en la Corporación.
3 DIC. 1996

El Secretario,

Sobre la altura máxima edificable solo se permitirá la cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al 30% y cumbre situada como máximo a 180 m. respecto del plano de arranque de la misma, los elementos técnicos de las instalaciones y los remates de la edificación.



Artículo 32.- Retranqueos.

Las separaciones mínimas de la edificación principal al frente de parcela, al fondo de la misma o a sus linderos laterales y entre edificaciones situadas en una misma parcela son las establecidas en cada caso, por la ordenanza particular correspondiente.

En el caso de viviendas unifamiliares las plantas de sótano deberán respetar las distancias a lindes excepto si se trata de la parte destinada a dar acceso desde el exterior a las mismas y siempre que dicha parte no exceda del 15% de la superficie libre de parcela.

CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE USOS.

Sección primera. Clasificación de usos.

Artículo 33.- Clases de usos.

A efectos de estas Normas y de las que en desarrollo de las mismas se incluyan en los instrumentos de planeamiento parcial y especial, se establece la siguiente clasificación de usos de acuerdo con sus características funcionales, tipología que implica su establecimiento y efectos sobre su entorno, fijándose el grado de permisividad en cada una de las zonas de ordenanza que se prevén.

a) Usos residenciales

- R1, vivienda unifamiliar: se corresponde a la utilización de vivienda situada en parcela independiente y con acceso exclusivo para cada una de ellas.

- R2, vivienda plurifamiliar: cuando la vivienda se organiza de modo que en cada parcela se agrupan varias unidades con espacios y accesos comunes.

- R3, residencia colectiva: se corresponde con edificios que se destinan a alojamientos comunitarios (residencias, conventos, asilos de ancianos y similares) o al alojamiento temporal de transeúntes (hoteles, moteles y, en general, los del ramo de la hostelería destinados a alojamiento de personas).



b) Usos terciarios:

- T1, comercial: se corresponde con locales abiertos al público destinados al comercio al por menor, almacenes exclusivamente comerciales, locales destinados a la prestación de servicios privados al público así como los restaurantes, bares, cafeterías y usos análogos.

- T2, oficinas: es el propio de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado (entidades bancarias, seguros, etc.) y los despachos profesionales.

c) Usos de almacenamiento y producción:

- I1, almacenamiento: son los relativos a actividades de acopio de bienes y materiales para su distribución a establecimientos industriales o comerciales. Incluye las instalaciones para mercados de abastos o cualquiera de tipo mayorista.

- I2, talleres: comprende las actividades arte-sanales e industriales de servicio directo del consumidor (carpinterías, fontanerías, reparaciones de electro-domésticos, de vehículos y estaciones de servicio).

- I3, industrial: es el referido a procesos de obtención de productos y su transformación a partir de materias primas o semitransformadas no comprendidos en el uso de talleres.

d) Usos colectivos:

- C1, administrativo: es el propio de las oficinas abiertas al público o no y demás dependencias de la Administración Pública.

- C2, aparcamiento: es el que se desarrolla en locales o recintos específicamente destinados a estacionamiento de vehículos.

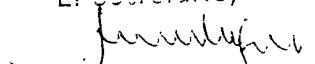
- C3, asistencial: comprende aquellos establecimientos destinados a personas que precisan especial atención o cuidado (locales para jubilados, centro para la educación de minusválidos, etc.).

- C4, cultural: es el propio de actividades encaminadas a facilitar el acceso y trasmisión de la cultura entre personas o grupos, como bibliotecas, museos, salas de exposiciones, archivos y similares.

- C5, deportivo: es el que se realiza en locales o recintos acondicionados para la práctica del ejercicio físico y deportes.

DIRECCIÓN: Se utilizan para ofrecer servicios y garantizar la ejecución de determinadas actividades. Los establecimientos de este tipo están destinados a la realización de procesos administrativos y/o de coordinación.

El Secretario,





- C6, educativo: comprende las actividades que tienen por finalidad la enseñanza en todos sus modos y grados, ya sean centros docentes o academias.

- C7, recreativo: es el referido a las manifestaciones comunitarias de ocio, esparcimiento y tiempo libre incluidos los destinados a espectáculos de toda índole.

- C8, religioso: comprende las actividades que se desarrollan en recintos destinados al culto colectivo, como iglesias, capillas, parroquias, etc.

- C9, sanitario: es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos como hospitales, sanatorios, clínicas, consultorios, dispensarios y similares.

- C10, seguridad pública: se corresponde con los acuartelamientos de las fuerzas de orden público, policía local y bomberos.

- C11, transporte y servicios técnicos: es el propio de las actividades de guardia y mantenimiento de vehículos de transporte público y mercancías.

- C12, cementerio: es el recinto destinado al enterramiento y/o incineración de cadáveres, con todas sus instalaciones anexas.

e) Usos no urbanos.

- K1, agrícolas: se corresponde con actividades de cultivo, explotación y almacenamiento de productos y enseres del campo.

- K2, extractivo: es el relativo a la extracción de cualquier tipo de mineral o roca para la industria o la construcción.

- K3, forestal: es el propio de actividades relacionadas con explotación de los bosques existentes o resultado de plantaciones especializadas.

- K4, ganadero: comprende las actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).

- K5, recreativo en medio natural: se corresponde con actividades relativas al disfrute del aire libre y del entorno natural.

- K6, científico-ambiental: es el que se desarrolla en instalaciones relacionadas con la investigación y estudio de la naturaleza así como de la formación y enseñanza de la misma.





Sección segunda. Condiciones de permisividad de los usos.

Artículo 34.- Carácter de los usos.

Por su carácter los usos pueden ser públicos o privados y por su grado de tolerancia admitidos y prohibidos.

Son usos públicos a efectos de esta normativa y de la de los planes que la desarrollen los referentes a los servicios realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Se incluyen los relacionados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Son usos privados los realizados por los particulares sobre bienes de propiedad privada.

Son usos admitidos los que en la regulación de las zonas están expresamente permitidos y no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

Son usos prohibidos en una zona o situación aquellos cuyo establecimiento y desarrollo está prohibido por estas Normas Urbanísticas, por las de los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por Ordenanza Municipal o por cualquier otra disposición legal vigente.

Artículo 35.- Categorías del uso almacenamiento.

Por las molestias que pueden representar a su entorno urbano se distinguen dos categorías en este uso:

- 1^a. Los bienes, materiales o productos objeto de almacenaje no producen molestias debido a olores, desprendimiento de gases, polvo o ruido inevitable en su manipulación, ni pueden causar peligro por riesgo de incendio o explosión. Las operaciones de carga y descarga pueden desarrollarse con facilidad y rapidez y el transporte mediante vehículos con capacidad de carga no superior a 3.500 Kg.

- 2^a. Comprende las actividades de almacenamiento no relacionadas en el apartado anterior.

DILIGENCIA: Se extiende para acreditar que los planos y documentos de este expediente han sido presentados para su examen y deliberación. | 3 DIC. 1993

El Secretario,

Artículo 36.- Categorías de usos talleres e industrias.

Atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños y alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente se distinguen tres categorías en este uso:

- 1^a. Comprende aquellas actividades no molestas para las viviendas propias de talleres de carácter individual o familiar que utilizan máquinas o aparatos movidos manualmente o motores de baja potencia que no producen grandes ruidos ni vibraciones.

- 2^a. Actividades compatibles con las viviendas que se realizan normalmente en las plantas bajas o inferiores de manzana de inmuebles residenciales o en edificios contiguos, pero no en plantas de piso. Comprende talleres o industrias que por sus características no molesten por desprendimientos de gases, polvos u olores o generen ruidos y vibraciones molestas para el vecindario.

- 3^a. Comprende aquellas actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para la vivienda por lo que, en general, no se admitirán contiguas a éstas, salvo en áreas especialmente reglamentadas.

La determinación de las categorías de la actividad industrial se establecerá en cada caso en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad, de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, sobre Actividades Calificadas, de la Generalitat Valenciana y en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 1º de la citada ley.

Artículo 37.- Situación de los usos.

Se distinguen las siguientes situaciones:

- 1^a. En planta de piso de los edificios destinados a otros usos, o en plantas bajas o inferiores de estos edificios cuando el acceso al local en cuestión deba hacerse a través de elementos comunes.

- 2^a. En planta baja de edificios destinados a otros usos cuando tengan acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas.

- 3^a. En edificios destinados a usos específicos separados de parcelas y/o edificios destinados a otros usos.

3 DIC. 1996

firmado

- 4^a. En edificios ubicados en zonas destinadas preferentemente al uso en cuestión de acuerdo con la ordenación contenida en esta Normas y se encuentren separados de edificios destinados a otros usos ubicados en zonas contiguas.



Sección tercera. Condiciones específicas de los usos residenciales.

Artículo 38.- Condiciones de habitabilidad y diseño de viviendas.

Las viviendas se adaptarán en sus condiciones a las Normas Básicas de la Edificación, a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Decreto 85/1989, del Consell de la Generalitat Valenciana y a su posterior refundición aprobada en el año 1991 y demás disposiciones vigentes en la materia.

Sección cuarta. Condiciones específicas del uso de aparcamiento.

Artículo 39.- Condiciones de los aparcamientos en los Planes Parciales.

En todo Plan Parcial de uso residencial o turístico debe haber más de una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación, fuera de la superficie estrictamente viaria. No es necesario que haya dos o más plazas, pero si que, al dividir el número de plazas entre el de viviendas el cociente, con su resto decimal, sea superior a la unidad.

La situación de estas plazas, fuera de la superficie susceptible de utilización viaria, deben realizarse en el subsuelo, dentro de las parcelas o en zonas de aparcamiento delimitadas específicamente por el Plan y pueden ser públicas o privadas.

Para Planes Parciales de usos distintos a los expresados, en tanto en cuanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las reservas serán análogas a las exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 40.- Condiciones de los aparcamientos en los edificios.

Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en el interior de las parcelas y en los patios de manzana, o en edificio independiente.

3 DIC. 1996
firma

Respecto de las condiciones de diseño de los aparcamientos se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Artículo 41.- Previsión de los aparcamientos en los edificios.

En edificios de vivienda unifamiliar o plurifamiliar (R1, R2) se reservará una plaza por vivienda.

En edificios destinados a oficinas (T2) y almacenamiento y producción (I1, I2, I3), una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil dedicadas a oficinas o despachos, o a almacenes, talleres o industrias.

En usos comerciales (T1), cuando su superficie exceda de 400 m², una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

En usos culturales (C4), para aquellos locales de superficie superior a 1.600 m², una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida.

En usos recreativos y deportivos (C5, C7), una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades y en lo que exceda de 500 localidades de aforo, una plaza por cada 10.

En residencia colectiva y hostelería (R3) y uso sanitario (C9), una plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones dobles o el equivalente en sencillas.

Para el resto de los usos no especificados y susceptibles de pública concurrencia, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Sección quinta. Condiciones específicas de los usos colectivos y terciarios.

Artículo 42.- Normativa de aplicación.

En los edificios, locales y recintos que se destinen a usos colectivos y terciarios se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia. En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones establecidas por estas Normas específicas de los usos residenciales.

Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el acceso de los disminuidos físicos a los usos en cuestión.

3 niv 1006

22

J. M. Martínez

Sección sexta. Condiciones específicas de los usos de almacenamiento y producción.



Artículo 43.- Normativa de aplicación.

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de almacenamiento y producción se ajustarán a la legislación vigente en la materia y en particular a lo dispuesto en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, de Actividades Calificadas al Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo que desarrolla a la anterior y al Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, con independencia de cumplir para cada actividad concreta toda la normativa existente relativa a riesgos de incendio y explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de humos y olores, vertido de aguas residuales y, en general, las que afecten a cualquier otra forma de contaminación.

CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZAS.

Sección primera. Normas específicas del suelo urbano.

Artículo 44.- Zona de Casco tradicional.

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en los correspondientes planos de ordenación.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación a vial, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título de estas Normas.

3.- Parcela mínima.

- Superficie mínima: 60 m²

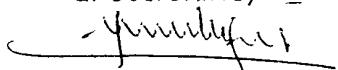
- Frente de parcela mínimo: 4m.

DILUCENCIADA: Se adjunta para acre-

Se consideran igualmente edificables aquellas parcelas que, aún no cumpliendo los mencionados la superficie y frente de parcela mínimos establecidos con carácter general en este preba-

bo, se consideran aptas para su Construcción. 3 DIC. 1996

El Secretario,



artículo, se encuentren enclavadas entre parcelas consolidadas por la edificación, siempre que sobre ellas resulte posible la edificación cumpliendo los requisitos establecidos en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

4.- Alineaciones.

- Alineaciones oficiales: son las que figuran en los correspondientes ~~planos de ordenación~~.

- Alineaciones de la edificación: coinciden con las alineaciones oficiales y, por tanto, no se permiten retranqueos a fachada ni a los restantes linderos.

5.- Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: II plantas con carácter general. Se permitirán III plantas cuando no se rebase la altura de las edificaciones existentes a ambos lados, ni se dejen medianeras al descubierto tanto en fachadas exteriores como interiores.

- Altura edificable: la altura edificable, en función del mínimo de plantas efectivamente adoptado, será el siguiente:

I planta : 4 m.

II plantas: 7 m.

III plantas: 10 m.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 27 de estas Normas Urbanísticas.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar.

7.- Cuerpos salientes.

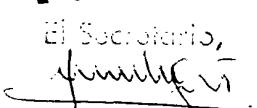
Unicamente se autorizan los vuelos abiertos (balcones) con antepechos calados de cerrajería, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera o, en su defecto, de la calzada será superior a 3'50 m.

b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores:

- 40 cms.

- La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos 15 cms.

Diligencia: Se está dando para acre-
ditar la documentación y suscripción
de acuerdo con lo establecido en el artícu-
lo 16 de la legislación vigente.
Firma: 



- Un doceavo (1/12) del ancho del vial correspondiente.

Los vuelos deberán separarse 60 cms. del eje de la medianera y serán perpendiculares al plano de fachada.

8.- Composición y materiales de fachada.

Los huecos de fachada mantendrán una proporción vertical, salvo que en el lienzo de la fachada de la calle predomine otro tipo de huecos. Las plantas bajas quedarán integradas en la composición del edificio y se tratarán con los mismos materiales que el resto de la misma.

Se recomienda que las fachadas exteriores se traten con materiales tradicionales: enlucidos o enfoscados, zócalos de piedra, rejas de hierro y carpintería de madera o, en su caso, con carpintería metálica adecuada al entorno.

Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe al menos en el primer metro desde la línea de fachada, con pendientes inferiores al 30% y con altura de cumbre no superior a 1'80 m. respecto de la altura máxima edificable (o altura de cornisa) de la edificación efectivamente adoptada.

9.- Usos.

a) Se admiten en cualquier situación los siguientes usos:

- Usos residenciales:
R1, Vivienda unifamiliar.
R2, Vivienda plurifamiliar.
R3, Residencia colectiva y hostelería.
- Usos terciarios:
T1, Comercial.
T2, Oficinas.
- Usos colectivos:
C1, Administrativo.
C3, Asistencial.
C4, Cultural.
C5, Deportivo.
C6, Educativo.
C7, Recreativo.
C8, Religioso.
C9, Sanitario.
C10, Seguridad Pública.

DIRECCIÓN: Se adjunta para atención de la Dirección de Obres Públiques y Documentos de la Conselleria d'Obres Públiques.

FECHA: 13 DIC. 1996

El Secretario,

J. M. Muñoz



b) Se admiten en situación segunda:

- I1, Almacenamiento de 1^a categoría.
- I2, Talleres de 1^a categoría.
- I3, Industria de 1^a categoría.

c) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en los apartados anteriores.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título de estas Normas Urbanísticas, salvo en parcelas de superficie inferior a 200 m² en las que no puede inscribirse un rectángulo de 10 x 20 m.

Artículo 45.- Zona de Ensanche.

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en los correspondientes planos de ordenación.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación a vial, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título de estas Normas.

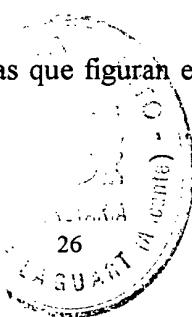
3.- Parcela mínima.

- Superficie mínima: 80 m².
- Frente de parcela mínima: 5m.

Se consideran igualmente edificables aquellas parcelas que, aún no cumpliendo la superficie y frente de parcela mínimas establecidos con carácter general en este artículo, se encuentran enclavadas entre parcelas consolidadas por la edificación, siempre que sobre ellas resulte posible la edificación cumpliendo los requisitos mínimos establecidos en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

4.- Alineaciones.

- Alineaciones oficiales: son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación.



L.I.P. 1998

J. M. G. 1998

- Alineaciones de la edificación: coinciden con las alineaciones oficiales. Se admitirán retranqueos hasta 1'50 metros, siendo en este caso obligatorio el vallado del frente de la parcela según la alineación oficial y el tratamiento como fachada de las medianeras que queden descubiertas.

El vallado deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Se ejecutará un vallado coincidente con la alineación oficial, de altura no superior a dos metros y veinte centímetros (2'20 m). La parte inferior, hasta un metro y veinte centímetros de altura (1'20 m) se tratará como cerramiento opaco; el resto tendrá un tratamiento no ciego mediante elementos calados, prohibiéndose las vallas metálicas y el seto solamente vegetal.

Las restantes condiciones del vallado son las señaladas en los apartados b), c), d) y e) del artículo 48.10 de estas Normas.

5.- Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: II plantas con carácter general. Se permitirán III plantas cuando no se rebase la altura de las edificaciones existentes a ambos lados, ni se dejen medianeras al descubierto tanto en fachadas exteriores como interiores.

- Altura edificable: la altura edificable, en función del número de plantas efectivamente adoptado, será el siguiente: I planta : 4m.; II plantas: 7m.; III plantas: 10m.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima edificable quedan definidas en el artículo 27 de estas Normas Urbanísticas.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar.

7.- Cuerpos salientes.

No se autorizan voladizos cerrados o semicerrados en calles de anchura inferior a 6m. Los voladizos cumplirán las siguientes condiciones:

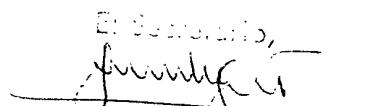
a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera o, en su defecto, de la calzada será superior a 3'50 m.

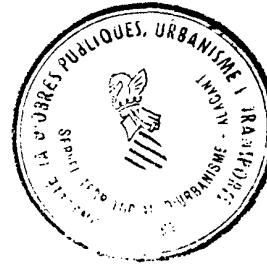
b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores:

- 60 cms.
- Un dieciseisavo (1/16) del ancho del vial correspondiente.
- La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos 15 cms.

Los vuelos deberán separarse 60 cms. del eje de la medianera y serán perpendiculares al plano de fachada.

3 DIC. 1996


En Sesión de
Junta de Gobierno



8.- Usos.

Se admiten en cualquier situación los siguientes usos:

- Usos residenciales:
 - R1, Vivienda unifamiliar.
 - R2, Vivienda plurifamiliar.
 - R3, Residencia colectiva y hostelería.
- Usos terciarios:
 - T1, Comercial.
 - T2, Oficinas.
- Usos colectivos:
 - C1, Administrativo.
 - C2, Aparcamiento.
 - C3, Asistencial.
 - C4, Cultural.
 - C5, Deportivo.
 - C6, Educativo.
 - C7, Recreativo.
 - C8, Religioso.
 - C9, Sanitario.
 - C10, Seguridad pública.
 - C11, Transportes y Servicio Técnicos.

b) Se admiten en situación segunda:

- I1, Almacenamiento de 1^a categoría.
- I2, Talleres de 1^a categoría.
- I3, Industria de 1^a categoría.

c) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en los apartados anteriores.

9.- Previsión de aparcamientos.

Quedan excluidas de efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del capítulo III del presente Título, las parcelas en las que no pueda inscribirse un rectángulo de 10 x 20 m. y cuya superficie es inferior a 200 m².



Artículo 46. Zona de extensión.

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en los correspondientes planos de ordenación.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada o adosada, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y cuarta del Capítulo II del presente Título de estas Normas Urbanísticas.

3.- Parcela mínima:

- Para vivienda unifamiliar aislada: 300 m².
- Para vivienda unifamiliar adosada: 600 m².
- Frente de parcela mínimo: 15m.

4.- Alineaciones.

- Alineaciones oficiales: son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación.

- Retranqueos mínimos: 2m. a fachada y 3m. a restantes linderos.

5.- Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: II plantas.
- Altura edificable: la altura edificable, en función del número de plantas efectivamente adoptado, será la siguiente:

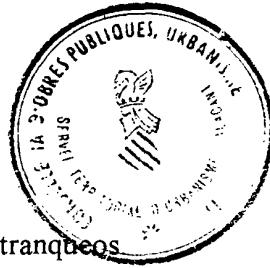
I planta : 4m.

II plantas: 7m.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 31 de esta Normas Urbanísticas.

6.- Ocupación y edificabilidad máxima

- Ocupación máxima de parcela: 50%
- Edificabilidad máxima de parcela: 1'00m²/m²



7.- Cuerpos salientes.

El plano de los voladizos también se contabiliza a efectos de los retranqueos

8.- Usos.

a) Se admiten en cualquier situación los siguientes usos:

* Usos residenciales:

- R1 Vivienda en edificios unifamiliares.
- R2 Vivienda en edificios plurifamiliares.
- R3 Residencia colectiva y hostelería.

* Usos colectivos:

- C1 Administrativo
- C2 Aparcamiento
- C3 Asistencial
- C4 Cultural
- C5 Deportivo
- C6 Educativo
- C7 Recreativo
- C8 Religioso
- C9 Sanitario
- C10 Seguridad pública

* Usos terciarios:

- T1 Comercial
- T2 Oficinas

b) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en los párrafos anteriores.

9.- Edificaciones auxiliares.

Cuando las edificaciones secundarias vayan adosadas a la edificación principal mantendrán una unidad arquitectónica integrada.

En el caso de construirse en el interior de la parcela sin estar adosadas a la edificación principal, se observarán las siguientes condiciones:

a) Cocheras: Se considera como tal la construcción no cerrada, destinada a delimitar o cubrir la superficie de aparcamiento de vehículos, tanto público como privado.





Su construcción se realizará mediante pilares, columnas o pies derechos y en ningún caso, mediante muros de carga o paramentos cerrados. La cubrición podrá ejecutarse con cañizos o elementos similares, pero, en ningún caso, ésta será de obra o de materiales tales como fibrocemento, plástico, chapa metálica, etc.

Se permite el cierre de protección con celosía fija o móvil cuya relación macizo-hueco será menor o igual al 30%, siempre que la altura total no rebase 1'80m y cuyo basamento macizo no supere los 0'90m.

Se retranquearán un mínimo de 1'50m respecto a la alineación oficial exterior y 3'00m respecto a los lindes de parcela.

En ningún caso, incluso con acuerdo expreso entre parcelas colindantes, se permitirá que vayan adosados a lindes de parcela.

Su superficie máxima será de 30m² por parcela mínima. Su altura máxima será de 2'50m.

b) Pérgolas: Se consideran como tales las construcciones no cerradas destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela. Las características de su construcción, superficie y altura serán las mismas que las del apartado anterior.

Se retranquearán como mínimo 1'50m respecto a los lindes de la parcela.

c) Porches: Se consideran como tales las construcciones abiertas al menos en un 50% de su perímetro y cuya cubrición se ejecuta mediante cubierta inclinada.

Su superficie y altura máximas serán iguales a las indicadas en los apartados a) y b) de este número.

Se retranquearán como mínimo 3'00m respecto a los lindes de la parcela.

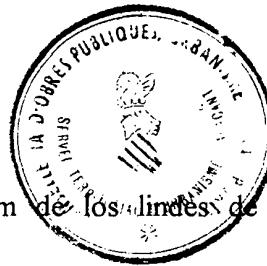
d) Paelleros, lavaderos, tendederos y similares: Se consideran como tales las construcciones no cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando se realicen sin ningún tipo de cubierta, se retranquearán, como mínimo, 3'00m de la alineación oficial exterior o de calle, y 1'00m de los lindes de parcela.

- Cuando se realicen con cubierta, se retranquearán, como mínimo, 3'00m de la alineación oficial exterior o de calle, y 3'00m de los lindes de parcela.

e) Piscinas: Cumplirán las siguientes condiciones:

3 DIC. 1980
El Secretario,
Juan Luis



- 1. Piscina totalmente enterrada: Se retranqueará 1'00m de los lindes de parcela.
- 2. Piscina que sobresalga de la rasante del terreno: Podrá sobresalir un máximo de 3'00m sobre la rasante del terreno. En cualquier caso se retranqueará un mínimo de 3'00m de los lindes de parcela.
- 3. En ambos casos 1 y 2, la piscina se retranqueará 3'00m como mínimo de la alineación oficial.
- 4. La caseta de depuración de la piscina se retranqueará respecto de los lindes de parcela lo siguiente: Situada por debajo de la rasante del terreno: 1'00m. Si sobresale de la rasante del terreno: 3'00m.
- 5. En cualquier caso, la caseta de depuración se retranqueará como mínimo 3'00m de la alineación oficial.

f) Frontones y pistas de tenis:

No se permite la construcción de frontones.

Las pistas de tenis cumplirán las siguientes condiciones: las vallas metálicas que delimitan este tipo de instalaciones habrán de retranquearse como mínimo su propia altura respecto a los lindes de parcela y a la alineación oficial.

La edificación secundaria aneja a cada una de las viviendas definida en los apartados a), b), y d), no podrá ocupar en su conjunto más de un 10% de la parcela correspondiente a cada vivienda. En todos los casos, la edificación secundaria no contabilizará a efectos de edificabilidad y ocupación en el cómputo total.

10.- Vallado.

Se permitirá la construcción de vallas en los lindes de las parcelas, siendo obligatorio el vallado en el frente de parcela según la alineación oficial (caso de retranquearse la edificación).

El vallado deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Se ejecutará un vallado coincidente con la alineación oficial, de altura no superior a un metro y ochenta centímetros (1'80m). La parte inferior, hasta ochenta centímetros de altura (0'80m) se tratará como cerramiento opaco, el resto tendrá un tratamiento no ciego mediante elementos calados o seto vegetal. Se prohíben las vallas metálicas.



- b) El espacio libre entre la alineación oficial y la alineación de la edificación se tratará como espacio libre vinculado a ésta.
- c) En caso de existir desnivel en la parcela, el basamento macizo podrá ir escalonado pudiendo alcanzar una altura máxima de un metro y setenta y cinco centímetros (1'75m).
- d) Se autorizan portadas en las fachadas hasta una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2'50m) en los lugares de acceso a la parcela.

e) Los materiales a emplear en la construcción de vallas y portadas, así como los acabados, serán idénticos o similares a los de la edificación principal y, en todo caso, integrados en la estética de la zona.

11.- Previsión de aparcamientos.

Deberá efectuarse la previsión de aparcamiento prevista en la sección cuarta del Capítulo III del presente Título de estas Normas Urbanísticas.

Sección segunda. Normas específicas del suelo urbanizable.

Artículo 47.- Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. Ambito y régimen urbanístico.

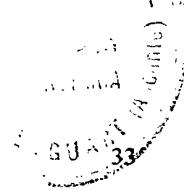
Constituye esta categoría el sector 1 del suelo urbanizable, denominado ampliación del núcleo de Benimarell, que por su colindancia con éste se configura como su ensanche natural. La delimitación del sector 1 queda contenida en los planos de ordenación.

Al tratarse de un sector ordenado directamente desde el Plan General, su ejecución se realizará a través del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada que el mismo conforma, no precisando la redacción de Plan Parcial alguno ya que cuenta con las determinaciones y la precisión exigibles por la legislación vigente a este tipo de instrumentos de planeamiento.

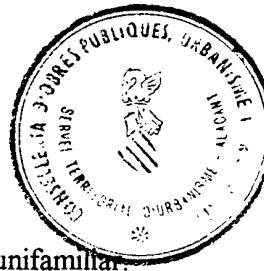
Artículo 48.- Condiciones específicas del sector 1, ampliación de Benimarell.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada o pareada, siendo válidas para este sector todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y cuarta del Capítulo II del presente Título de estas Normas Urbanísticas.



3 DIC. 1996
El Secretario,
[Signature]



2.- Intensidad y uso globales.

- Densidad máxima: 15 viv/Ha.
- Edificabilidad bruta máxima: 0'20m²/m².
- Uso global o característico: R1, Residencial vivienda unifamiliar.

3.- Parámetros y edificatorios del sector.

3.1. Parcela mínima:

- Para vivienda unifamiliar aislada: 400m².
- Para vivienda unifamiliar pareada: 600m².
- Frente parcela mínimo: 15m.

3.2. Alineaciones.

- Alineaciones oficiales: son las que figuran en el correspondiente plano de ordenación.
- Retranqueos mínimos: 3m. a fachada y 3m. a restantes linderos.

3.3. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: II plantas.
- Altura edificable: 7m.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima edificable quedan definidas en el artículo 31 de estas Normas Urbanísticas.

3.4. Ocupación y edificabilidad máxima.

- Ocupación máxima de parcela: 30% para viviendas aisladas y 40% para pareadas.
- Edificabilidad máxima de parcela neta: 0'50m²/m² para viviendas aisladas y 0'60m²/m² para pareadas.

3.5. Usos admisibles:

A parte del uso característico del sector que se ha definido como residencial de vivienda unifamiliar se admiten los siguientes usos:

C1, Administrativo
C2, Aparcamiento
C3, Asistencial
C4, Cultural

C5, Deportivo
C6, Educativo
C7, Recreativo
C8, Religioso
C9, Sanitario



Los usos no expresamente relacionados en los apartados anteriores tienen la consideración de usos prohibidos.

3.6. Edificaciones auxiliares.

Se permiten las mismas edificaciones auxiliares y con iguales condiciones a las definidas en el apartado 9 del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

3.7. Vallado.

Son válidas las condiciones establecidas al efecto en el apartado 10 del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

4.- Cesiones del sector.

Se establecen como cesiones propias del sector, cuyas superficies quedan definidas en el correspondiente plano de ordenación, las siguientes:

- Zonas verdes públicas: 3.183 m², superior al 10% de la superficie del sector.
- Parcela con uso dotacional público: 485 m².
- Aparcamientos: más de una plaza de aparcamiento por vivienda, fuera de la superficie estrictamente viaria, en el interior de las parcelas.

Artículo 49.- Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada. ámbito y régimen urbanístico.

Constituye esta categoría el sector 2 del suelo urbanizable, denominado entorno del polideportivo, que por su excelente localización intermedia entre los núcleos de Campell y de Fleix y su colindancia con el polideportivo, viene a completar la oferta de suelo para la construcción de viviendas de segunda residencia en el municipio. La delimitación concreta del sector 2 queda definida en los planos de ordenación.

Su desarrollo se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial y Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada que el mismo constituye.

Artículo 50.- Condiciones específicas para el desarrollo del sector 2, entorno del polideportivo.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
ESTADO SPANISH GOVERNMENT
3 DIC. 1996
El secretario,
[Signature]



1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada o adosada, siendo válidas para este sector todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y cuarta del Capítulo II del presente Título de estas Normas Urbanísticas.

2.- Intensidad y uso globales.

- Densidad máxima: 10 viv/Ha.
- Edificabilidad bruta máxima: 0'20m²/m².
- Uso global o característico del sector: R1, residencial vivienda unifamiliar.

3.- Parámetros edificatorios del sector a observar en el correspondiente Plan Parcial.

3.1. Parcela mínima:

- Para vivienda unifamiliar aislada: 800m².
- Para vivienda unifamiliar adosada: 3.000m² indivisible.
- Frente de parcela mínimo: 20m.
- Longitud máxima de bloque (para viviendas agrupadas): 60m.

3.2. Retranqueos.

Se establecen unos retranqueos mínimos 5m. a fachada y a restantes linderos.

3.3. Ocupación y edificabilidad máxima.

- Ocupación máxima de parcela: 20% para viviendas aisladas y 30% para adosadas.
- Edificabilidad máxima de parcela: 0'30 m²/m² para viviendas aisladas y 0'50 m²/m² para adosadas.

3.4. Altura máxima edificable.

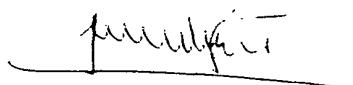
- Número máximo de plantas: II plantas.
- Altura edificable: 7m.

3.5. Ancho mínimo de viales.

La anchura mínima de los viales será de 8m.

El resto de los parámetros de la ordenación se definirán en el correspondiente Plan Parcial.

3 DIC. 1996





Sección tercera. Normas Específicas del Suelo No Urbanizable.

Artículo 51.- Ambito.

El medio rural que se clasifica como suelo no urbanizable abarca el territorio delimitado como tal en el plano de ordenación nº 1, relativo a la clasificación del suelo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de julio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

Artículo 52.- Calificación del suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 2 de la citada Ley 4/1992 se distinguen dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable común (SNUC)

Se corresponde, en general, con las áreas del término municipal ocupadas por cultivos, que no requieren de una protección especial y que se localizan en el centro del valle en las proximidades de los núcleos de población.

b) Suelo no urbanizable de especial protección (SNUP).

Se corresponde con aquellas zonas del término municipal que poseen unas especiales características medioambientales o paisajísticas o que simplemente se deben proteger en atención a la específica legislación sectorial que las regula. A su vez se distinguen los siguientes tipos:

- SNUP Ecológico-Paisajístico.

Comprende aquellas zonas que destacan por sus valores ambientales (paisajísticos-forestales) como las sierras del Peñón y la Carrasca, Alto de la Manzaneda y pinadas existentes en los alrededores de Fontilles.

- SNUP Barranco del Infierno.

Es una categoría más restrictiva que la anterior en atención al carácter excepcional de este área desde el punto de vista paisajístico, ecológico y arqueológico.

- SNUP Dominio Público Hidráulico

Se corresponde con los cauces y zonas de protección de los ríos que discurren por el término municipal, el Girona y el Jalón.



- SNUP Histórico-Arqueológico.

Comprende aquellas áreas donde se tiene constancia de elementos que deben ser objeto de protección en virtud de la Ley 11/1994 de la Generalitat Valenciana sobre Espacios Naturales (cuevas, etc.) y Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico (Castillos, etc.).

Artículo 53.- Régimen del suelo no urbanizable.

El régimen urbanístico del suelo no urbanizable se ajustará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 4/1992 en el que se regulan los derechos y deberes de los propietarios del suelo común y del sujeto a especial protección así como los usos, actividades y aprovechamientos permitidos en esta clase de suelo, ya sea mediante el procedimiento de la autorización previa o en virtud de la Declaración del Interés Comunitario de una determinada solicitud. Para cada categoría de suelo no urbanizable se establecerán las posibilidades edificatorias de los usos admitidos.

Artículo 54.- Parcelaciones urbanísticas.

Las normas sobre parcelación se adecuarán a lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley sobre el suelo no urbanizable.

Se presumirá la existencia de una parcelación urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes para su edificación de forma conjunta e incluso, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente, se presumirá que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presenta, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

- Afectar a fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las presentaciones cartográficas oficiales o dispongan de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 4 m., con independencia de que cuenten con encintado de acera.

- Afectar a fincas que cuentan con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, suministro de energía eléctrica con estación de transformación común.

3 DIC. 1996



para las mismas y red de saneamiento con recogida única del agua residual proveniente de las distintas parcelas.

- Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

- Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción del proyecto o a la realización de actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido de los terrenos.

La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras, sin perjuicio de los correspondientes expedientes sancionadores a las personas responsables y de la adopción de las medidas procedentes para el re establecimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 55.- Concepto de núcleo urbano.

Se entiende que existe un núcleo urbano en suelo no urbanizable cuando sobre una parcelación urbanística, conforme a la definición del artículo anterior, existan más de tres viviendas que por la proximidad al núcleo de población o la distancia existente entre ellas, impliquen una forma de vida característica de las áreas urbanas.

A los efectos previstos en estas Normas existe la posibilidad de formación de núcleo urbano cuando ante una solicitud de autorización de vivienda familiar se verifiquen alguna de las siguientes circunstancias:

- Existencia de una parcelación urbanística.
- Distancia inferior a 300m. entre cualquier punto de la edificación pretendida y otros inmuebles destinados a vivienda familiar existentes en suelo no urbanizable.

Artículo 56.- Condiciones generales para la instalación y edificación de las actividades permitidas en suelo no urbanizable.

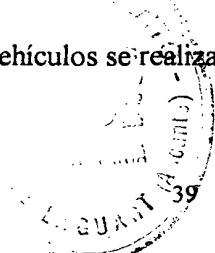
Todas las actuaciones se adecuarán a las condiciones orográficas del terreno y a las características naturales del entorno, evitando cualquier forma de impacto ambiental negativo.

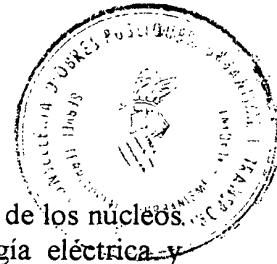
Los accesos a instalaciones o edificaciones estarán garantizados a través de caminos públicos o privados.

El aparcamiento de vehículos se realizará en el interior de las parcelas.

DIRECCIÓN: Se extiende para acre-
ditar la correcta ejecución de los
trabajos y servir de constancia
de la autorización de la edificación
de acuerdo con lo establecido en la Coopera-
ción. 13 DIC. 1996

El suscrito,
[Firma]





Cuando la instalación o edificación se localice a menos de 300 m. de los núcleos de población, el abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, se realizará conectando con las respectivas redes de los citados núcleos.

Se garantizará el suministro de agua potable con caudal suficiente, para las necesidades de la instalación. Cuando no puedan conectar con la red general las edificaciones tendrán su propio sistema de suministro de energía eléctrica.

La evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado o, en su defecto, mediante fosa séptica que tendrá las características mínimas exigidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación relativa a instalaciones de salubridad y depuración (NTE-ISD). Queda prohibido el vertido de efluentes a terrenos o cauce público sin previa depuración y autorización del organismo de cuenca competente.

Artículo 57.- Usos, actividades y aprovechamientos en el suelo no urbanizable común (SNUC).

En el suelo no urbanizable común pueden realizarse:

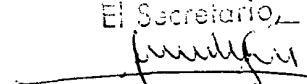
- a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos que precisen localizarse en terrenos de esta clase.
- b) Obras, usos y aprovechamientos sujetos a autorización previa de la Conselleria competente en materia de urbanismo.
- c) Obras, usos y aprovechamientos sujetos a Declaración de su Interés Comunitario.

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos que precisen localizarse en suelo no urbanizable común.

Este tipo de obras, instalaciones y servicios públicos pueden realizarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 7 de la Ley 4/1992.

b) Obras, usos y aprovechamientos sujetos a autorización previa.

En suelo no urbanizable común pueden realizarse las siguientes obras, usos y aprovechamientos sujetos a los parámetros que a continuación se indican:

3 DIC. 1996
El Secretario,




* Viviendas familiares aisladas:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Ocupación máxima: 2%.
- Altura máxima: II plantas y 7m de altura de cornisa.
- Edificabilidad máxima: 0'04 m²/m² con un máximo de 300 m² construidos con independencia del tamaño de la parcela.
- Separación mínima a lindes: 5m.

* Almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal.

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Ocupación máxima: 2%.
- Altura máxima: I planta y 4m. de altura de cornisa.
- Edificabilidad máxima: 0'02 m²/m² con un máximo de 60 m² construidos con independencia del tamaño de la parcela.
- Separación mínima a linde: 10m.

Mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de Agricultura, fundado en las necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse de las limitaciones urbanísticas relativas a la parcela mínima y a la ocupación y edificabilidad máxima señaladas anteriormente, pero no la superficie máxima construida, altura y distancias.

En el caso particular de los establos para la guarda temporal de ganado en régimen de pastoreo además de los requisitos señalados en este apartado debe cumplirse la condición de que disten más de 300m respecto de cualquier otra edificación en la que se desarrolle usos vivideros.

* Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas que requieren la realización de obras permanentes de arquitectura.

+ Granjas agropecuaria:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Ocupación máxima: 2%.
- Altura máxima: I planta y 4m. de altura de cornisa.
- Edificabilidad máxima: 0'020 m²/m².
- Separación mínima a lindes: 10m.
- Distancia a otras edificaciones: 500m.

Mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de Agricultura, fundado en las exigencias de la actividad, puede eximirse del cumplimiento de los requisitos relativos a parcela mínima, ocupación y edificabilidad máximas señaladas anteriormente, pero no de la altura y distancias.



13.6.1987

Juanjo



- + Viveros e invernaderos.

Cuando la instalación de viveros e invernaderos requiera la realización de obras permanentes de arquitectura podrán autorizarse previamente a la concesión de la correspondiente licencia de obras, teniendo a estos efectos la consideración de almacenes agrícolas y se les aplicarán las condiciones previstas para ellos en estas Normas.

- * Explotación de canteras y extracción de áridos o tierras.

Son autorizables, sin perjuicio de lo que disponga la legislación de minas, previa declaración favorable de impacto ambiental y autorización de la Comisión de Actividades Calificadas y compromiso de efectuar los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza.

- * Actividades de servicio, vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de éstas.

- + Gasolineras.

- Parcela mínima: 1.000m².
- Ocupación máxima: 10%.
- Edificabilidad máxima: 0'06m²/m². Pueden disponer de casetas para oficina, almacenaje y aseos con una superficie máxima edificada de 60m² y 3m de altura.
- Separación mínima a lindes: 3m.

c) Obras, usos y aprovechamientos sujetos a Declaración de Interés Comunitario.

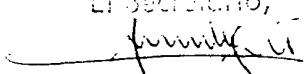
- * Actividades industriales y productivas.

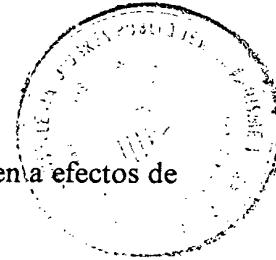
Son autorizables mediante el procedimiento de la Declaración de Interés Comunitario las siguientes actividades:

- + Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre.
- + Industrias calificadas, que por exigencia de la normativa que los regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana.
- + Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima.

13 DIC. 1996

El Secretario,





Las solicitudes relativas a estos tipos de industrias que se presenten a efectos de su declaración deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: 5.000m².
 - Ocupación máxima: 20%.
 - Altura máxima: II plantas y 10m. de altura de cumbre.
 - Separación mínima a lindes: 15m.
 - Edificabilidad máxima: 0'20m²/m².
- * Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.
- + Establecimientos hoteleros y asimilados:
 - Parcela mínima: 5.000m².
 - Ocupación máxima: 20%.
 - Altura máxima: III plantas y 10m. de altura de cornisa.
 - Edificabilidad máxima: 0'25m²/m².
 - Separación mínima a lindes: 10m.
 - + Centros recreativos, deportivos y de ocio.
 - Parcela mínima: 5.000m².
 - Ocupación máxima por la edificación: 10%.
 - Altura máxima: II plantas y 7m. de altura de cornisa.
 - Edificabilidad mínima a lindes: 10m.
 - + Campamentos de turismo e instalaciones similares.
 - Parcela mínima: 5.000m².
 - Ocupación máxima por la edificación: 10%.
 - Altura máxima: I planta y 4m. de altura de cornisa.
 - Edificabilidad máxima: 0'10m²/m².
 - Separación mínima a lindes: 10m.
 - + Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
 - Parcela mínima: 2.000m².
 - Ocupación máxima: 15%.
 - Altura máxima: I planta y 4m. de altura de cornisa.
 - Edificabilidad máxima: 0'15m²/m² con una superficie máxima construida de 300 m² con independencia del tamaño de la parcela.
 - Separación mínima a lindes: 5m.

13 DIC. 1996

Juan Luis

- 
- + Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.
 - Parcela mínima: 5.000m².
 - Ocupación máxima: 20%.
 - Altura máxima: II plantas y 7m. de altura de cornisa.
 - Edificabilidad máxima: 0'25m²/m².
 - Separación mínima a lindes: 10m.
 - + Depósitos de titularidad y explotación privada para almacenamiento de residuos.
 - Parcela mínima: 5.000m².
 - Ocupación máxima por la edificación: 5%.
 - Altura máxima: I planta y 4m. de altura de cornisa.
 - Edificabilidad máxima: 0'05m²/m² con superficie máxima construida de 250m².
 - Separación mínima a lindes: 10m.

Todos los usos, actividades y aprovechamientos citados en el presente artículo podrán ser autorizables o susceptibles de declarar el interés comunitarios de los mismos, en su caso, en todo el ámbito del suelo no urbanizable común excepto en el área denominada "Les Jovades", situada junto al Barranco del Infierno y que queda grafiada en los planos de ordenación, en la que únicamente se consideran como permitidos los siguientes usos:

- Vivienda familiar aislada.
- Almacenes vinculados a explotaciones agrícolas, forestales o cinegéticas.
- Instalaciones relacionadas con la conservación de la naturaleza, turismo rural y disfrute público.

En cualquier caso, son usos prohibidos en esta zona las granjas, las transformaciones agrícolas, las actividades mineras y extractivas y las industriales.

Artículo 58.- Usos, actividades y aprovechamientos en el suelo no urbanizable de especial protección (SNUP).

En suelo no urbanizable sujeto a una especial protección no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas que prevé expresa y excepcionalmente este Plan General por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su protección.

3 DIC. 1996
El Secretario,
[Signature]

En consecuencia, se establecen los siguientes usos y actividades permitidas y prohibidas en cada categoría de suelo no urbanizable protegido:

* SNUP Ecológico-Paisajístico:

+ Usos y actividades permitidas:

- las ganaderas extensivas
- las cinegéticas
- las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales de carácter tradicional
- los aprovechamientos silvícolas y forestales y las repoblaciones
- las medidas tendentes a la recuperación de ecosistemas
- las instalaciones de carácter naturalístico y científico
- las instalaciones y adecuaciones turístico-recreativas de carácter extensivo (si implican la construcción de edificaciones de carácter permanente, deberán someterse a evaluación de impacto ambiental).

Los parámetros urbanísticos de referencia para la posible autorización de estos usos y actividades serán los establecidos para los mismos en el suelo no urbanizable común, requiriéndose informe favorable de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente (Servicio de Programación y Evaluación de Impacto Ambiental) respecto de toda solicitud de autorización de cualquier construcción permitida en este suelo.

+ Usos y actividades prohibidos:

- los cambios de uso del suelo o transformaciones del mismo que impliquen pérdida de la cubierta vegetal o alteren las características geológicas de la zona
- las actividades mineras y extractivas
- la transformación de áreas de cultivo tradicional de secano y la roturación de nuevas áreas de cultivo
- los movimientos de tierra de cualquier tipo y las edificaciones excepto la rehabilitación y conservación de construcciones tradicionales y las incluidas dentro de los usos y actividades permitidas

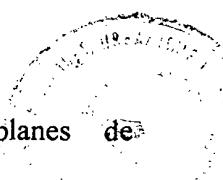
* SNUP Barranco del Infierno:

+ Usos y actividades permitidas:

- las medidas dirigidas a la conservación y regeneración de ecosistemas
- las silvícolas y forestales previa autorización de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente
- las agrícolas y ganaderas que estuvieran desarrollándose en la zona y no sean objeto de prohibición o limitación expresa por la Conselleria

13 DIC. 1996

J. M. J. M.



- las cinegéticas, previa redacción y aprobación de planes de aprovechamiento cinegético
 - las adecuaciones e instalaciones de carácter naturalístico y científico
 - las construcciones y edificaciones necesarias para los servicios de guardería y prevención de incendios forestales.
 - las naturalísticas y recreativas de tránsito que no requieren instalaciones de ningún tipo ni impliquen el asentamiento en ningún espacio concreto.
- + Usos y actividades prohibidos:
- con carácter general, cualquiera que real o potencialmente suponga un deterioro de los valores naturales de la zona incluyendo las actividades agrícolas y ganaderas de nueva implantación.
 - las mineras y extractivas
 - las repoblaciones forestales con finalidad económica no destinada a la mejora de la cubierta vegetal
 - la apertura de nuevos casinos, pistas y azagadores
 - la ejecución, con carácter general, de infraestructuras básicas, excepto las imprescindibles para la correcta conservación de los recursos
 - las nuevas construcciones y edificaciones de cualquier tipo, excepto las destinadas a la conservación del medio, incluyendo las de prevención de incendios
 - las construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero o industrial
 - las actividades turístico-recreativas incontroladas o que requieran instalaciones específicas
 - la tala de especies arbóreas, excepto las derivadas de tratamientos silvícolas debidamente autorizados
 - la localización de depósitos o de tratamientos de residuos de cualquier naturaleza
 - la instalación de artefactos, soportes de publicidad o elementos análogos que puedan suponer un menoscabo de los valores paisajísticos, excepto los de carácter institucional destinados a proporcionar información sobre el paraje
 - los movimientos de tierra de cualquier tipo, de instalación de campamentos y las acampadas incontroladas.

* SNUP Dominio Público Hidráulico.

Los usos y actividades compatibles son los derivados de la legislación sectorial de aplicación, Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En el área perteneciente al suelo no urbanizable del Dominio Público Hidráulico que cruza el Barranco del infierno, si existe contradicción entre las determinaciones



previstas para estas dos categorías del suelo protegido, prevalecerán las más restrictivas.

* SNUP Histórico-Arqueológico.

Los usos permitidos son aquellos que resulten compatibles con la conservación de los valores a proteger. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico, y a lo que determine la Conselleria competente en la materia.

Son elementos histórico y arqueológicos protegidos por este Plan General los siguientes:

- Abrevaderos de la Font de la Mata.
- Fuente de les Carrasques.
- Abrevaderos de la Font de l'Olivaret.
- Algibes del Collao (conjunto de cinco cisternas ganaderas).
- Algibes de l'Aljubea del pueblo de arriba (conjunto de cinco cisternas).
- Algibes de l'Aljubea del pueblo de enmedio (conjunto de cuatro cisternas).
- Fuente de Reinós y sistema de riego asociado
- Fuente de Isbert y molino derruido, la bolsa, el sistema hidráulico y la zona de yacimientos cerámicos medievales.
- Fuente de Campell y sistema de riego asocia-dos.
- Fonteta de Fleix y sistema de riego asociado
- Fuente Grossa de Fleix y sistema de riego asociado.
- Fuente dels Esmeradors, con la cueva, las dos balsas y el sistema de riego asociado.
- Fuente de Benimaurell y sistema de riego asociado.
- Fuente del Gel.
- Presa del Pantano de Isbert
- Alquería despoblada de Isbert (siglos XII-XVI), restos de casas moriscas y dispersión de fragmentos cerámicos.
- Castillo de Laguart o de les Atzavares y toda la superficie de elevación.
- Los dos picos del castillo de Pop con la vertiente inmediata y los accesos.
- Corral de Racons.
- Pozo del Pla de l'Avene.
- Cueva del Barranco
- Conjunto rupestre I, Barranco del Infierno.
- Conjunto rupestre II.
- Conjunto rupestre III.
- Conjunto rupestre IV.
- Conjunto rupestre V.
- Conjunto rupestre VI.
- Racó de la cueva dels Llidoners.
- Obra de fábrica y escalonado del camino de les Aljubers.



CAPITULO V. NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS.

Artículo 59.- Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

La red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Queda integrada por los siguientes elementos:

- Infraestructura viaria (V).
- Sistema de espacios libres públicos (SEL).
- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias (E).
- Infraestructuras y redes de servicio (I).

Artículo 60.- Infraestructura viaria.

Está integrada a nivel del término municipal por las carreteras Av-1432, que une los distintos núcleos de población con la CC-3318, así como por la AP-1434 que enlaza la citada carretera AV-1432 con el sanatorio de Fontilles. Igualmente se considera que las zonas de protección de estas carreteras forman parte de la red primaria.

También se incluyen en la señalada red las calles principales de los núcleos urbanos que estructuran su ordenación, como son las travesías y el viario que define los límites de los sectores del suelo urbanizable.

La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, así como la edificación en sus proximidades se sujetará a lo establecido en la correspondiente legislación sectorial, según su titularidad.

Artículo 61.- Sistema de espacios libres públicos.

El sistema de espacios libres comprende el suelo que se destina a las actividades de juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

En estas áreas se admiten pequeñas edificaciones de uso colectivo al servicio de estas áreas con las siguientes limitaciones:



DIRECCIÓN GENERAL D'URBANISME
I ORDENACIÓ TERRITORIAL
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES
Urb. Blasco Ibáñez, 50 - 46010 VALÈNCIA
Tel. (96) 386 64 00 - Fax (96) 386 64 05
13 DIC. 1996
El Secretario,
J. M. Martínez



- El total de edificaciones no superará un porcentaje de ocupación mayor del 5% de la superficie del área.
- La superficie construida no superará la que resulte de aplicar el índice de edificabilidad de 0'05m²/m² a la superficie del área.
- La altura máxima de las construcciones será de una planta y 4m.
- La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del área.

Artículo 62.- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias.

El sistema de equipamientos comprende el suelo que se destina a usos colectivos al servicio de toda la población en el que se diferencian las siguientes dotaciones:

- Equipamiento docente (Do). Lo constituye el centro de enseñanza primaria de Fleix.
- Equipamiento sanitario-asistencial (Sa). Integra-do por el sanatorio de Fontilles y los consultorios locales de atención primaria.
- Equipamiento deportivo (De). Polideportivo muni-cipal.
- Equipamiento social-administrativo (SA). Ayunta-miento de Fleix y centro social de Campell.
- Cementerio (C). Se comprende con los cementerios existentes en los tres núcleos urbanos.

La edificación en estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a su integración tipológica en el área en la que se ubican, cumpliendo además las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano y urbanizable pormenorizado.

Se regirán por las condiciones edificatorias y tipologías propias del área de ordenanza en la que se emplacen. Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe la dotación no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle que, respetando el criterio general de integración, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.



b) En suelo urbanizable no pormenorizado

Se regirán por las condiciones edificatorias y tipologías que se establezcan en el correspondiente Plan Parcial.

c) En el caso concreto del sanatorio de Fontilles se permiten, previo informe de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Educación y Cultura, la ampliación de las edificaciones existentes hasta un 20% de su superficie construida respetando la altura máxima de los mismos. Igualmente se permiten construcciones de nueva planta siempre que se justifique su necesidad, debiendo tramitarse en estos casos la correspondiente modificación puntual del Plan General o, en su caso, un Plan Especial que concrete los parámetros edificatorios de las nuevas construcciones pretendidas. Los citados instrumentos de planeamiento también deberán ser informados por la Dirección General de Patrimonio.

Artículo 63.- Infraestructuras y redes de servicios.

El sistema de infraestructuras comprende el suelo destinado a elementos necesarios para el funcionamiento del conjunto de las redes de servicio, aunque estos espacios no son utilizables directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos, depuradoras y otros análogos.

Forman parte del sistema de infraestructura y redes de servicio:

- La infraestructura de abastecimiento de agua (Ab), integrada por las principales captaciones (pozo Lucifer y pozo de los Demonios), los depósitos y estaciones de bombeo y las grandes conducciones que discurren por el término así como las arterias principales interiores a los núcleos.
 - La infraestructura de saneamiento (Is), que incluye las dos depuradoras en funcionamiento y los principales colectores de aguas residuales.
 - La infraestructura de suministro de energía eléctrica (El), conformada por las líneas de alta tensión existentes en el municipio y los centros de transformación localizados en la periferia de los cascos.
 - La infraestructura de vertidos (Iv), que se corresponde con la reserva de suelo para el vertedero de residuos sólidos urbanos.

En este suelo únicamente se admiten las actividades y construcciones propias de la función que en cada caso tenga asignada.



TITULO III. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO I. LICENCIAS

Sección primera. Condiciones generales

Artículo 64.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos ennumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 65.- Otorgamiento de las licencias. Plazos.

Las licencias serán concedidas por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, quien podrá delegar dicha competencia de acuerdo con lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Las licencias determinarán el plazo en que debe comenzar la ejecución de las obras, que no será superior a un año desde la concesión, y el plazo para la finalización de las mismas, que se determinará en cada caso en atención a la complejidad y envergadura del proyecto. En todo caso, a solicitud del interesado, pueden prorrogarse los plazos, en el supuesto de que las obras se demorasen por causas de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista, lo que será puesto en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad del vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

Artículo 66.- Caducidad y extinción de las licencias.

Las licencias caducarán en cualquiera de los supuestos siguientes:

- a) Al año de su concesión, si dentro del mismo no se iniciaran las obras amparadas por la licencia.
- b) Si una vez iniciadas las obras autorizadas, se interrumpen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de seis meses.
- c) Si no se finalizan las obras dentro del plazo fijado o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento.



13 DIC. 1996

J. Jiménez M.



Las licencias se extinguén una vez finalizada la actividad constructiva de las obras amparadas por la licencia, habiéndose realizado de acuerdo con las especificaciones contenidas en el proyecto técnico que sirvió de base para la concesión de la licencia.

Artículo 67.- Obligaciones.

Toda licencia implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, las siguientes obligaciones:

- a) Abonar las tasas municipales y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en su caso, de acuerdo con lo establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en las Ordenanzas Fiscales Municipales.
- b) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen consecuencia de las actividades autorizadas en la misma y, en todo caso, construir o reponer la acera frontera de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Ejecutar las obras con arreglo a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 68.- Transmisión de licencias.

De conformidad con lo establecido en la legislación de Régimen Local las licencias serán transmisibles, debiendo comunicarlo al Ayuntamiento el antiguo y nuevo titular de la misma.

Si la licencia está condicionada por fianza u otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta que el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que hubiera adquirido el transmitente. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta que especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular.

CONTRACTADA EN LA CIUDAD DE VALENCIA EL DÍA 13 DE SEPTIEMBRE DE 1996
EN EL SEDE DEL CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
EL SECRETARIO,
[Firma]



Artículo 69.- Solicitud de licencias.

La solicitud de licencia se formulará mediante instancia dirigida al Alcalde.

Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto al solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda según las Ordenanzas Fiscales Municipales, así como la documentación técnica necesaria exigida por la legislación específica de aplicación.

Si la solicitud inicial no reúne los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Sección segunda. Licencias de obras.

Artículo 70.- Obras de nueva planta, de ampliación, de reforma, obras menores y derribos.

Se consideran obras de nueva planta aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.

Se considera obras de ampliación aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.

Se consideran obras de reforma las que afectan a la estructura del inmueble (cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjados, modificación de cubiertas, fachadas, distribución de interior de viviendas, etc.), las que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura pero que por su entidad son equiparables a obras de nueva planta y aquellas a las que se refieren los locales o recintos sujetos al Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo que por su reducida entidad puedan equiparse a las obras menores.

Se consideran obras menores aquellas que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura y que no puedan considerarse como obras de reforma, como por ejemplo cambio de piezas de saneamiento, alicatados, reparación de pavimentos, cambio de puertas o ventanas o colocación de otras nuevas, enlucido, revoco y pintura de fachada, reparaciones de fontanería y electricidad,

1453853
Culto
1453853

firmado

impermeabilización o pequeñas reparaciones de terrazas o cubiertas, vallado de parcela, etc.

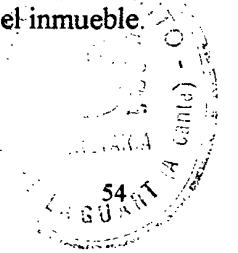
Se consideran derribos las obras que tienen por finalidad la demolición de inmuebles existentes un porcentaje superior al 50% de su superficie construida.



Artículo 71.- Solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

Junto con la instancia se acompañará la siguiente documentación:

- Tres ejemplares del proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u oficina técnica de supervisión de proyectos del organismo público competente.
- Ficha urbanística suscrita por el técnico redactor del proyecto y por el promotor debidamente visada.
- Hoja de nombramiento de técnico de grado medio cuando se requiera, debidamente visada por el Colegio.
- Hoja de datos estadísticos , cuando proceda.
- Autorización del organismo competente, cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.
- Fotocopia de la licencia de apertura si se trata de edificios destinados a establecimientos de características tales que la exijan para su funcionamiento según la normativa vigente.
- Fotocopia de la cédula de calificación provisional, si se trata de viviendas sujetas a algún régimen de protección o rehabilitación.
- Fotocopia del documento acreditativo de la obtención de bonificaciones fiscales, en su caso, según lo previsto en las Ordenanzas Fiscales.
- Si la parcela de suelo urbano no reúne los requisitos para tener la consideración de solar, el solicitante debe comprometerse a ejecutar simultáneamente las obras de edificación y urbanización simultáneamente, prestar afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas para garantizar la ejecución de las mismas y comprometerse a no utilizar la edificación hasta que no estén concluidas las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o de uso del inmueble.



13 DIC. 1996

EL SECRETARIO,

Yannifer



Artículo 72.- Solicitud de licencias de obras menores.

Junto con la instancia se acompañará la siguiente documentación:

- Descripción de la obra, uso o destino previsto.
- Estado de mediciones con descripción de las características y calidad de los materiales a emplear.
- Presupuesto total.
- Emplazamiento de la obra indicando la calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número del polígono catastral o parcela si está fuera del mismo.
- Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de habilitación de locales destinados a establecimientos de características que la exijan para su funcionamiento.
- Autorización del organismo competente, cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.
- Si la obra afecta a fachada recayente a vía pública se requerirá croquis del estado actual y de la obra proyectada. Si la obra supone una mayor carga sobre los forjados u otros elementos estructurales, se acompañará certificado suscrito por técnico competente, visado por el respectivo Colegio Profesional, que garantice la seguridad y estabilidad de la estructura existente y su capacidad para asumir las nuevas cargas a las que se somete.
- Si se trata de vallado de parcelas o solares se adjuntará, además, plano de emplazamiento, fotocopia de la escritura de propiedad y croquis acotado de las características del vallado.

Artículo 73.- Solicitud de licencia de derribo.

En las solicitudes de licencia de derribo la instancia deberá estar firmada por el técnico redactor del proyecto; indicándose donde se encuentran disponibles las llaves del edificio para que permita su inspección por los Servicios Técnicos municipales.

Además, se acompañará la siguiente documentación:



- Dos ejemplares del proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u oficina Técnica de Supervisión del organismo público competente.
- Fotografías de las fachadas y de los detalles más significativos del edificio.
- Autorización del organismo competente, cuando se requieren, según lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

Sección tercera. Otros tipos de licencias.

Artículo 74.- Licencia de primera ocupación.

A la solicitud de licencia para la primera ocupación de los edificios destinados a vivienda se acompañará:

- Fotocopia de la licencia de obras.
- Certificado final de obras suscrito por los técnicos directores de la misma y visados por los correspondientes Colegios Profesionales, o Acta de recepción provisional en caso de obras promovidas por organismos públicos.
- Ejemplar del proyecto técnico modificado, en su caso, suscrito por facultativo competente, visado por el respectivo Colegio Profesional u oficina Técnica de Supervisión del organismo público competente.

Artículo 75.- Licencias de apertura de actividades calificadas, espectáculos públicos y actividades recreativas.

Las solicitudes de licencias de apertura de establecimientos en los que se vayan a desarrollar actividades calificadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, sobre Actividades Calificadas y en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se ajustarán a lo dispuesto en dicha normativa.

Las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos afectados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se ajustarán a lo dispuesto en el citado reglamento.



Artículo 76.- Licencias de parcelación.

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

- a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión (forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa) a la Administración para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.
- b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.
- c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

Artículo 77.- Licencias en suelo no urbanizable.

La concesión de licencias relativas a obras, usos u aprovechamientos en suelo no urbanizable quede condicionada a la previa autorización o, en su caso, Declaración de Interés Comunitario, por parte de la Conselleria competente en materia de urbanismo, en los términos establecidos en la Ley 4/1992, sobre suelo no urbanizable, así como lo dispuesto al efecto en la presente normativa.

Artículo 78.- Otros tipos de licencia.

Además de las licencias señaladas en los artículos precedentes existen otros tipos como por ejemplo las licencias para instalaciones, licencias de movimientos de tierra y tala de árboles, y licencias de obras y usos provisionales.

CAPITULO II. ORDENES DE EJECUCION.

Artículo 79.- Ordenes de ejecución para el cumplimiento del deber urbanístico de edificar.

El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o solar deberá solicitar la preceptiva licencia para construir. Este deber de edificación



será exigible en los plazos fijados por el programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar licencia.

Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses respectivamente. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ellas.

La orden advertirá que, si el propietario afectado no solicita licencia y adquiere los excedentes de aprovechamiento de su parcela, en el plazo de un año, la parcela quedará inscrita en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. Dicho plazo será prorrogable por causa justificada.

La orden de ejecución expresará las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar. Asimismo, una vez notificada al interesado se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si el interesado cumple lo ordenado se cancelará la anotación correspondiente.

Artículo 80.- Órdenes de ejecución de obras de conservación y de intervención.

Los Alcaldes deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural podrán, oído el Ayuntamiento, dictar órdenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden cominhar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas que justifique tener derecho y puede pedir también la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

3 DIC. 1996

El Secretario,

J. M. Gómez

58

b) Imposición de multas coercitivas cuyo importe se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Artículo 81.- Ordenes de adaptación al ambiente.

El Ayuntamiento puede disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios que se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se referirán a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretenden la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.



TITULO IV. EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO I. DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Artículo 82.- Delimitación de Areas de Reparto.

En suelo urbanizable se delimitan dos áreas de reparto, una por cada sector previsto (S-1, ampliación de Benimaurell y S-2, entorno polideportivo).

En suelo urbano se considera que cada solar integra un área de reparto o, en su caso, cada parcela de destino privado junto con el suelo dotacional colindante que la confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el párrafo anterior se consideran como un área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será de 1m2t/1m2s, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Artículo 83.- Cálculo del aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, excluida la del terreno dotacional público ya afectado a su destino, siendo el aprovechamiento objetivo la cantidad de m² de construcción de destino privado cuya materialización permite el Plan para un terreno dado.

En consecuencia, el aprovechamiento tipo en ambas áreas de reparto del suelo urbanizable resulta ser de 0'20 m²/m².

En suelo urbano, al haberse establecido áreas de reparto uniparcelarias, el aprovechamiento tipo será el que resulte de la aplicación directa del artículo 64 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 84.- Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares.

En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo será el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto, coincidiendo por lo tanto con él.

CAPITULO II. EJECUCION Y GESTION DEL SUELO URBANIZABLE



Artículo 85.- Desarrollo del suelo urbanizable.

El desarrollo de los distintos sectores del suelo urbanizable pormenorizado se realizarán mediante la redacción, tramitación, aprobación y ejecución de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el urbanizador y concretando sus compromisos.

En el caso de sectores de suelo urbanizable no pormenorizado se requerirá, además, la previa o simultánea aprobación del Plan Parcial que, desarrollando el Plan General, ordena pormenorizadamente el sector de referencia.

Artículo 86.- Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. Objeto y determinaciones. Documentación.

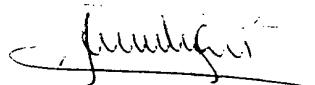
Los Programas planifican la realización de las Actuaciones Integradas. Su aprobación puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada.

En todo lo relativo a la función, objeto, ámbito, obras y costes, plazos, el urbanizador y su responsabilidad, garantías, relaciones urbanizador-propietarios y entre el adjudicatario particular-Administración, cesión de la adjudicación y otros contenidos e incidencias se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El Programa contendrá los siguientes documentos:

- a) Copia de la cédula de urbanización o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado.
- b) Anteproyecto de urbanización.
- c) Cuando la gestión del Programa sea indirecta, se formalizará un convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario particular de la Actuación y por la Administración actuante. Si la gestión es directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de compromisos.
- d) Proposición económica-financiera.

13 DIC. 1996



Artículo 87.- Elaboración, tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas.

La elaboración, tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas se realizará de acuerdo con lo establecido en la sección primera, del capítulo II, del Título II de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

CAPITULO III. EJECUCION Y GESTION DEL SUELO URBANO.

Artículo 87.- Actuaciones en suelo urbano.

Los particulares podrán promover iniciativas de Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la Actuación en un plazo de 3 años. Se exceptuará la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando éstos estuvieran incluidos en el Registro antes mencionado.

El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto de urbanizador propio de las Actuaciones Integradas.

Artículo 88.- Régimen del suelo urbano en ausencia de Programa.

En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas, los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares, pudiendo optar por una de las siguientes alternativas:

- a) Materializar su aprovechamiento subjetivo para su solar o parcela, si la calificación urbanística de éstos lo permite.
- b) Transferir su aprovechamiento subjetivo para su materialización en suelo apto para ello, cuando el terreno este afecto a destino dotacional público.
- c) Efectuar una reserva de aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

| 3 DIC. 1996

d) Solicitar, si no son posible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los 5 años de su calificación, si esta conlleva el destino público, iniciando el procedimiento previsto en el artículo 202.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.



DIRECCIÓN: Se adjunta para acre-
diación de la documentación y documentos

que se adjunta en la parte correspondiente al expediente.

13 DIC. 1996

El Secretario,

[Signature]



TITULO V. DISCIPLINA URBANISTICA.

Artículo 89.- Inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 90.- Infracciones urbanísticas.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella.

Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables y la obligación del resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios causados a cargo de los mismos.

Las infracciones se clasifican en graves o leves. Son graves, las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado a los intereses generales o del riesgo creado. En todo caso, constituye infracción grave la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización. Se consideran leves las infracciones urbanísticas que no tenga el carácter de grave.

El plazo de prescripción será de 4 años para las infracciones graves y de un año para las leves, a contar desde su comisión y comenzará a computarse desde el día en que se hubiese cometido o, en su caso, desde que hubiera debido incoarse el procedimiento, es decir, cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

Artículo 91.- Sujetos responsables.

En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados el promotor, el empresario y el técnico director de las mismas.

13 DIC. 1996

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fuesen desfavorables en razón de la infracción.

Artículo 92.- Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.

La cuantía de las sanciones se establecerá de acuerdo con el carácter legalizable o no legalizable de las obras y atendiendo a las circunstancias agravantes o atenuantes que concurran, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.



13 DIC. 1996

franquicia

CONSELLERIA GENERAL DE VALENCIA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES
URBANISME Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

28 JUL 1997

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera.- Adaptación al PORN del sistema hidrogeológico de la marjal Pego-Oliva.

Habida cuenta de que actualmente la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente está redactando el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del sistema hidrogeológico de la Marjal Pego-Oliva, el cual incluye en su ámbito el término municipal de Vall de Laguart y, estando previsto para el ámbito del Barranco del Infierno su ordenación a través de una figura de protección más específica, se establece que cuando recaiga la aprobación definitiva del citado Plan de Ordenación de Recursos Naturales el presente Plan General adaptará sus determinaciones a las contenidas en aquél.

Segunda.- Ampliación de industrias en suelo no urbanizable.

Podrá declararse el interés comunitario de la reforma o ampliación de establecimientos industriales existentes y en funcionamiento en el suelo no urbanizable, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) La no procedencia de adoptar respecto a ellas medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

b) En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los 1.000m², límite éste hasta el que será posible en todo caso la ampliación.

Tercera.- Catálogo de edificios y Espacios Protegibles en el sanatorio de Fontilles.

Con carácter previo o simultáneo a cualquier actuación urbanística que se pudiera desarrollar en el recinto de Fontilles deberá elaborarse un Catálogo de Edificios y Espacios Protegibles de las construcciones e instalaciones que integran el mencionado centro sanitario-asistencial, que deberá ser informado por la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Educación y Cultura.

DISPOSICION FINAL.

Quedan derogados cuantos instrumentos de ordenación, planes, normas o ordenanzas de ámbito municipal se opongan a lo establecido en el presente Plan General.

El Secretario,