

Ayuntamiento de Aldaia

Anuncio del Ayuntamiento de Aldaia sobre publicación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana

ANUNCIO

En cumplimiento de lo previsto por el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a continuación se publican las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, y anexo que hace referencia a las fichas urbanísticas en desarrollo del Plan, cuyo PGOU fue aprobado definitivamente por el ilustrísimo señor director general de Urbanismo y Ordenación Territorial en resolución de fecha 5 de noviembre de 1990, y publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia» número 278, de fecha 22 de noviembre de 1990.

Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia

Normas urbanísticas

Índice

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1.º Significado y ámbito de aplicación.

Artículo 2.º Objeto.

Artículo 3.º Vigencia del Plan.

Artículo 4.º Alteración del Plan.

Artículo 5.º Revisión del Plan. Indicadores que lo determinan

Artículo 6.º Modificación del Plan.

Artículo 7.º Revisión del Programa de Actuación

Artículo 8.º Obligatoriedad del Plan General

Artículo 9.º Interpretación de los contenidos del Plan.

Artículo 10. Publicidad.

Artículo 11. Documentación del Plan.

Título II. Desarrollo y ejecución del Plan General

Capítulo I. Normas generales

Artículo 12. Instrumentos para el Desarrollo del Plan

Artículo 13. Prioridades y plazos

Artículo 14. Iniciativa en la Formulación del Planeamiento

Artículo 15. Tramitación simultánea o paralela

Capítulo II. Instrumentos de ordenación

Artículo 16. Planes especiales

Artículo 17. Estudios de detalle

Capítulo III. Instrumentos de gestión

Artículo 18. Definición y clases

Artículo 19. Competencia

Artículo 20. Elección del instrumento de gestión

Artículo 21. Contenido y tramitación

Capítulo IV. Instrumentos de ejecución del Plan

Artículo 22. Definición y clases

Artículo 23. Proyectos de urbanización

Capítulo V. Desarrollo del Plan según la clase de suelo

Artículo 24. Desarrollo del Plan en suelo urbano

Artículo 25. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable

Artículo 26. Desarrollo del Plan en el suelo no urbanizable

Artículo 27. Desarrollo del Plan respecto a los Sistemas Generales

Artículo 28. Planes parciales

Artículo 29. Planes especiales

Título III. Régimen urbanístico del suelo

Capítulo I. Normas generales

Artículo 30. Régimen urbanístico de suelo

Artículo 31. Clasificación del suelo

Artículo 32. Determinaciones generales en las tres clases de suelo

Capítulo II. Sistemas generales y locales

Artículo 33. Definición

Artículo 34. Utilidad pública

Artículo 35. Ejecución de los sistemas generales

Artículo 36. Titularidad y gestión de los sistemas

Artículo 37. Sistema viario

Artículo 38. Sistema de zonas verdes

Artículo 39. Usos permitidos en parques y jardines

Artículo 40. Sistema de equipamiento

Artículo 41. Destino de los equipamientos

Artículo 42. Sistema de dotaciones e infraestructuras

Capítulo III. Reglamentación general de usos

Artículo 43. Regulación de usos

Artículo 44. Restricciones

Artículo 45. Clases de usos por su destino

Artículo 46. Clases de usos por su función

Artículo 47. Uso público, colectivo y privado

Artículo 48. Usos provisionales

Artículo 49. Usos fuera de ordenación

Capítulo IV. Intervención en la edificación y uso del suelo

Artículo 50. Actos sujetos a licencia

Artículo 51. Solicitudes de licencia de Obra

Artículo 52. Clasificación de las Obras

Artículo 53. Documentos que se acompañarán a la solicitud de licencias de Obras Mayores

Artículo 54. Documentos que presentarán al solicitar licencia de Obras Menores

Artículo 55. Documentos para licencias de derribo

Artículo 56. Documentos para licencias de parcelación

Artículo 57. Documentos para licencias de obras de urbanización

Artículo 58. Restantes supuestos de licencia

Artículo 59. Contenido de las licencias

Artículo 60. Licencia condicionada a completar la urbanización

Artículo 61. Concesión de la licencia

Artículo 62. Plazos para la concesión de la licencia

Artículo 63. Silencio administrativo

Artículo 64. Suspensión del cómputo de plazos

Artículo 65. Subsanción de deficiencias

Artículo 66. Notificación de licencia

Artículo 67. Ejecución de las Obras

Artículo 68. Dirección facultativa

Artículo 69. Empresa constructora

Artículo 70. Modificaciones en el proyecto

Artículo 71. Alineaciones y rasantes

Artículo 72. Paralización de las obras

Artículo 73. Otras obligaciones

Artículo 74. Conclusión de las obras

Artículo 75. Licencia de primera ocupación

Artículo 76. Caducidad de licencias

Artículo 77. Plazos y prórrogas de las licencias

Artículo 78. Proyecto básico

Artículo 79. Instalación de grúas

Artículo 80. Ordenanzas particulares

Capítulo V. Suelo urbano

Artículo 81. Definición

Artículo 82. Condiciones para edificar

Artículo 83. Parcela urbana

Artículo 84. Agregación parcelaria obligatoria

Artículo 85. Indivisibilidad de parcelas

Artículo 86. Parámetros reguladores

Artículo 87. Anchura reguladora de la calle

Artículo 88. Edificios fuera de ordenación

Artículo 89. Zonas de ordenanzas particulares

Artículo 90. Ordenanzas particulares de la Zona Núcleo Antiguo

Artículo 91. Ordenanzas particulares de la Zona de Ensanche

Artículo 92. Ordenanzas particulares de la Zona Conjuntos Urbanísticos

Artículo 93. Ordenanzas particulares para los edificios de interés arquitectónico

Artículo 94. Ordenanzas particulares para la zona residencial y/o terciario con desarrollo de su ordenación

Artículo 95. Ordenanzas particulares de las zonas de uso terciario

Artículo 96. Ordenanzas particulares de la zona industrial

4

Capítulo VI. Suelo urbanizable programado
 Artículo 97. Sectores, programación y Régimen General del Suelo
 Artículo 98. Sectores de uso industrial: Usos e intensidades
 Artículo 99. Características del viario y de la estructura urbana y aplicación de las Normas de Coordinación Metropolitana
 Artículo 100. Aprovechamiento medio y condiciones de gestión y ejecución
 Capítulo VII. Suelo urbanizable no programado
 Artículo 101. Ejecución del sistema urbano no programado
 Artículo 102. Obligaciones y cargas para la promoción del suelo urbanizable no programado
 Artículo 103. Ordenación del suelo urbanizable no programado
 Capítulo VIII. Suelo no urbanizable
 Artículo 104. Definición
 Artículo 105. Tipos
 Artículo 106. Normativa
 Artículo 107. Núcleo de población
 Capítulo IX. Condiciones higiénico-sanitarias de la edificación
 Artículo 108. Composición, programa y habitaciones de las viviendas
 Artículo 109. Condiciones mínimas de iluminación y ventilación de las viviendas
 Artículo 110. Patios
 Artículo 111. Chimeneas de ventilación
 Artículo 112. Condiciones higiénico-sanitarias mínimas de locales comerciales
 Artículo 113. Dotación mínima de aseos en comercios y oficinas
 Artículo 114. Servicios y dotaciones mínimas de los edificios
 Artículo 115. Acceso a las edificaciones
 Artículo 116. Escaleras
 Artículo 117. Aparatos elevadores
 Artículo 118. Circulación interior
 Capítulo X. Previsión de aparcamientos de vehículos en las nuevas edificaciones y actividades
 Artículo 119. Dotación de aparcamiento en edificios de nueva planta
 Artículo 120. Dotación de aparcamiento en nuevas actividades
 Artículo 121. Excepción y dispensa en la obligación de dotación de aparcamiento. En zonas de uso residencial.
 Artículo 122. Reserva de espacio para aparcamiento
 Artículo 123. Vinculación de la dotación de aparcamiento a la edificación
 Artículo 124. Locales y edificaciones destinados a la explotación comercial del aparcamiento de vehículos
 Artículo 125. Acceso al aparcamiento y circulación interior de vehículos
 Artículo 126. Altura libre en locales de aparcamiento
 Artículo 127. Ventilación en locales de aparcamiento
 Artículo 128. Condiciones de protección contra incendios
 Artículo 129. Afecciones a la urbanización, ajardinado y amueblamiento urbanos
 Capítulo XI. Condiciones de la urbanización
 Artículo 130. Encintado de aceras
 Artículo 131. Pavimentado de calzadas
 Artículo 132. Suministro de agua
 Artículo 133. Evacuación de aguas pluviales y residuales
 Artículo 134. Alumbrado público y energía eléctrica
 Capítulo XII. Catálogo
 Artículo 135. Relación
 Artículo 136. Niveles de protección
 Disposición adicional
 Disposiciones transitorias
 Disposición derogativa
 Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia
 Normas urbanísticas
 Título I. Disposiciones generales
 Artículo 1.º. Significado y ámbito de aplicación
 El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye la revisión del planeamiento comarcal vigente, en el estricto ámbi-

Alcaldía

to del término municipal de Aldaia, y supone su adaptación a la Reforma de la Ley del Suelo en los términos previstos en la disposición transitoria primera de su texto refundido.

La ordenación grafiada en los planos que afecta a los términos colindantes lo es a título indicativo e informativo y tiene por objeto hacer comprensible la ordenación contenida en el ámbito del término municipal de Aldaia y facilitar la necesaria coordinación de las intervenciones en el territorio.

Artículo 2.º Objeto

1. El P G O U. de Aldaia constituye el instrumento de ordenación urbanística integral del territorio del mencionado municipio, de conformidad con lo que dispone la actual legislación urbanística.

2. El Plan General tiene preferencia de aplicación sobre cualquier otra disposición municipal que regule el uso y ordenación del territorio.

3. El Plan General es el marco básico regulador de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el término municipal de Aldaia y vincula tanto a los particulares como a la administración

4. En lo no previsto en el presente Plan General serán de aplicación las normas de carácter general que regulen los diferentes aspectos sectoriales del planeamiento y ordenación del territorio.

Artículo 3.º Vigencia del Plan General

El Plan General tiene una vigencia indefinida. Será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva.

Artículo 4.º Alteración del Plan

Los contenidos del Plan General podrán alterarse, bien a través de su revisión, o bien mediante la modificación de alguno o algunos de sus elementos constitutivos, siguiendo las formalidades previstas por la legislación vigente.

Artículo 5.º Revisión del Plan. Indicadores que la determinan

1. Se entiende por revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio 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, económico o social, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida o cuando la alteración venga motivada por el agotamiento del Plan, en los términos establecidos por el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento.

2. Deberá procederse necesariamente a la revisión del Plan en los casos siguientes:

- Cuando se cumplan 8 años desde su entrada en vigor, con la finalidad de verificar el grado de cumplimiento alcanzado por el Programa del Plan y establecer una nueva programación
- Caso de aprobarse una figura de planeamiento de orden superior que afecte al territorio municipal de Aldaia
- Si en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General no se han adjudicado las obras del distribuidor comarcal y del desvío del Barranc de la Saleta.
- Si se produce el agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y se hace necesario nuevo suelo urbanizable o un nuevo programa de actuación.
- Cuando a la finalización del primer cuatrienio no se haya producido al menos el 75% de las inversiones públicas previstas en el programa de actuación del Plan para dicho cuatrienio
- Si se producen alteraciones, por exigencias legales o de carácter técnico general, de los estándares reservados para los servicios públicos, sistema de comunicaciones, espacios públicos y equipamientos, debidos a la transformación económica y social.
- Cuando otras circunstancias o disposiciones legales así lo exijan.

Artículo 6.º Modificación del Plan

1. Se entiende por modificación del Plan la alteración singular o puntual de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

2. Si dicha alteración singular o puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista o significara, por acumulación de distintas modificaciones puntuales, una alteración

generalizada de sus determinaciones básicas, procederá efectuar la revisión del Plan.

3. Por razones de necesidad o conveniencia general podrá modificarse cualquier elemento del Plan General, aun cuando lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o se imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General, todo ello de acuerdo con lo establecido al respecto por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. En este sentido se tendrá especial atención a los contenidos de los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, así como a las prescripciones establecidas en el artículo 159 del mismo Reglamento en relación con el aprovechamiento medio.

4. No serán consideradas como modificación del Plan:

- a) Las alteraciones que afecten puntualmente a determinaciones no básicas del Plan o soluciones incorporadas a título indicativo en la documentación del Plan, siempre y cuando éstas hayan sido definidas como tales en el presente Plan. Las determinaciones no básicas mencionadas sólo podrán ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan, siempre que esté así especificado por el mismo.
- b) Las variaciones que vengan motivadas por el ajuste, a la realidad del terreno, de las mediciones contenidas en la documentación del Plan, en concordancia con lo establecido en el artículo 9.º de las presentes normas.
- c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo, aclaración interpretativa o como complemento de las presentes normas, siempre y cuando no las contravengan ni desvirtúen.
- d) La modificación de las Ordenanzas del apartado anterior, las cuales no deberán ser consideradas, en ningún caso, como parte constitutiva del presente Plan General.

Artículo 7.º Revisión del programa de actuación

El programa de actuación del Plan será objeto de revisión cada cuatro años, de Acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la Ley del Suelo y 158 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 8.º Obligatoriedad del Plan General

Las determinaciones de este Plan obligan tanto a la administración como a los particulares. Tal obligatoriedad comportará las limitaciones que se establecen en el artículo 58.1 de la Ley del Suelo.

No obstante, con carácter excepcional el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, podrá autorizar usos y obras de carácter provisional de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 9.º Interpretación de los contenidos del Plan

1. Las determinaciones del Plan General se interpretarán según los criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación al contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atienden fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social en que deben aplicarse.

2. En los casos de duda, imprecisión o contradicción entre los diferentes documentos que integran el Plan, prevalecerá la interpretación que implique mayores espacios públicos o de interés colectivo y menor edificabilidad o aprovechamiento.

3. La delimitación de los sectores, unidades de actuación, actuaciones aisladas, zonas y sistemas del presente Plan, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los instrumentos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) que desarrollen el Plan General, así como a través de delimitaciones de Unidades de Actuación Urbanística, tanto en las previstas como en las no previstas en el Plan.

4. Las reglas de interpretación que se seguirán en los mencionados ajustes serán las siguientes:

- a) No alterar las dimensiones que figuran en los planos normativos en más o menos un cinco por ciento (5%)
- b) No alterar la forma sustancial de la ordenación o delimitación contenida en los planos, excepto las precisiones debidas a ajustes respecto a:
 - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
 - Características geográficas y topográficas del terreno.
 - Límites físicos o particiones de propiedad.

— La existencia de elementos naturales o artificiales, de significativo interés, que lo justifiquen.

c) Así mismo no podrá realizarse un ajuste de los Sistemas de Espacios Libres y/o de equipamientos comunitarios que suponga disminución de la superficie que para ellos prevé el Plan.

5. Lo especificado en los puntos 3 y 4 se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido por los puntos 1 y 2 del presente artículo.

6. Todas estas reglas serán de aplicación en cualquier instrumento que desarrolle el Plan General, e incluso en los trabajos planimétricos o topográficos de cambio de escala.

Artículo 10. Publicidad

Respecto a la publicidad del Plan y de las figuras que lo desarrollan, se estará a lo dispuesto por el artículo 164 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 11. Documentación del Plan

Los documentos que integran el Plan General con carácter normativo son:

1. Memoria.
2. Planos de ordenación.
3. Normas urbanísticas.
4. Programa de actuación.
5. Estudio económico-financiero.

El resto de la documentación, constituida por la Memoria Informativa y los Planos de Información Urbanística, tiene carácter informativo y de documentos complementarios.

Título II. Desarrollo y ejecución del Plan General

Capítulo I. Normas generales

Artículo 12. Instrumentos para el desarrollo del Plan

1. Para el desarrollo del Plan General se procederá, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística y por las presentes Normas, mediante la formulación y aprobación de los siguientes instrumentos de planeamiento:

- A) Instrumentos de Ordenación (planeamiento derivado y complementario).
- B) Instrumentos de gestión.
- C) Instrumentos de ejecución.

2. Las determinaciones del Plan serán de aplicación inmediata en los supuestos en que no sea legalmente exigible, o no esté prevista en el Plan, la previa aprobación de todos o alguno de los instrumentos de planeamiento antes mencionados.

3. También podrán formularse, para el desarrollo del Plan, aclaración interpretativa o como complemento de las presentes Normas, Ordenanzas Especiales que con carácter general y competencia municipal regulen aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, actividades, obras y edificios. Para dichas Ordenanzas se tendrá la consideración establecida en el punto 4 del artículo 6.º de las presentes Normas.

Artículo 13. Prioridades y plazos

1. Las prioridades y plazos para desarrollar las determinaciones del Plan General serán las establecidas en el programa de actuación del mismo.

2. Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para los propietarios del suelo afectado, los cuales deberán presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrienales fijados por estas normas.

Dichos plazos afectan a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de gestión y ejecución, así como a la realización de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

El planeamiento de iniciativa privada deberá ser formulado dentro de los doce meses siguientes al inicio del cuatrienio en el que deba ser llevado a cabo.

El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos, tanto para la formulación del planeamiento parcial como para la ejecución del mismo, podrá determinar la adopción, por la administración actuante, de alguna o algunas de las siguientes medidas:

- a) Formulación subsidiaria del planeamiento por la administración.

b) Desclasificación del suelo, en su caso.

3 La aplicación subsidiaria del sistema de expropiación, respecto al de compensación, podrá ser utilizada para paliar la inactividad de los particulares, tanto en la formulación del planeamiento como en la ejecución de éste en sus distintas etapas procedimentales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley del Suelo.

4 No obstante todo lo anterior, podrá concederse prórrogas, por el plazo de un año, cuando se presenten iniciativas particulares de promoción y gestión del planeamiento que puedan significar una mayor facilidad para el desarrollo del Plan General.

Artículo 14. Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los planes que se formulen en desarrollo de este podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme a las indicaciones señaladas para cada caso en este Plan.

2. Los particulares podrán iniciar los trámites para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar la documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al presente Plan General.

La aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento queda reservada, sin embargo, al criterio de oportunidad de la administración, según lo aconseje el interés general.

Artículo 15. Tramitación simultánea o paralela

Los instrumentos de gestión o ejecución del planeamiento (proyectos de compensación, reparcelación, urbanización, expropiación urbanística, etc.) podrán tramitarse de modo simultáneo, si bien en expedientes separados, a las figuras de planeamiento que desarrollen este Plan.

Capítulo III. Instrumentos de ordenación

Artículo 16. Planes especiales

En desarrollo de las previsiones de este Plan General y aparte de los Planes Parciales y Especiales a que se hace mención en el desarrollo del suelo urbanizable programado y suelo urbano, se podrán formular planes especiales de cualquiera de los tipos contemplados por la legislación urbanística.

Artículo 17. Estudios de detalle

1. Para el correcto desarrollo del plan general, de los planes parciales o de los planes especiales que pudieran redactarse, podrán formularse, cuando fuera necesario, estudios de detalle con la finalidad de prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle habrán de respetar las determinaciones fundamentales del plan.

3. A los efectos de la aplicación de los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá por determinación fundamental del Plan General la edificabilidad, el volumen máximo, la altura de cornisa máxima, la altura máxima de coronación y los usos que, especificados por el Plan y adscritos sobre un sector, zona, unidad delimitada, área o manzana, configuran su aprovechamiento urbanístico. Y el tipo de ordenación que relaciona el espacio privado con el público.

4. La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción de la superficie del espacio viario diseñado por el plan, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorridos del tráfico rodado establecida por el Plan.

Podrán crear vías de servicio de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

No podrán reducir la superficie de los espacios libres o de uso dotacional previstos por el Plan.

5. Los estudios de detalle observarán, tanto en su formulación como en su contenido, lo establecido por la legislación urbanística aplicable y el presente Plan.

6. Las condiciones de edificabilidad y volumen mencionadas en el punto 3 del presente artículo constituyen unos límites máximos que no pueden excederse, excepto que se tramite la modificación del Plan. Sin embargo, no son obligatorios, tanto para las obras de nueva planta como en las de ampliación y/o reforma, excepto en los casos en que así lo obligue explícitamente el presente Plan o el correspondiente planeamiento derivado, pudiéndose edificar, por tanto, por debajo de aquellos límites.

7. A iniciativa particular y a través de la formulación de un estudio de detalle conforme a lo indicado en el punto 5 anterior

podrá plantearse también una propuesta alternativa a la tipología edificatoria contemplada por el Plan General, en aquellas áreas en las que el Plan considera dicha posibilidad.

8. La formulación de la propuesta alternativa deberá plantearse de manera unitaria y global para todo el ámbito de las mencionadas áreas.

9. El estudio de detalle no podrá comportar disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aun en el caso de que la nueva ordenación de volúmenes o la propuesta alternativa de tipología edificatoria, planteada a iniciativa particular en un estudio de detalle, signifique una disminución del aprovechamiento urbanístico contemplado por el Plan. En ese caso se especificará en el estudio de detalle la renuncia voluntaria, por parte de los propietarios, al aprovechamiento urbanístico disminuido como consecuencia de la formulación de la propuesta.

10. Los estudios de detalle sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

Capítulo III. Instrumentos de gestión

Artículo 18. Definición y clases

1. Se consideran instrumentos de gestión aquéllos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y/o posibilitar la posterior ejecución del planeamiento en los términos establecidos por la legislación urbanística. Son instrumentos de gestión, a los efectos de las presentes normas:

A) Aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 119 de la Ley del Suelo.

B) 1. Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en el título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los proyectos de expropiación con los fines previstos por el capítulo III del título II de la Ley del Suelo o para la ejecución de los sistemas generales del Plan o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 19. Competencia

La gestión del Plan General y de sus instrumentos derivados de ordenación corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha gestión en los términos establecidos por la actual legislación y las presentes normas.

Artículo 20. Elección del instrumento de gestión

1. Los planes e instrumentos de ordenación que se redacten para el desarrollo del Plan determinarán expresamente el sistema o sistemas de actuación para llevar a cabo su gestión, entre los previstos en la legislación urbanística.

2. La elección del sistema habrá de adoptarse justificando debidamente que el sistema o sistemas escogidos son los más adecuados para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados, atendiendo a las características de todo tipo de cada polígono, de acuerdo con lo previsto por el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento.

3. Especialmente, el sistema elegido tenderá a garantizar la ejecución de las obras de urbanización en los plazos señalados, la cesión y ejecución de los suelos para dotaciones y equipamientos y las cesiones de viales y espacios libres de uso público.

4. En suelo urbano, el Plan delimita unidades de actuación urbanística. La delimitación de dichas unidades de actuación aparece grafada en los correspondientes planos de gestión. Y sus características y sistemas de actuación quedan detallados en el anexo de la Memoria de Ordenación. El sistema de actuación determinado en cada caso lo es con carácter recomendado, pudiendo ser establecido por el procedimiento regulado en el artículo 118 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En especial procederá el cambio de Sistema de Actuación en aquellas unidades de actuación urbanística que no hubieran iniciado el trámite de gestión correspondiente en los plazos que prevé el Programa de Actuación del Plan General.

5. Aparte de las Unidades de Actuación contenidas en el Plan, podrán delimitarse otras unidades o modificar las ya previstas,

conforme al procedimiento establecido por el artículo 118 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

6 Igualmente podrá fragmentarse el ámbito delimitado de las unidades previstas por el Plan en varias unidades de ámbito menor o agregarse formando una de ámbito mayor siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no se altere la medida del aprovechamiento que resultaba para todos los propietarios en la unidad delimitada originalmente, de manera que no resulte, con la fragmentación, ningún propietario beneficiado en detrimento de otros.

b) Que quede garantizada la ejecución del planeamiento de acuerdo con los fines planteados por la delimitación originaria.

7. Por otra parte el Plan contempla una serie de actuaciones aisladas para ser ejecutadas por expropiación. La ubicación de las mismas aparece grafiada en los correspondientes planos de intervenciones urbanísticas, y sus características detalladas en las fichas de intervenciones programadas del anexo al programa de actuación.

Artículo 21. Contenido y tramitación

Los contenidos y la tramitación de los instrumentos de Gestión del Planeamiento se ajustarán a lo establecido por la Legislación Urbanística aplicable al respecto.

Capítulo IV Instrumentos de ejecución del Plan

Artículo 22. Definición y clases

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará a través de la formulación de proyectos técnicos, lo cuales, según su objeto, podrán ser:

- De urbanización.
- De obra ordinaria.
- De parcelación
- De otras actuaciones urbanísticas
- De edificación.
- De actividades e instalaciones.

Artículo 23. Proyectos de urbanización

1. Se entiende por urbanización el acondicionamiento urbanístico del conjunto de espacios públicos y servicios urbanos que, formando parte de los sistemas viarios, de infraestructuras o de espacios verdes, definen el suelo urbano de uso colectivo que permite, a su alrededor, la formación de solares de edificación pública o privada.

2. Las obras de configuración de estos espacios e infraestructuras se realizarán de acuerdo con los correspondientes Proyectos de urbanización que desarrollen las determinaciones establecidas por el Plan General o por los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

3. Los proyectos de urbanización que se redacten se sujetarán a lo establecido por los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

4. Independientemente de lo anterior, el Ayuntamiento redactará una ordenación particular en la que se especificarán los contenidos, documentación, trámites, plazos, garantías y demás requisitos que deban cumplir de acuerdo con la legislación aplicable, los proyectos de urbanización o de obra ordinaria redactados por iniciativa particular.

Capítulo V Desarrollo del Plan, según la clase de suelo

Artículo 24. Desarrollo del Plan en suelo urbano

1. Las previsiones del Plan General en suelo urbano serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los correspondientes proyectos de compensación, o en su caso reparcelación, en los ámbitos de las unidades de actuación señaladas en el Plan o aquellas otras que pudieran delimitarse.

Se exceptúan los ámbitos de suelo con riesgo de grave inundación según las normas de coordinación metropolitanas, que se numeran en el punto 7.2.2. de la Memoria y cuyo desarrollo se condiciona a la ejecución de las obras de defensa de inundaciones programadas para el primer cuatrienio del programa de dichas normas o a la aplicación directa en los proyectos de urbanización y de edificación de los criterios correspondientes señalados en los artículos 37 y 38 de las Normas de Coordinación Metropolitana

2. Para mejorar aspectos concretos en la fijación de alineaciones o de la volumetría, se podrán redactar estudios de detalle, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y con lo especificado en las presentes normas.

3. La ejecución de las Unidades de Actuación, una vez ejecutada la distribución de beneficios y cargas a través del Proyecto de Urbanización o, en su caso de Obra Ordinaria pertinentes.

4. De acuerdo con el artículo 83 de la Ley del Suelo, los propietarios de suelo urbano están obligados a costear la urbanización, ya sea sufragándola para su ejecución por el Ayuntamiento o, en su caso, ejecutándola para su recepción por éste.

5. Las obras de urbanización que deben costear los propietarios son las mencionadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, en el ámbito de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación.

6. El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7. Respecto al apartado a) del artículo 41 del Reglamento de Gestión, se entenderá innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de compensación o reparcelación, en el caso de que todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así solicitarlo, actúen como tal. Deberá, sin embargo, haberse producido la transmisión, en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento de Aldaia de los terrenos de cesión obligatoria correspondientes.

8. En el ámbito delimitado por el Plan General para el núcleo urbano industrial del Coscollar se formará un Plan Especial de Reforma Interior y Saneamiento con la finalidad de ordenar pormenorizadamente los usos del suelo y régimen urbanístico, de dicho núcleo que con carácter global se destinará a uso industrial, mejorar el medio urbano de su ámbito, así como accesos desde la población y sistema general viario y lograr saneamiento de la población mediante la previsión de los servicios e infraestructuras necesarios al efecto.

Todo ello de acuerdo con lo previsto en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y 76 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 25. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable

1. En el suelo urbanizable programado:

1a) Se desarrollará por medio de planes parciales circunscritos a los sectores de planeamiento establecidos en el Plan General.

1b) Los terrenos incluidos en esta clase de suelo sin perjuicio de las excepciones reguladas por el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, no podrán ser edificados hasta que, tras la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector correspondiente y la del proyecto de urbanización del polígono, se efectúen los trámites del sistema de actuación pertinentes, encaminados al reparto de beneficios y cargas derivadas de planeamiento y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.

1c) Las cesiones y obligaciones de los propietarios de esta clase de suelo son las contempladas por los artículos 84 y 120 de la Ley del Suelo, en concordancia con lo establecido por los artículos 46 a 49 del Reglamento de Gestión Urbanística y de acuerdo con las previsiones del presente Plan.

1d) Para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado se contemplará lo establecido por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1e) Igualmente, se tendrá en cuenta lo especificado por los artículos 52 a 54 del citado Reglamento y en lo que respecta a la ocupación por el Ayuntamiento del suelo destinado por el Plan, a Sistemas Generales.

2. En el suelo urbanizable no programado:

2a) Se desarrollará mediante programas de actuación urbanística, según lo definido en el artículo 16 de la Ley del Suelo y en el 71 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

2b) A los efectos de lo previsto en el artículo 34 c del Reglamento de Planeamiento se establecen las siguientes características técnicas que han de reunir las actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

2.b.1) La delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una adecuada inserción de la actuación en la estructu-

ra del Plan, se efectuará de modo que, siguiendo la ordenación indicativa para el interior de dicha clase de suelo sugerida por el presente plan, se incluyan manzanas completas (o la parte íntegra que de éstas pertenezca al término municipal de Aldaia), así como el área más próxima de localización obligatoria de los sistemas locales.

2. b. 2) La magnitud mínima en cuanto a la extensión superficial será la de los ámbitos mínimos de unidades urbanísticas integradas. De modo que una unidad necesariamente se forme por uno o varios ámbitos completos y no por fracciones de éstos. Dichos ámbitos se delimitan en el plano de gestión.

2. b. 3) Al objeto de garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General se establecen las siguientes condiciones, según se trate de los distintos ámbitos mínimos definidos en el punto 1) anterior, para que pueda formularse un programa de actuación urbanística

— En el ámbito AM1 que esté ejecutado el tramo de distribuidor comarcal de l'Horta Sud de la Red Básica Metropolitana colindante con dicho ámbito, y que se encuentre a su vez conectado a la Red de Interés General del Estado.

— En el ámbito AM2 la misma condición y que se haya ejecutado el encauzamiento y desvío del Barranc de la Saleta.

— En el ámbito AM3 que se encuentra ejecutado el desdoblamiento de la C.N.-III (autovía Valencia-Utiel), así como el enlace de Aldaia, en la venta del aire el acceso desde éste a la población de Aldaia y su conexión al Camí de Sant Onofre mediante prolongación de la Ronda Norte o del Pont Nou.

— En los ámbitos AM4, AM5 y AM6, que se encuentran ejecutados el desdoblamiento de la CN-III tramo Valencia-Chiva, el enlace de Aldaia, el acceso a Aldaia desde aquí.

— En el ámbito AM7, que se encuentra ejecutado el desdoblamiento de la CN-III (autovía Valencia-Utiel), y el paso elevado sobre la CN-III en el PK 8 + 132 del tramo Cheste-Aeropuerto.

— En el ámbito AM8, que se encuentre aprobado y en ejecución el Peri del Coscollar. Que esté ejecutado y conectado a la Red General el Colector G05.23 definido en el plano 11 B de «Intervenciones Urbanísticas Alcantarillado».

2. b. 4) En todo caso se deberán establecer las redes de servicios necesarias para conectar las redes internas al suelo que tengan que desarrollar los Planes Parciales con las generales, mediante la ejecución de los correspondientes sistemas generales de carácter municipal y especialmente los colectores de saneamiento.

Artículo 26 Desarrollo del Plan en el suelo no urbanizable
Las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo son de aplicación inmediata y directa, sin perjuicio de que puedan redactarse Planes Especiales de Protección, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo, y 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Se recomienda que se formulen planes especiales para el desarrollo de los siguientes ámbitos:

1. «H. O.» equipamiento social-docente de interés social e iniciativa preferentemente privada.

2. «T. R. S.» planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos de l'Horta Sud.

3. «Parque Ronda del Comuner», correspondiente a la intervención programada G08-13 del plano 11-C «Intervenciones Urbanísticas. Sistemas de espacios libres».

4. «Barranc dels Cavalls» de regeneración del medio físico y de solución o mejora de vertidos.

Las principales características de los precedentes se establecen en el anexo a estas normas «fichas de actuaciones urbanísticas en desarrollo del Plan».

Además de los mencionados podrán redactarse planes especiales tendentes a mejorar las condiciones del medio rural, especialmente en lo que se refiere a dotar de red de saneamiento a los núcleos de edificación existentes y a las áreas de edificación dispersa.

Artículo 27. Desarrollo del Plan respecto a los sistemas generales

1. El suelo destinado a sistemas generales será de titularidad pública y será adquirido por el Ayuntamiento, según los casos contemplados por el Plan:

a) Por cesión, compensada mediante la adjudicación de aprovechamiento en sectores con exceso de aprovechamiento medio, cuando dichos sistemas generales han sido incluidos por este Plan dentro de la delimitación del suelo urbanizable programado.

b) Mediante expropiación forzosa, de acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 197 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Sin perjuicio de lo especificado en los artículos 25, 28 y 29 de las presentes Normas, las determinaciones del Plan General respecto de los sistemas generales se desarrollarán directamente mediante proyectos de urbanización, de obra ordinaria o de obra concreta, según el caso.

3. La administración podrá formular Planes Especiales en los supuestos previstos en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 28 Planes especiales

Los planes parciales contendrán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, sin que puedan modificar las determinaciones del Plan General.

2. Los Planes Parciales habrán de tener la precisión suficiente para permitir su desarrollo sin necesidad de ningún otro instrumento de ordenación y deberán recoger, en su caso, lo especificado en el artículo 25 de estas Normas.

3. Los planes parciales habrán de contener la división poligonal y la asignación del sistema o los sistemas de actuación. Su programación no podrá prever un plazo superior a cuatro años para la realización de la urbanización.

4. El Plan General prevé la formación de cinco planes parciales de iniciativa privada en suelo urbanizable programado, tres en el primer cuatrienio y dos en el segundo. La delimitación de los sectores y la etapa en que deben desarrollarse aparece grafiada en los planos correspondientes. Igualmente se detalla la parte del suelo, ocupado por sistemas generales, que debe ser incluida en cada sector, para su desarrollo conjunto.

Artículo 29. Planes especiales

Se ajustará a las disposiciones de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, sin que puedan modificar las determinaciones del Plan General, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo, aunque sí podrán precisarlas.

Título III. Régimen urbanístico del suelo

Capítulo I. Normas generales

Artículo 30. Régimen urbanístico del suelo

De conformidad con lo establecido en los artículos 12 de la Ley del Suelo y 19 del Reglamento de Planeamiento, el régimen urbanístico del suelo se define a través de:

a) Clasificación del suelo, según su régimen.

b) Determinación de la estructura general y orgánica del territorio.

c) Calificación urbanística del suelo, mediante división en usos globales.

Artículo 31. Clasificación del suelo

El territorio del término municipal de Aldaia se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo y de conformidad con lo establecido en los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, y artículos 20, 21, 22, 23 y 24 del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes categorías de suelo:

a) Suelo urbano

b) Suelo urbanizable programado

c) Suelo urbanizable no programado.

d) Suelo no urbanizable.

Dicha clasificación queda grafiada en los planos de ordenación que forman parte integrante del Plan General.

En suelo urbano las presentes normas urbanísticas tendrán el carácter de ordenanzas de la edificación y uso del suelo.

Artículo 32. Determinaciones generales en las cuatro clases de suelo

1. En suelo urbano del plan determina la ordenación física de forma pormenorizada, en cumplimiento de lo establecido por la Ley, mediante la definición detallada del suelo, según su destino para:

a) Viales y aparcamientos.

- b) Zonas verdes: jardines y parques públicos.
- c) Dotaciones, equipamientos y edificaciones públicas o de interés social.
- d) Suelo privado.

e) Suelo privado que puede ocuparse por la edificación. Igualmente se definen las condiciones de las parcelas, el volumen y las condiciones funcionales, estéticas y de habitabilidad que deben reunir las edificaciones

2. En suelo urbanizable programado, el Plan determina el ámbito de los sectores que deben ser desarrollados mediante los correspondientes planes parciales y los elementos básicos de la estructura orgánica (sistemas generales) incluidos en esta clase de suelo, y establece, a través de la calificación urbanística, los usos y sus niveles de intensidad

La ordenación detallada de esta clase de suelo la efectuarán los correspondientes Planes Parciales; sin embargo, el Plan General fija, con carácter mínimo y de manera vinculante u orientativa, las determinaciones previstas en los planos, y en estas normas, sobre la red viaria, situación de la línea de edificación respecto del perímetro del sector, situación de los espacios libres y dotaciones comunitarias, el tipo de ordenación. Y, en su caso, las características que deben reunir las líneas de borde. Respecto a la ordenación interna de los distintos sectores, las respectivas fichas del anexo a estas normas «actuaciones urbanísticas en desarrollo del Plan» establecen el carácter vinculante u orientativo de esta determinación. Como norma general se entenderá vinculante la disposición de los sistemas generales y locales. Se entenderá orientativa la ordenación de suelo edificable privado. Respecto a la trama viaria, se deberá mantener su nivel de funcionalidad tanto interno al sector como en su relación con el exterior.

3. En suelo urbanizable no programado el plan, en las fichas de características de cada área, establece las condiciones de ejecución que posibilitarán al producirse la formulación de los correspondientes PAU y las condiciones de gestión que deben asumir los promotores de los mismos. En tanto no se formulen los correspondientes programas, son de aplicación las limitaciones previstas en estas normas para el uso del suelo.

Se establece una línea de edificación que respete una banda de 150 m para el trazado del distribuidor comarcal sur y el encauzamiento y desvío del barranco de la Saleta.

4. En el suelo no urbanizable, rigen las limitaciones previstas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo y se establecen las determinaciones prevenidas por el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento

Capítulo II. Sistemas generales y locales

Artículo 33. Definición

1. Los sistemas son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, viabilidad, espacios libres, equipamientos comunitarios y infraestructuras urbanas.

2. Los sistemas serán generales cuando funcionalmente vayan dirigidos a cubrir necesidades a nivel de todo el territorio ordenado. Por el contrario, serán locales los sistemas que estructuren orgánicamente y de manera específica un sector.

3. Tanto los sistemas generales como los sistemas locales en suelo urbano quedan grafiados en los correspondientes planos, que forman parte integrante del presente Plan.

Artículo 34. Utilidad pública

La consideración de sistema implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos reservados a los mismos, a los efectos de expropiación forzosa, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Artículo 35. Ejecución de los sistemas generales

1. Los sistemas generales se ejecutarán de acuerdo con lo establecido por el artículo 27 de las presentes normas.

2. Los sistemas locales en suelo urbano se llevarán a cabo a través del sistema previsto por el Plan en la actuación urbanística de que se trate, mediante el correspondiente proyecto de urbanización, de obra ordinaria o, en su caso, de obra concreta.

Los situados en suelo urbanizable se desarrollarán de acuerdo con lo que establezca el Plan Parcial correspondiente, el cual deberá contemplar la legislación urbanística de aplicación y las determinaciones del presente Plan General.

Artículo 36. Titularidad y gestión de los sistemas

1. El suelo destinado a sistemas generales y locales será de dominio público. Se exceptúa el caso previsto en el artículo 40.4 de estas normas.

2. La gestión de los servicios que se establezcan en los mencionados suelos se podrá efectuar:

a) Por gestión directa por medio de órganos o entes de la propia administración.

b) Por gestión indirecta, preferentemente por concesión administrativa.

c) Por constitución del derecho de superficie u otra analogía que atribuya a su titular la gestión, por plazo determinado, del equipamiento previsto en el Plan, o en los instrumentos de ordenación que a tal efecto se redacten.

3. No obstante lo especificado en los apartados anteriores, todos los sistemas que se encuentren en funcionamiento antes de la aprobación inicial de este Plan, dentro del marco de la legalidad vigente, podrán continuar su titularidad y gestión privada, mientras se mantenga su funcionamiento.

En el caso de que se produzca el cese de la actividad, la administración podrá proceder, si aprecia para ello razones de interés público o utilidad social, a la formulación de un plan especial que, en desarrollo del presente plan general, legitime un nuevo destino de carácter público para los terrenos, delimitando el ámbito de una actuación aislada a ejecutar mediante expropiación forzosa.

Artículo 37. Sistema viario

Se considera como sistema viario las siguientes vías:

a) Las carreteras y caminos definidos en el Plan General de Ordenación Urbana y en los proyectos de obra que lo desarrollen

b) El conjunto de calles y caminos por los que se distribuye el tráfico de la población, tanto peatonal como rodado, incluyendo las zonas de aparcamiento de vehículos.

Artículo 38. Sistema de zonas verdes

Lo constituye el suelo destinado a la formación de parques, jardines públicos y áreas de juego.

Los parques públicos los constituyen las reservas del Plan General para esta finalidad, teniendo la consideración de sistema general.

Los jardines públicos y áreas de juego son aquellos espacios libres que estando previstos en el plan general no se consideran sistema general, y los que se prevean en los Planes Parciales

Artículo 39. Usos permitidos en parques y jardines

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

2. También se admitirán instalaciones para la práctica deportiva y cultural mientras dichas instalaciones no ocupen más del 10% de la superficie del parque o jardín, siempre y cuando no precisen edificación.

En el caso de precisar, dichas instalaciones y aquéllas de carácter permanente de las que se autorizan en el punto anterior de este artículo, de algún tipo de edificación, ésta no podrá ocupar en planta más del 5% de la superficie del parque o jardín.

3. En ningún caso se admitirá la transmisión de la titularidad del dominio sobre el subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios a los particulares, admitiéndose sin embargo la ubicación de servicios públicos, que se podrán gestionar directa o indirectamente.

4. En aquellos espacios libres de carácter local que por su dimensión o ubicación en la trama urbana es previsible que reúnan unas características más próximas al concepto de plazas o áreas ajardinadas que al de parque o jardín, podrán ubicarse asimismo, a juicio del Ayuntamiento, aparcamientos de vehículos, de carácter público en su subsuelo, que podrán gestionarse directa o indirectamente.

En cualquier caso deberá quedar garantizada la plantación de árboles cada 7 m., en todo el perímetro de dichas áreas, en alineaciones situadas entre ellas a una distancia no mayor de 25 m. Igualmente se mantendrá la rasante de la calle en toda su superficie.

5. Finalmente, se admite la posibilidad de luces y vistas de las fincas vecinas.

Artículo 40. Sistema de equipamiento

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

2. Todos los suelos adscritos al sistema de equipamientos públicos, tanto generales como locales, serán de titularidad pública. Los equipamientos existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General de titularidad privada seguirán el régimen previsto en el artículo 36 de estas Normas.

3. A parte de los equipamientos previstos en el Plan, la iniciativa particular podrá instalar en las distintas zonas de edificación privada aquéllos que sean de su interés, cumpliendo en todo caso la normativa propia de cada zona.

4. Se exceptúa el caso del suelo señalado como equipo socioasistencial-docente en suelo no urbanizable para la instalación de un Centro del Hogar Social Juvenil «HOSOJU» que es titularidad privada.

Artículo 41. Destino de los equipamientos

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

- Docente.
- Asistencial-docente para discapacitados.
- Sanitario.
- Religioso.
- Sociocultural.
- Asistencial-tercera edad.
- Administrativo y/o cultural.
- Comercial.
- Cementerio.
- Servicios municipales.
- Servicios comarcales.
- Socioasistencial-docente titularidad privada.

2. La gestión de los servicios que se instalen en cada uno de estos equipamientos se podrá realizar de acuerdo con las previsiones del artículo 36 de estas Normas.

3. La localización, dimensiones y usos del sistema de equipamientos aparecen grafiadas pormenorizadamente en los correspondientes planos del Plan General.

4. En aquellos emplazamientos que, estando destinados a equipamientos públicos, no tengan señalada su edificabilidad por los planos de régimen urbanístico o por las fichas de actuaciones urbanísticas en desarrollo del Plan, se aplicarán las condiciones señaladas en el artículo 95.3, que estas normas establecen para el caso T.1, con la excepción de la reserva de aparcamientos.

5. Se admitirá que prosiga el uso del actual cementerio municipal, a pesar de que el plan destine el suelo que ocupa a parque urbano, hasta que entre el funcionamiento en las condiciones requeridas por la Ley el nuevo cementerio previsto por el Plan.

Artículo 42. Sistema de dotaciones e infraestructuras

1. El sistema general de dotaciones e infraestructuras comprende: los servicios de abastecimiento y distribución de aguas, la red de alcantarillado, las centrales receptoras, transformadoras y las redes distribuidoras de energía eléctrica, red de conducciones de gas natural y sus estaciones auxiliares, centrales y redes de comunicaciones y teléfonos, parques móviles de maquinaria y vehículos y otros posibles servicios de carácter afín.

2. Una vez queden detallados pormenorizadamente aquellos aspectos del sistema de infraestructuras que, con nivel supramunicipal, quedan por definir, se redactará un Plan Especial que abarcará todo el territorio municipal y contemplará la coordinación y compatibilización entre los diversos servicios entre sí, en cuanto a su implantación en el término municipal y en relación con el territorio de otros municipios.

3. El Plan General mencionado en el punto anterior, además de contemplar los servicios de infraestructura señalados en el pun-

to 1 a que hubiere lugar, deberá considerar necesariamente las infraestructuras de captación y distribución para el agua de riego, la red de acequias y sus elementos constitutivos.

4. En el caso de no existir reserva de suelo prevista por el Plan General para ubicar alguna parte o elementos de las infraestructuras a que se refiere el presente artículo, se podrán ubicar en suelo no urbanizable siguiendo la tramitación prevista por el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo III. Reglamentación general de usos

Artículo 43. Regulación de usos

El Plan General regula pormenorizadamente los usos permitidos en terrenos clasificados como suelo urbano.

En el suelo urbanizable, programado y no programado, el Plan General señala el uso global de cada sector, y en su caso los usos complementarios.

En el suelo no urbanizable, el Plan General establece los usos permitidos y fija los prohibidos.

Dentro de la misma clase de suelo se denomina zona el ámbito territorial para el que el plan establece unicidad en la regulación de usos.

El modelo territorial de distribución de zonas contemplado por el plan se denominará zonificación.

Artículo 44. Restricciones

En el suelo urbano, y mediante ordenanza específica, podrán hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a localización y características de los usos permitidos.

En el suelo no urbanizable, los planes especiales de protección o mejora podrán prohibir aquellos usos que se estime perjudiciales.

Finalmente, con carácter general, los planes especiales de protección podrán establecer las limitaciones de usos que se estime convenientes.

Artículo 45. Clases de usos por su destino

Uso permitido es aquél cuya implantación es admitida por el Plan.

Uso prohibido es aquél cuya implantación no se permite por el Plan.

Uso global es aquél que define el especial destino de cada sector de planeamiento.

Uso complementario es aquél que necesariamente debe incluir el Plan Parcial que ordene un sector de Planeamiento.

Usos compatibles son aquéllos cuya implantación no es contradictoria en el uso global.

Artículo 46. Clases de usos por su función

Por su función, se distinguen las siguientes clases de usos:

1. Residencial: Comprende los edificios destinados a vivienda o residencia, tanto unifamiliar como otras formas colectivas (plurifamiliar, comunidades, residencias colectivas, etc.).

A su vez se distinguen tres categorías:

a) Residencial intensivo: Constituido generalmente por edificios de viviendas de carácter plurifamiliar, con acceso y elementos comunes, si bien pueden existir dentro de esta categoría edificios con carácter unifamiliar.

La característica que define esta categoría es la alta densidad que supone el modo de agrupación de los edificios y la ocupación del suelo privado por la edificación.

b) Residencial extensivo: Constituido por edificios de viviendas de carácter unifamiliar, asentados en parcelas independientes, situados aisladamente o bien agrupados horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

c) Residencial colectivo: Lo forman edificios de organización interna semejante a las instalaciones hoteleras que constituyen residencia temporal o permanente de personas, comunidades y colectividades.

Son edificios singulares, tanto en su tipología como en lo que respecta a la ocupación de parcela.

2. Comercial: Corresponde a locales abiertos al público destinados a comercio al por mayor y al por menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público.

3. Terciario: Corresponde a un uso claramente diferente al residencial e industrial, y vinculado al sector económico de servi-

cios. En algunos casos comprende también el uso comercial y aquellas actividades que, suponiendo un almacenamiento de productos, conservación o distribución de los mismos, no comportan, sin embargo, la obtención o transformación de los productos

El uso terciario significa, pues, un uso global. En los planos se delimitan las zonas que admiten dicho uso global, y las presentes Normas establecen los usos pormenorizados autorizados o prohibidos dentro de cada zona y sus intensidades.

Dentro de este uso terciario pueden estar incluidos, según los casos, los usos pormenorizados: Almacenes, talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes, hostelería, oficinas, sociocultural, deportivo, recreativos, espectáculos, administrativos, etc.

4. Industrial: Uso cuya actividad significa fundamentalmente la obtención, transformación y transporte de los productos.

Dentro de este uso se distingue entre:

a) Uso de industria normal.

b) Uso consistente en actividades que por los materiales utilizados, manipulados y/o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, pueden ocasionar molestias, peligro o generar riesgo para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.

5. Uso de oficinas: Incluye las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; las de banca, seguros, bolsa, despachos profesionales, etc.; así como los que, con carácter análogo, forman parte de empresas privadas o públicas dedicadas a otro tipo de actividad.

6. Usos de hostelería: Comprende los edificios destinados tanto a alojamiento temporal para transeúntes (hoteles, apart.-hoteles, moteles, etc.) como los restaurantes, salones de banquetes, etc.

7. Uso recreativo: Comprende las manifestaciones comunitarias de ocio y recreo no incluidas en otra clasificación, incluyendo los espectáculos de cualquier género o naturaleza, aun los deportivos, discotecas, cines, teatros, etc.

8. Uso deportivo: Comprende los locales o edificios destinados a la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

9. Uso sanitario: Corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos y comprende tanto hospitales (públicos o privados) como clínicas, sanatorios, ambulatorios, dispensarios, consultorios y similares. Así mismo, incluye las clínicas veterinarias.

10. Uso docente: Comprende los edificios destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades.

11. Uso sociocultural: Comprende las instalaciones culturales como museos, bibliotecas, salas de arte, de conferencias y de ensayo, y las de actividades de tipo social, tales como centros de asociaciones, agrupaciones, etc.

12. Uso asistencial: Comprende los edificios y/o instalaciones dedicados a prestar residencia y/o asistencia, temporal o permanente a colectivos de personas que así lo requieran. Residencias de ancianos, hogares infantiles, etc.

13. Religioso

14. Administrativo: Comprende los edificios de carácter público en los que tienen lugar las funciones administrativas y de atención al público de los organismos públicos.

15. Almacenes: Comprende los edificios o parte de ellos, destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, o sin servicio de venta directa.

De este uso se excluyen aquellas actividades que pueden ser clasificadas del tipo 4.b, aun cuando no se produzca ningún tipo de manipulación o transformación de los productos.

16. Talleres de reparación de vehículos o maquinaria. Comprenden las siguientes clases o especialidades:

16.1. Reparación mecánica de vehículos y maquinaria

16.2. Reparación eléctrica del automóvil.

16.3. Reparación de plancha y/o pintura de vehículos automóviles.

17. Estaciones de servicio.

18. Instalaciones de lavado de vehículos.

19. Garajes y aparcamientos: Se incluyen dentro de este uso los aparcamientos particulares, colectivos y públicos, de vehículos de motor.

20. Talleres y actividades artesanas: Se denomina actividad artesana la que desarrolla un oficio de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa de accionamiento electromecánico inferior a 3'750 Kw y empleando personal de uno a diez operarios.

Se denomina taller la actividad con operaciones de carácter manual, mecánico, físico o químico como una razón de potencia instalada-superficie de 0'075 Kw. por cada m² construido del local, empleando hasta quince operarios. Igual consideración tendrán aquellas actividades con menor potencia activa de accionamiento electromecánico y más operarios, compensándose la relación Kw -operario, o razón de dos operarios por cada 0'750 Kw disminuidos hasta un límite de veinticinco operarios.

21. Uso agrícola y forestal: Incluye todas las actividades de cultivo agrícola, así como las derivadas de éstas y las explotaciones forestales.

No comprende, sin embargo, las actividades del sector primario vinculadas a la cría y/o reproducción de animales de cualquier tipo.

22. Uso pecuario: Comprende los edificios e instalaciones destinados a explotación ganadera; cría, reproducción o guarda de animales.

23. Mataderos: Comprende cualquier edificio o instalación destinado al sacrificio y/o manipulación posterior de animales.

24. Actividades extractivas: Comprende la extracción de tierras y áridos para su aprovechamiento industrial o para otros fines.

Esta actividad tendrá siempre el carácter de temporal y provisional.

Artículo 47. Uso público, colectivo y privado

Tiene consideración de uso público, aquel que se desarrolla en terrenos o instalaciones de propiedad pública.

Se considera uso colectivo el de carácter privado que afecta a un grupo de personas cuya relación se caracteriza por el pago de unas cuotas, precios, tasas o cualquier otro tipo de relación. Se considera uso privado todo aquél que se lleva a cabo en bienes de propiedad privada.

Artículo 48. Usos provisionales

1. Son usos provisionales aquéllos que, no estando prohibidos expresamente por estas Normas, se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

2. Tales usos pueden autorizarse de conformidad con lo establecido por el artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, a precario. Tales usos y obras deben cesar o demolerse sin derecho a indemnización tan pronto el municipio acuerde revocar la misma. En consecuencia las obras o usos provisionales no podrán iniciarse sin que la oportuna autorización, aceptada por el propietario, sea inscrita en el Registro de la Propiedad, bajo las indicadas condiciones.

3. Las autorizaciones deberán renovarse cada dos años, caducando caso de no hacerse así.

Artículo 49. Usos fuera de ordenación

1. Se consideran como fuera de ordenación los usos que, existiendo con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, entren en contradicción con las disposiciones del mismo. Por contradicción con sus previsiones y por no contar con ordenanza especial de tolerancia transitoria de uso.

Capítulo IV. Intervención en la edificación y uso del suelo

Artículo 50. Actos sujetos a licencia

1. Están sujetos a previa licencia municipal todas las actividades a que se refiere el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística que se lleven a efecto en el término municipal; asimismo, se deberá obtener licencia para apertura de caminos y senderos, extracción de áridos, transformaciones agrícolas, y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2. La obligación de obtener previamente la licencia municipal afecta asimismo a los sectores y actividades donde concurren competencias distintas de las municipales. En ningún caso la necesidad de obtener tales autorizaciones de otras Administracio-

nes Públicas dejará sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal

3. Es igualmente preceptiva la obtención de licencia municipal cuando los actos señalados sean promovidos por la Administración del Estado u otras administraciones públicas. En casos de urgencia o excepcional interés se aplicará lo dispuesto en el artículo 180 2 de la Ley del Suelo, y artículos 8.º y 9.º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 51. Solicitudes de licencia de obra

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento en impreso normalizado y contendrán, con carácter general, los siguientes datos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, número del D.N.I. o denominación, razón social y domicilio si se trata de personas jurídicas
2. Iguales datos de quien actúe por representación.
3. Situación y superficie de la finca, representada sobre planimetría municipal.
4. Relación de documentos que se acompañan
5. Lugar, fecha y firma del solicitante.

Artículo 52. Clasificación de las obras

1. A los efectos del artículo 9.º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales y de estas normas, se considerarán obras mayores las de levantamiento de toda clase de construcciones, de la reforma de su estructura, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de las edificaciones y todas las que exijan la dirección de un facultativo.

Artículo 53. Documentos que se acompañarán a la solicitud de licencias de obras mayores

A) Documentos: Se presentarán como mínimo:

1. Plano de alineaciones y rasantes expedidos por los Servicios Técnicos Municipales.
2. Finca urbanística.
3. Proyecto técnico por triplicado ejemplar, visado por el Colegio Profesional correspondiente.
4. Escritura de mancomunidad de patios, si procede, inscrita en el Registro de la Propiedad.
5. Licencia fiscal del constructor.

B) El proyecto técnico contendrá, como mínimo:

1. Memoria descriptiva de las características de la obra.
2. Plano de emplazamiento a escala 1/500, acotando las distancias de las obras a puntos de referencia que no presenten duda de interpretación y la anchura de la vía pública.
3. Planos de planta, fachadas y secciones a escala 1/50 o 1/100.
4. Indicación de las conexiones con las redes de distribución existentes, con expresión de potencias y caudales necesarios en cada servicio.

C) El Ayuntamiento redactará una ordenanza particular en la que se detalle con mayor amplitud los documentos a presentar, su contenido y el procedimiento que se debe seguir.

Artículo 54. Documentos que se presentarán al solicitar licencia de obras menores

A) A la vista de la solicitud y de acuerdo con las características de la obra a realizar, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, se podrá requerir la presentación de planos firmados por facultativos competentes y/o dirección de éstos, visados por el colegio profesional.

B) El Ayuntamiento redactará una ordenanza particular en la que se detallarán los documentos que deban presentarse, su contenido y el procedimiento a seguir

Artículo 55. Documentos para licencias de derribo

Junto al proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, se adjuntará aceptación de la empresa constructora que lo llevará a cabo y aceptación del facultativo director de las obras. Asimismo, se acompañará un documento en el que el solicitante se comprometa a reparar los daños que pueda ocasionar en los bienes del dominio público y repondrá los elementos de los servicios públicos que provisionalmente se tengan que retirar.

Artículo 56. Documentos para licencias de parcelación

Junto con la Memoria y con referencia al Plan que ampara la parcelación y descripción de la finca a parcelar, se acompañará

planos de situación y de parcelación, a escala 1/2.000 y 1/500, respectivamente, todo ello por triplicado

Artículo 57. Documentos para licencias de obras de urbanización

Se acompañará proyecto por triplicado con los documentos exigidos por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento y con la determinación de las obras del artículo 67 del citado Reglamento.

Artículo 58. Restantes supuestos de licencia

Los servicios técnicos municipales, a la vista de la solicitud de licencia formulada, y dada la índole de las mismas, informarán de los documentos necesarios para el otorgamiento de la licencia, que deberán presentarse en el plazo de 15 días siguientes a la notificación.

Artículo 59. Contenido de las licencias

Las licencias autorizarán a ejecutar los actos que consten en las mismas, en congruencia con lo solicitado, que serán alguno de los señalados en el artículo 50 de estas normas, y que se ajusten al Plan General de Ordenación Urbana y a estas normas, sin que en ningún caso puedan condicionarse a la aprobación de un Plan Parcial, estudio de detalle, proyecto de reparcelación o proyecto de compensación.

Artículo 60. Licencia condicionada a completar la urbanización

Si las licencias se refieren a actos de edificación en terrenos que no tengan la calificación de solar, se podrán conceder condicionadas a dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 61. Concesión de la licencia

Completada la documentación o subsanados los defectos inicialmente advertidos, las licencias se concederán por el alcalde, salvo delegación de esta competencia en el órgano de gobierno municipal correspondiente.

Artículo 62. Plazos para la concesión de la licencia

1. Se otorgará o denegará en el plazo máximo de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud, las licencias relativas a:

- a) Parcelaciones
- b) Movimientos de tierras
- c) Obras de cerramientos de solares o de terrenos.
- d) Obras de instalaciones menores.
- e) Primera utilización de los edificios.
- f) Tala de árboles.
- g) Colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública.
- h) Instalación de grúas
- i) Licencias de obras menores.

2. Las demás licencias, salvo las de obras de urbanización y de instalación de redes de servicio o su modificación, se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación.

Artículo 63. Silencio administrativo

Transcurridos los plazos señalados en el artículo anterior sin que hubiese recaído resolución expresa por parte de la Corporación Municipal:

1. Si la solicitud está referida a actividades en vía pública o bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá que la licencia ha sido denegada por silencio administrativo.

2. Para las restantes actividades y cuando se trate de las obras relacionadas en el apartado 1 del artículo anterior, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo positivo.

3. Para los supuestos de licencias de obras de nueva planta, así como todas las restantes licencias no comprendidas en el apartado 1 del artículo anterior, el peticionario que no hubiera recibido notificación de acuerdo expreso, en el plazo de dos meses, podrá acudir a la Comisión Territorial de Urbanismo denunciando la mora, y si transcurrido un mes no hubiera recaído resolución de aquel organismo territorial, se entenderá concedida la licencia en virtud de silencio administrativo positivo, siempre que la petición no contravenga lo establecido por el plan de ordenación o por la legislación urbanística vigente.

4. Así mismo, en ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones

de la Ley del Suelo, de este Plan General y de los planes y proyectos que se aprueben en desarrollo de éste.

Artículo 64. Suspensión del cómputo de plazos

El cómputo de plazos a que se refieren los artículos anteriores quedará suspendido:

- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la administración para completar datos de la solicitud o aportar documentos preceptivos omitidos
- b) Durante el período concedido al interesado para subsanar las deficiencias del proyecto.

Artículo 65. Subsanación de deficiencias

Notificadas al interesado las deficiencias a subsanar, se le concederá un plazo de treinta días al efecto, con la advertencia de que, transcurrido el mismo sin haber efectuado la subsanación, se archivará el expediente sin más trámite, entendiéndose caducada la petición de licencia.

Si las deficiencias son de tal índole que la subsanación representa redacción de nuevo proyecto, por afectar a elementos esenciales, como son zonificación, usos no permitidos, edificabilidad, alturas o profundidad edificable, etc., procederá la denegación de la licencia sin más trámite.

Artículo 66. Notificación de licencias

Las resoluciones de petición de licencias se notificarán al solicitante y a las personas que hubieran comparecido en el expediente en la forma prevista en las normas del procedimiento administrativo

Artículo 67. Ejecución de las obras

Las obras e instalaciones se ejecutarán de acuerdo con el contenido y condiciones establecidas en la licencia otorgada, y con estricta sujeción a las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación vigentes.

Artículo 68. Dirección facultativa

Cuando sea preceptiva la intervención de técnico facultativo, se precisará:

- a) Comunicación del técnico designado y aceptación de éste, en impresos oficiales visados por el Colegio Profesional.
- b) La renuncia y nueva designación deberán comunicarse al Ayuntamiento con los mismos requisitos del apartado anterior

Artículo 69. Empresa constructora

Será la que acredite documentalmente el solicitante en la petición de licencia. Caso de cambio de la misma deberá comunicarse por escrito, acompañando justificante de estar al corriente en licencia fiscal del impuesto industrial del nuevo constructor.

Artículo 70. Modificaciones en el proyecto

Si se trata de meras variaciones de detalles, bastará que el facultativo presente la documentación que las justifique.

Si se trata de modificaciones sustanciales, deberá tramitarse nueva licencia con los mismos requisitos de la iniciación del expediente, adjuntando el proyecto reformado visado por el correspondiente Colegio Oficial Profesional.

En ambos casos, las variaciones serán objeto de nueva licencia, que dará lugar a la liquidación de las tasas correspondientes en su caso.

Artículo 71. Alineaciones y rasantes

En los casos de obras, reconstrucción o reforma de fachadas, muros y cierres, lindantes a vía pública, deberá solicitarse, previamente a la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes. El Ayuntamiento aprobará la correspondiente ordenanza que regule el procedimiento de tira de líneas previo al inicio de las obras, así como la verificación de su cumplimiento, en plazo que facilite la corrección de desviaciones.

Artículo 72. Paralización de las obras

No se permitirá la paralización de las obras cuando con la misma se atente a la seguridad, salubridad u ornatos públicos.

En todo caso se podrá ordenar por la autoridad municipal los trabajos necesarios para evitar los efectos antes mencionados, y, en su caso, se podrá llegar a la ejecución subsidiaria.

Artículo 73. Otras obligaciones

El titular de la licencia y, en su caso, el propietario del inmueble están obligados a:

1. Retirar materiales sobrantes, andamios, etc

2. Construir o reconstruir las aceras en la forma que determinen los servicios técnicos municipales.

3. Reparar los desperfectos en pavimento, conducciones de agua, alumbrado, gas, etc.

4. Colocar, el número de policía del edificio, según modelo que determine el Ayuntamiento, si es el caso.

5. Situar en su caso, en la fachada del edificio, los huecos necesarios para ubicación de contador de agua u otros servicios, en la forma y condiciones que determinen los técnicos municipales.

6. Autorizar al Ayuntamiento la colocación de instalaciones de alumbrado público, así como la señalización que fuese necesaria, tal como rotulación de bocas de incendios o de hidrantes, etc., en las fachadas de su edificio

Caso de incumplimiento de las anteriores obligaciones el Ayuntamiento ordenará lo procedente, pudiendo proceder a su ejecución subsidiaria, con cargo al interesado, cuando proceda.

Artículo 74. Conclusión de las obras

En el plazo de 15 días siguientes a la terminación de las obras, el propietario, promotor o titular de la licencia está obligado a notificar al Ayuntamiento la finalización de las mismas, acompañando el certificado final de obra expedido por el técnico-director de las obras, y procediéndose, acto seguido a la comprobación por los técnicos municipales, que propondrán lo procedente en orden a si las obras se ajustan o no a las autorizadas, adoptándose las medidas procedentes, en su caso.

Artículo 75. Licencia de primera ocupación

Terminadas las obras y comprobada por los servicios técnicos municipales la adecuación de las mismas a la licencia concedida, podrá solicitarse por el propietario, titular de la licencia o promotor la preceptiva licencia de primera ocupación del edificio.

Artículo 76. Caducidad de licencias

1. Las licencias caducarán por el transcurso de seis meses desde su concesión sin que se hayan iniciado las obras por ellas autorizadas o por la paralización de la obra durante el mismo plazo.

2. La caducidad surtirá efectos desde su declaración expresa, que se efectuará previa audiencia al interesado.

3. Podrá solicitarse antes del vencimiento del plazo indicado una sola prórroga del mismo por igual tiempo. La prórroga se concederá siempre que su petición se funde en causa justificada.

4. Las anteriores condiciones se harán constar en el documento por el que se expida la licencia de obras.

Artículo 77. Plazos y prórrogas de las licencias

1. Al concederse las licencias de obras se hará constar el plazo en el que éstas deberán estar concluidas, el cual no podrá ser superior a 2 años.

2. Cuando las obras no pudieran ser concluidas dentro del plazo señalado, el interesado, con anterioridad a que ésta expire, podrá solicitar una prórroga por un período de tiempo igual a la mitad del plazo originalmente concedido.

Si en el término de treinta días hábiles esta solicitud de prórroga no se resuelve por vía administrativa, se entenderá concedida por silencio administrativo positivo.

Artículo 78. Proyecto básico

1. Las licencias de obras podrán concederse en base a la presentación de un proyecto básico. No obstante, para poder iniciarse las obras será preceptiva la presentación del proyecto de ejecución completo correspondiente.

2. Al concederse la licencia en base a una solicitud acompañada únicamente de un proyecto básico, se indicará al solicitante la necesidad de presentar el mencionado proyecto de ejecución para poder iniciar las obras.

3. Caso de no presentarse éste, la licencia caducará a los seis meses.

4. Caso de iniciarse las obras sin ser presentado el proyecto de ejecución, las obras serán paralizadas tras levantarse el acta correspondiente

Artículo 79. Instalación de grúas

1. Tanto la instalación como la utilización de grúas en las obras de construcción estarán sujetas a previa licencia municipal.

2. A la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Plano de planta de emplazamiento de la grúa en el que figuren grafiados los edificios e instalaciones que puedan ser afectados, sus alturas correspondientes y los sectores y altura del plano de barrido de la pluma. Firmado por el director de las obras

b) Póliza de seguros con la cobertura necesaria legalmente establecida para este tipo de instalaciones.

c) Certificado de la casa o empresa instaladora en el que se acredite el correcto montaje y perfecto funcionamiento de la grúa.

d) Certificado expedido por el técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se especifique que la instalación y funcionamiento de la grúa y el sistema de sujeción y/o alojamiento de los materiales transportados cumplen las disposiciones legales en vigor en materia de seguridad.

3. Los servicios técnicos municipales examinarán la documentación presentada e informarán sobre la procedencia de autorizar o denegar la instalación, exigiendo el documento señalado en el apartado a) anterior.

Asimismo informarán sobre la procedencia de autorizar la utilización de la grúa instalada exigiendo la presentación de los restantes documentos señalados.

4. Se prohibirá, en general, que el carro de la grúa rebase la superficie del solar sobre el que se ejecuta la obra. En el caso de que se considere necesario por el solicitante que el carro rebase la superficie del solar e incluso rebase la parte de vía pública que se haya permitido ocupar con el vallado para las obras, deberá manifestarse expresamente en la solicitud. A criterio del Ayuntamiento entonces se concederá o denegará la licencia o se condicionará el recorrido del carro.

Artículo 80. Ordenanzas particulares

1. El Ayuntamiento, a propuesta de los servicios técnicos municipales, formulará todas aquellas ordenanzas que con carácter particular puedan precisar, ampliar o complementar el proceso de tramitación que deban seguir los actos sujetos a licencia municipal y los documentos que deban presentarse, así como el contenido de los mismos.

2. En ningún caso dichas ordenanzas serán consideradas como parte integrante del presente Plan.

Capítulo V. Suelo urbano

Artículo 81. Definición

1. De conformidad con el artículo 78 de la Ley del Suelo, el suelo urbano comprende los terrenos así clasificados por el Plan por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano queda grafiada en los planos de ordenación correspondientes que integran el presente Plan.

3. En el presente Plan General el suelo urbano queda constituido por los siguientes núcleos.

a) Núcleo de Aldaia. Constituye el casco urbano principal y está integrado por el núcleo antiguo de la población y las áreas de crecimiento tanto al norte como al sur de la vía férrea Valencia-Utiel.

Comprende los siguientes usos globales:

- a.1. Residencial.
- a.2. Industrial.
- a.3. Terciario.
- a.4. Terciario y/o residencial.
- a.5. Industrial alimentario derivados lácteos y postres
- a.6. Sistema general de espacios libres.
- a.7. Equipamientos comunitarios

b) Núcleo Barrio del Cristo-Porta. Constituido por el núcleo de población nacido en la década de los años 40 y formado a lo largo de las décadas posteriores a caballo del deslinde de términos entre Aldaia y Quart de Poblet, sobre el camino de Aldaia a Manises.

Comprende los siguientes usos globales:

- b.1. Residencial.
- b.2. Terciario.
- b.3. Sistema general de espacios libres.
- b.4. Sistema general de equipamiento comunitario

c) Núcleo industrial de la Fillola. Constituido por la concentración industrial formada en torno a la intersección de la «Fillola» (Carretera VV-3016) con el Camí de la Samarra.

Su uso global es industrial.

d) Núcleo industrial del Coscollar. Concentración industrial surgida al margen del planeamiento anterior y desarrollada entre los caminos de Encreullades y el Coscollar.

Su uso global es industrial.

Su ordenación pormenorizada se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 82. Condiciones para edificar

1. En suelo urbano serán susceptibles de ser edificados, en los términos que establece el Plan, aquellos terrenos que alcancen la calificación de solar de conformidad con lo prevenido por el artículo 82 de la Ley del Suelo. Con la salvedad expresada en el artículo 83 de dicha Ley, y 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. En particular, la parcela, para ser solar, deberá contar con vía pública abierta en los viales a los que dé frente y hasta enlazar con la red general.

2. Conforme a los artículos 78 y 83 de la Ley del Suelo, los propietarios de terrenos, en suelo urbano, estarán obligados a ceder los terrenos viarios necesarios para que las parcelas lleguen a contar con el acceso rodado preciso para reunir la condición jurídica de solar.

En aquellos terrenos que el plan no incluya en unidad de actuación, el Ayuntamiento podrá proceder a delimitarla, así como exigir su reparcelación, con carácter previo a la licencia de obras, si fuera necesario, para dar cumplimiento a lo antes señalado, propiciando la justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

Artículo 83. Parcela urbana

1. Se entiende por parcela urbana la superficie de suelo urbano susceptible de aprovechamiento urbanístico que resulta del proceso de división de la propiedad privada edificable, una vez hechas las aportaciones de suelo para los espacios y los sistemas públicos ordenados por el planeamiento.

2. En ningún caso se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiera dado lugar a las parcelas inferiores a la mínima.

3. Sin embargo, podrá concederse licencia de edificación para parcelas cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

4. Las normas específicas de cada zona fijan las condiciones obligatorias de parcelación con el fin de garantizar las posibilidades de una edificación adecuada. Estas condiciones pueden referirse a fachada mínima, superficie mínima, forma, regularización obligatorias, etc., y en todo caso serán previas e inexcusables para obtener la condición de parcela edificable.

5. Para todo cambio de agregación, división, permuta o cualquier otro del derecho parcelario existente se requerirá la correspondiente licencia de parcelación, sin la cual no tendrá validez a efectos del planeamiento urbano.

Artículo 84. Agregación parcelaria obligatoria

1. Toda parcela deberá presentar al menos una fachada a la vía pública.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan al menos una fachada a la vía pública, o dejen de ser inferiores a la parcela mínima, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación.

Artículo 85. Indivisibilidad de parcelas

Serán indivisibles las indicadas en el artículo 95 de la Ley del Suelo.

Artículo 86. Parámetros reguladores

1. Línea de fachada:

Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene dada en los planos de ordenación, y, normalmente, pero no siempre, define anchuras constantes y regulares del espacio viario.

2. Fachada mínima:

Es la longitud mínima que debe presentar el frente de la parcela a la vía pública, medida en la línea de fachada, para poder ser edificada separadamente.

3. Parcela mínima:

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para poder ser edificada separadamente.

4. Patio de manzana. (Profundidad edificable).

Es la superficie incluida por la alineación geométrica que define las fachadas de edificación interiores a la manzana. Esta alineación es normalmente, pero no siempre, paralela a la línea de fachada según una «profundidad edificable» fija y obligatoria. Queda señalada en los planos.

5. Ocupación de parcela:

Es la porción de parcela que puede ser ocupada por la edificación. Esta porción puede ser definida porcentualmente mediante un coeficiente matemático de ocupación o mediante unas alineaciones interiores a la parcela.

6. Coeficiente de ocupación:

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviese ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

7. Superficie libre de parcela:

Es la superficie de la parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

8. Edificabilidad:

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados construidos de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecimientos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

9. Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Coeficiente de edificabilidad bruta: Se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de este ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: Se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

10. Planta baja:

Se regula como tal el volumen construido desde el nivel de la rasante de la fachada en su punto medio, hasta una altura máxima de 4 m., a partir de la cual el volumen restante se considerará como una primera planta en altura.

Se considerarán igualmente plantas bajas los volúmenes construidos en el interior de los patios de manzana en su totalidad, independientemente de la altura.

La regulación de la altura edificable permitida en el interior de manzana será la siguiente:

a) Hasta una línea paralela a la alineación interior del patio de manzana situado hacia el interior, a 3 metros de dicha alineación, la altura máxima permitida será como máximo de 4 metros sobre la rasante, y nunca mayor de la edificada para la planta situada dentro de la profundidad edificable.

b) En el polígono interior, delimitado por esta línea paralela a las alineaciones interiores la altura máxima permitida en cualquier punto será de 7 metros medidos sobre la rasante.

En las plantas bajas se permitirá la construcción de entresuelos ligeros, siempre que no tengan acceso independientemente desde el exterior, y se separen al menos cuatro metros de la línea de fachada, y guarden alturas interiores libres de 2'40 m.

11. Sótanos:

Son las superficies construidas por debajo de la planta baja de la parcela. No podrán utilizarse para vivienda, ni a usos complementarios residenciales o sanitarios. Los pisos inferiores a un primer sótano sólo podrán destinarse a garajes, trasteros, instalaciones técnicas, cámaras blindadas o similares.

Cuando el nivel del pavimento del sótano se encuentre situado a no más de 1'50 m. por debajo de la rasante de la calle, se considerará semisótano. Este tampoco podrá destinarse para vivienda ni a usos complementarios residenciales o sanitarios.

12. Plantas de edificación:

Es el número máximo de pisos horizontales que pueden construirse y utilizarse encima de la planta baja de la parcela. Estas plantas superiores han de ajustarse en línea de fachada, patio de manzanas y profundidad edificable y altura máxima a las ordenanzas específica de cada zona y a los planos de este documento. La altura libre entre las plantas de piso será como mínimo de 2'50 m.

13. Altura de cornisa:

Es la cota máxima que podrá alcanzar el forjado de la última planta del cuerpo de edificio situado en línea de fachada, medida en el punto de la línea de fachada, entre el nivel de la rasante de la calle y la cara inferior de dicho forjado.

Dicha cota se refiere, pues, al plano vertical, real o teórico, que pasa por la línea de fachada. No se aplica por tanto a la altura de aquellos forjados que se encuentren retranqueados de la línea de fachada, a los cuales se aplicará, como reguladora, la altura máxima.

Sobre la altura de cornisa, en el plano de fachada, sólo se podrán construir aleros, barandillas o antepechos o elementos decorativos, con una altura no superior a 1'50 m., de acuerdo con las ordenanzas de cada zona.

Entre el plano de fachada y el plano de retranqueo no podrá existir ningún elemento construido que supere los diedros de 45° definidos sobre el plano horizontal de la altura de cornisa desde la línea de fachada, salvo barandillas o antepechos.

14. Altura máxima:

Es la cota máxima que podrá alcanzar el forjado de la última planta del edificio, independientemente de donde se encuentre situado respecto de la línea de fachada, medida verticalmente en el punto medio de la línea de fachada entre el nivel de la rasante de la calle y la prolongación horizontal del plano inferior de dicho forjado. En los casos en que no exista retranqueo de las plantas superiores, esta altura máxima coincide con la altura de cornisa.

Sobre esta altura máxima sólo se podrá construir aleros, barandillas o antepechos o elementos constructivos o decorativos con una altura no superior a 1'50 m. y construcciones auxiliares como depósitos, claraboyas, cajas de escalera y de ascensores, etc., sin superar los diedros de 45° definidos sobre el plano horizontal de la altura máxima desde las líneas de retranqueo, o de fachada, según los casos, y desde la línea interior de profundidad edificable si está señalada. Se exceptúa de esta forma los case- tones de escalera y ascensor, que podrán emerger a plomo sobre la línea de profundidad edificable.

También podrán construirse sobre ella inclinadas un máximo de 30° sexagesimales sobre la horizontal. El volumen encerrado por las cubiertas inclinadas podrá habilitarse para su uso como buhardillas, trasteros, estudios, etc., siempre que no dé lugar a viviendas ni locales independientes de los que se proyectan en las plantas inferiores.

15. Altura de coronación:

Es la señalada por los planos o por las Ordenanzas particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación. Por encima de esta altura de coronación únicamente se permitirán elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios o chimeneas de ventilación o de humos.

En cualquier caso la altura de coronación estará situada a una distancia vertical no mayor de 3'50 m. por encima de la altura máxima.

Dado que el término de Aldaia queda situado en la zona de afectación del aeropuerto y base militar aérea de Manises, y consecuentemente por la reglamentación específica en esta materia,

deberá seguirse la tramitación establecida en lo referente a la autorización de la altura tanto de la edificación como de cualquier elemento que se pretenda disponer sobre ella

16 Retranqueo:

Es la distancia entre la línea de fachada y la línea de edificación permitida, medida sobre una recta perpendicular a la línea de fachada. El retranqueo obligatorio viene señalado en los planos de alturas.

Según los casos, puede afectar a todas las plantas del edificio o únicamente a algunas plantas altas.

17 Voladizos:

1 Se entiende por voladizos aquellas partes de la edificación que sobrasaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, terrazas y cuerpos voladizos. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo hueco de fachada desde el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm. y una anchura total no superior a 3 metros

b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un hueco de fachada, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anteriores.

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

e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. Cualquier cuerpo volado tendrá su cara inferior situada a una altura mínima desde la rasante de 3'50 m.

3. Los cuerpos volados se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo, y en cualquier caso no inferior a 60 cm

18 Altura libre de planta:

a) Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

b) La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales de utilización permanente por personas, será de 2'50 m.

c) Esta altura sólo podrá ser inferior en una superficie no mayor del 30% de cada pieza habitable, sin que pueda ser inferior en ningún caso a 2'20 m.

d) En cocinas, vestíbulos, baños y aseos, pasillos y tenderos la altura libre podrá ser de 2'20 m. en toda su superficie.

e) En edificios o locales de uso no residencial (terciario, industrial, etc.), la altura libre mínima será de 3 m., salvo los destinados a aparcamientos, en los cuales la altura libre podrá ser de 2'20 m.

En locales destinados a oficinas y similares, así como en dormitorios de instalaciones hoteleras, se seguirán los criterios de los puntos b y c de este artículo.

f) En locales destinados a espectáculos públicos la altura libre mínima será de 3'20 m., pudiendo tener una superficie no mayor del 30% de la superficie total del local con una altura libre mínima de 2'80 m.

19 Medianeras:

Siempre que por las condiciones de la ordenación volumétrica del Plan deban quedar medianeras vistas se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean iguales a las de la fachada.

20. Cornisas y aleros:

Las longitudes de cornisas y aleros se determinan en las ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 87 Anchura reguladora de la calle

1. A los efectos de aplicación de estas Normas, ancho de la calle es la distancia existente entre las líneas de fachada opuestas recayentes a una misma calle.

2. Se considerará sectorialmente, por tramos de parámetros continuos entre cruces con otras calles.

3. Cuando las líneas de fachada opuestas sean paralelas el ancho de la calle vendrá dado por la distancia entre ambas medidas ortogonalmente.

4. En el caso de líneas de fachada divergentes se tomará, como anchura reguladora, por tramos, la media aritmética entre la separación máxima y la mínima de dichas líneas en cada tramo.

5. Las líneas de fachada a considerar son las que marca el Plan, estén o no consolidadas.

Artículo 88. Edificios fuera de ordenación

A las edificaciones existentes en suelo urbano en el momento de aprobación de Plan y que dispongan de la licencia de edificación pertinente, les queda reconocido el derecho a su mantenimiento, con las obras de conservación y reforma a que hubiere lugar, aun en el caso de ser excesivas en cuanto a volumetría, o contradictorias respecto a la ordenación establecida por el nuevo Plan. Sin embargo, en caso de derribo o ruina, la nueva construcción deberá adaptarse a las determinaciones del presente Plan.

Este régimen de tolerancia no será de aplicación en los siguientes casos:

— Edificación cuya demolición estuviese prevista dentro de alguna de las actuaciones programadas por el Plan General.

— Edificaciones cuya demolición quedase prevista por los documentos de desarrollo y ejecución del Plan General.

En ningún caso se entenderán comprendidas dentro de las obras toleradas por el presente artículo las que supongan ampliación de la superficie construida existente.

Artículo 89 Zonas de ordenanzas particulares

En función del uso global, las preexistentes y el tipo de ordenación contemplada por el Plan, se establecen, en suelo urbano, las siguientes zonas a los efectos de aplicación de ordenanzas particulares.

A) Residencial:

A.1 Núcleo antiguo

A.2. Ensanche.

A.3. Conjuntos urbanísticos

A.4. Edificios de interés histórico-artístico.

B. Residencial y/o terciario, con desarrollo diferido de su ordenación.

C. Terciario.

D. Industrial.

E. Industria alimentaria de postres y derivados lácteos con carácter transitorio.

Dichas zonas quedan delimitadas en el plano de Régimen Urbanístico.

Artículo 90. Ordenanzas particulares de la zona núcleo antiguo

A. Usos permitidos:

Residencial, comercial, oficinas, hostelería (restaurantes hasta cincuenta comensales y hasta cien metros cuadrados de uso por el público; hoteles y asimilados cuando ocupen la íntegra totalidad de un edificio), recreativo, deportivo, sanitario, docente, socio-cultural, asistencial, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos. Se admiten almacenes inoocuos menores de doscientos m.² de superficie o de seiscientos m.³ de volumen cuando estén destinados exclusivamente al almacenamiento. Se permiten talleres de reparación mecánica y de electricidad.

B. Usos prohibidos:

Industrial, talleres de reparación de automóviles de plancha y pintura, estaciones de servicio, instalaciones de lavado de vehículos y discotecas.

1. Línea de fachada: Queda regulada en los planos.

2. Fachada mínima: 4 m.

3. Parcela mínima: 60 m.²

4. Profundidad edificable: Queda regulada en el plano de alturas.

5 Ocupación de parcela: Queda regulada en el plano de alturas.
6 Coeficiente de ocupación: Viene fijado por la ordenación volumétrica señalada en los planos y por estas ordenanzas.

7 Superficie libre de parcela: Viene señalada en los planos, particularmente.

11 Sótanos: permitidos

13. Altura de cornisa:

En función del número total de plantas permitidas en fachada la altura de cornisa será:

2 plantas (baja + una) = 7'00 m.

3 plantas (baja + dos) = 10'00 m.

4 plantas (baja + tres) = 12'75 m.

5 plantas (baja + cuatro) = 15'50 m.

6 plantas (baja + cinco) = 18'50 m.

14. Altura máxima:

Son de aplicación los valores anteriores aplicados en el plano de retranqueo.

15. Altura de coronación:

Viene definida por los valores anteriores y lo especificado en el artículo 86 al respecto.

16. Retranqueo:

Viene fijado pormenorizadamente en los planos.

En el plano del parámetro retranqueado recayente a fachada no podrán existir cuerpos volados de ningún tipo excepto cornisas o aleros.

17. Voladizos:

En esta zona se permiten balcones, balconadas y miradores pero no terrazas ni cuerpos volados cerrados, tal como se han definido en el artículo 86, punto 17, de estas ordenanzas.

La suma total de las anchuras de los voladizos será no superior al 50% de la anchura total de fachada.

La longitud máxima del vuelo, en función del ancho de la calle, tanto para balcones como para miradores, será:

Ancho de calle	Longitud máxima de vuelo
< 5 m.	no se permite
< 8 m.	0'40 m.
> 8 m.	0'60 m.
Patio de manzana	1'00 m

(sólo balcones y balconadas)

20. Cornisa y aleros:

Vuelo máximo:

Calles de < 8 m. de anchura = 0'40 m

Calles de > 8 m. de anchura = 0'60 m.

21. Los parámetros no definidos aquí pormenorizadamente vienen definidos por la ordenación que figura en los planos o por la normas de carácter general.

Artículo 91. Ordenanzas particulares de la zona de ensanche

A. Usos permitidos:

Residencial, comercial, oficinas, hostelería (restaurantes: hasta cien personas y 200 m.² de utilización pública; hoteles: cuando ocupen la totalidad del edificio o sus plantas altas), recreativo, deportivo, sanitario, docente, sociocultural, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos, almacenes

B. Usos prohibidos:

Industrial, talleres de reparación de vehículos o maquinaria del tipo previsto en el artículo 16.3, salvo cuando se instalen en cabinas aisladas protegidas, estaciones de servicio, instalaciones de lavado de vehículos. Discotecas.

C. En esta zona son de aplicación los parámetros reguladores definidos en el artículo 90 de estas Normas, con las siguientes excepciones:

14. Altura máxima:

En función del número total de plantas permitidas, la altura máxima será:

2 plantas (baja + una) = 7'00 m.

3 plantas (baja + dos) = 10'00 m.

4 plantas (baja + tres) = 12'75 m.

5 plantas (baja + cuatro) = 15'50 m.

6 plantas (baja + cinco) = 18'50 m.

15. Altura de coronación:

Viene definida por los valores anteriores en cada caso y lo especificado en el artículo 86 al respecto.

17 Voladizos:

En esta zona se permiten balcones, balconadas, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados, tal como se han definido en el artículo 86, punto 16, de estas Normas, en las siguientes condiciones y limitaciones:

a) La suma total de las anchuras de los voladizos será no superior al 50% de la anchura total de la fachada.

b) La longitud máxima de vuelo, en función del ancho de la calle, será:

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 5 m.	no se permite
< 8 m.	0'40 m
< 10 m.	0'60 m.
< 15 m.	0'70 m.
< 15 m.	0'80 m.
Patio de manzana	1'00

c) Podrá ampliarse la anchura total del vuelo (superando por tanto el 50% de la anchura total de fachada) siempre y cuando no se rebase la superficie total de vuelo permitida obtenida mediante la aplicación de las limitaciones de los puntos a y b. Esto significará necesariamente una reducción proporcional de la longitud de vuelo.

d) En cualquier caso se cumplirá lo especificado en el punto 17.1 y 17.2 del artículo 86.

Artículo 92 Ordenanzas particulares de la zona Conjuntos Urbanísticos

1. Está zona está constituida por aquellos conjuntos urbanos de casas ordenados y edificados simultáneamente, según un proyecto global, en los que la parcelación y la edificación repiten una misma solución tipológica con escasas variaciones. Tanto los edificios como los espacios interiores semipúblicos y los espacios libres privados responden a un orden definido

2. Se han considerado los siguientes conjuntos, que se delimitan en el Plano de Régimen Urbanístico bajo las siguientes claves y denominaciones:

— A.1 Barrio del Pilar.

— A.2 Barrio de la Brillantina.

— A.3 Grupo de Casas de la calle Hernán Cortés y adyacentes

— A.4 Grupo Nuestra Señora de los Desamparados.

3. Con carácter general en estos conjuntos se procurará el mantenimiento del aspecto exterior unitario original, tanto en lo que respecta a los parámetros volumétricos como a la composición de fachada, disposición, número y tamaño de huecos, a los materiales de fachada, cubierta y demás elementos constructivos. Sin embargo, no se trata de aplicar criterios de catalogación o conservación singular unitaria, sino de preservar el carácter unitario del conjunto.

4. Se permitirán obras de reforma y mejora interior y de ampliación de acuerdo con las condiciones señaladas en cada caso, incluso de sustitución edilicia de acuerdo con lo regulado más adelante.

5. No se podrá alterar las líneas fundamentales de composición de fachada del conjunto, en lo que respecta a variación del número de huecos y su disposición, así como las proporciones y tamaño de estos. Pero sí se procurará favorecer la restauración y mejora de las condiciones generales de la edificación.

6. A excepción del conjunto A-4, podrá ocuparse la totalidad de las parcelas de planta baja a condición de mantener constante la altura de la planta baja en el conjunto resultante.

7. La altura de cornisa y máxima viene regulada por la propia edificación existente, de modo que se mantenga la envolvente del conjunto y sus constantes volumétricas, aun en el caso de reforma o sustitución edilicia.

8. Los Servicios Técnicos Municipales informarán, en cada caso, sobre los contenidos de las propuestas de intervención solicitadas.

9. En lo relativo a los usos admitidos y prohibidos regirán las tolerancias y limitaciones establecidas por las normas 90 y 91, según se encuentren en zona de casco antiguo o de ensanche.

Artículo 93 Ordenanzas particulares para los edificios de interés arquitectónico

1. Constituyen el catálogo de edificios protegidos por motivo de su interés arquitectónico los siguientes:

a) Cisterna, S. XVII. Incoada declaración de Monumento Local, Plaza de la Constitución, 10.

Identificación catastral: 84166-20.

Por tratarse de una construcción subterránea sin fachadas exteriores, la protección se refiere a la preservación de su aspecto interior, admitiendo su habilitación para que pueda ser visitada por el público resolviendo un acceso al depósito desde la fuente subterránea

Recogida su rehabilitación en el proyecto de nueva casa consistorial al alcance de su protección será el que definitivamente contenga dicho proyecto una vez aprobado por la Conselleria de Cultura

b) Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Anunciación, S. XVI.

Conjunto que comprende la Iglesia con todas sus capillas, sacristía, campanario, casa abadía y demás dependencias

Calle de la Iglesia, 1

Identificación catastral: 84166-08

Constituye el edificio el mayor carácter monumental de la población, aún de traza gótica en la estructura de la nave principal

Nivel de protección: Integral generalizada en la Iglesia propiamente dicha y la torre del Campanario. Admitiéndose tan sólo la restauración, represtinación y conservación o consolidación.

Ambiental y tipológica en la casa abadía, admitiéndose la rehabilitación con reforma en el interior, debiéndose mantener la organización espacial interior y el aspecto exterior. En el caso de obras de ampliación, no serán en altura, pudiéndose ampliar en los patios siempre que no se afecte a la relación de la edificación existente con ellos, en cuanto a iluminación y transición entre espacios construidos.

c) Ermita de Nuestra Señora de la Saletta. Finales S. XIX, calle del Remei, 48, D, 80156-10.

Edificio de alto valor emblemático en la tradición local, popularmente conocido como Ermita de la Saleta. Nivel de protección: Integral generalizada al cuerpo principal o nave, admitiéndose la rehabilitación y restauración con consolidación.

El cuerpo de sacristía, por carecer de todo interés exterior, queda exento de la protección, si bien, en las intervenciones que sobre el se practiquen, deberá contemplarse el efecto producido sobre el resto protegido, admitiéndose su supresión por demolición

d) Casa calle Iglesia, 2. Identificación catastral: 83165-11. Casa de los Valeriola (S. XVI. Aprox.).

e) Casa calle Coladors, 16. Identificación catastral: 86176-08.

f) Casa calle Mayor, 20. Identificación catastral: 83163-18

Para los edificios reseñados antes con las letras d), e) y f), el nivel de protección será el ambiental y tipológico, tal y como se define para la zona de casa abadía en el apartado d) de este mismo artículo.

2. Para cualquier intervención en estas edificaciones será preceptivo el informe de la Dirección General del Patrimonio de la Conselleria de Cultura a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Al objeto de ampliar el alcance de la protección al patrimonio cultural podrá formularse el pertinente Plan Especial de Protección para todo o parte del ámbito de la zona de Núcleo Antiguo definida en el artículo 90 de estas Normas.

Artículo 94 Ordenanzas particulares para la zona residencial y/o terciario con desarrollo diferido de su ordenación

1. Estas zonas de ordenación diferida se señalan en el plano de régimen urbanístico mediante las siglas O. D. seguidas de un número de orden.

2. Los usos admitidos y los prohibidos serán los que resulten de la aplicación de las reglas siguientes.

En los casos de uso residencial se considerarán a todos los efectos como de la zona de ensanche en cuanto a lo regulado por estas normas.

En los casos de uso opcional «Residencial y/o terciario» El proyecto de compensación o de reparcelación que formulen los propietarios deberán elegir si las parcelas que se adjudiquen tendrán todas uso residencial o terciario, debiéndose desarrollar en el estudio de detalle uno u otro uso, puesto que deberá destinarse íntegramente la totalidad de cada uno de los ámbitos o zonas señalados en el plano de régimen urbanístico a uno de ellos. En el caso de que se destine a uso residencial seguirán las normas de zona de ensanche y las de usos terciarios en el caso de que éste sea el uso por el que se opta.

3. La formulación de las propuestas de ordenación se desarrollará mediante estudios de detalle y si se efectuaron mediante unidades de actuación que podrán ser tramitados a iniciativa particular o pública, y deberán abarcar como mínimo la totalidad de cada ámbito de los delimitados en el plano de régimen urbanístico.

4. La ordenación contenida en cada estudio de detalle queda acotada por la alineación exterior definida en el plano de régimen urbanístico y por la altura máxima, edificabilidad máxima y dotaciones mínimas señaladas para ellas en las fichas de actuaciones urbanísticas.

5. En aquellos casos en los que no se han grafiado las siglas O. D. en los planos de ordenación se podrá compatibilizar el uso residencial y el terciario dentro del mismo ámbito zonal. No será precisa la formulación de estudio de detalle, salvo que el Ayuntamiento lo exija por resultar necesario a fin de evitar que de la heterogeneidad de usos se deriven afecciones indeseables para los predios colindantes. En caso de que se exija estudio de detalle sus parámetros de ordenación se ajustarán analógicamente a los previstos en las fichas de características de los ámbitos O. D.; en tanto no se redacte estudio de detalle cada parcela sustentará un solo uso, residencial o terciario, ajustándose a la normativa de los apartados anteriores.

Artículos 95. Ordenanzas particulares de las zonas de uso terciario

1. La zonificación del uso terciario en el suelo urbano se produce en dos calificaciones:

a) Zonas señaladas exclusiva y específicamente para el uso terciario integral.

b) Zonas en las que el Plan posibilita el destino integral a usos terciarios mediante decisión postergada a planeamiento diferido, calificadas como de uso «residencial y/o terciario».

2. Tanto para las zonas a que se refiere el apartado a) del punto 1 anterior, como para aquellas del apartado b) de dicho punto que opten por el uso terciario, regirán las siguientes condiciones:

a) Usos permitidos: Almacenes y servicios en general. Comercio al por mayor y al detall, exposición permanente, talleres de reparación y lavado de vehículos, garajes y estacionamiento de vehículos, estaciones de servicio, garajes, administrativo y oficinas, sociocultural, deportivo, recreativo, espectáculos públicos, hostelería, discoteca.

b) Usos prohibidos: Residencial, intensivo y extensivo, industrial, almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos. En todo caso será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas.

Así mismo, se prohíbe el almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En el caso de solicitarse la exposición al aire libre, el ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la delimitación, vallado y ornato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría. Especialmente se prohíbe el almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radiactivos en concentración peligrosa, y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para las zonas o suponer peligros o molestias de consideración para los núcleos colindantes.

En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarro-

Ilarse en recinto cerrado la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a 5 dBA.

La misma limitación deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar megafonía exterior o interior de ambientación musical se hará constar para la aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades si procede.

En todo caso se prohíbe la emisión de humos o vapores procedentes de combustión de sólidos, fuel o gasóleo excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la reglamentación vigente.

3. Para las condiciones a las que se tiene que sujetar la edificación de las zonas de uso terciario en suelo urbano se distinguen dos subzonas: T1 y T2, que se señalan en el plano de Régimen Urbanístico.

Dichas condiciones son:

- a) Fachada mínima: 10 m.
- b) Parcela mínima: T1: 500 m²; T2: 250 m².
- c) Profundidad edificable: Libre.
- d) Ocupación máxima de parcela: 100%.
- e) Edificabilidad sobre parcela neta: T1: 1 m²/m²; T2: 2 m²/m².
- f) Volumen máximo: 8 m³/m² parcela neta.
- g) Número máximo de plantas: 4.
- h) Altura de cornisa: 10 m.
- i) Altura máxima: 15'50 m.
- j) Altura de coronación: 15'50 m.
- k) Altura mínima libre de plantas: Según artículo 86 18.e
- l) Voladizos, cornisas y aleros: Prohibidos sobre la vía pública.
- m) Medianerías, vistas o cerramientos laterales: Los cerramientos que se construyan sobre la línea de medianería y que resulten vistos total o parcialmente por motivo de la especial disposición en la edificación de la parcela colindante o por no estar edificadas deberán tratarse como si de fachadas se tratase resistiéndolas y pintándolas como mínimo.
- n) Reserva de plazas de aparcamiento:

Cualquiera que sea el uso a que destine deberá garantizarse una reserva, en el interior de las parcelas, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción superior a 50 m² con las dimensiones y condiciones que se establecen en estas normas para dicho fin.

Artículo 96 Ordenanzas particulares de la zona industrial

La presente ordenanza se refiere a las zonas delimitadas para uso industrial en suelo urbano, excepto la zona del Coscollar, que será objeto de regulación mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

Para el resto de zonas regirá:

A) Usos permitidos: Industria normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas por el Reglamento de 30 de noviembre de 1961, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento y por la comisión de actividades calificadas de la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía.

También se permitirán los usos de bares, restaurantes y edificios de oficinas o administrativos relacionados o no con los procesos productivos, los recreativos o deportivos y los almacenes al por mayor.

Se permiten igualmente los talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria de O.P.U.T.

Para todos estos usos se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, higiene, salubridad y habitabilidad aplicables a cada caso, de acuerdo con la legislación vigente y estas Normas.

B) Usos prohibidos: Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m², construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta.

También queda prohibido el uso sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legítimamente requerir.

Se prohíbe el uso docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado. O de los centros de enseñanza existentes a la aprobación de este Plan.

Se prohíbe el uso sociocultural, asistencial, pecuario y los maderos de cualquier tipo.

Quedan prohibidas igualmente las industrias calificadas como insalubres y nocivas por el Reglamento de Actividades Calificadas, que no dispongan de las suficientes medidas correctoras.

1. Línea de fachada: Queda regulada en los planos.
2. Fachada mínima: 10 m.
3. Parcela mínima: 250 m².
4. Profundidad edificable: Libre.
5. Ocupación de parcela máxima: 100%.
9. Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m²/m² de parcela.
10. Planta baja: No será de aplicación la especificación del artículo 86, punto 10, de estas normas respecto al tope de 4 m. para el cómputo del número de plantas.

La altura libre mínima de planta baja será de 4 m., a excepción de los cuerpos de oficinas, que cumplida la normativa general. Los entresuelos para oficinas podrán situarse directamente en primera línea de fachada.

Estos cuerpos de oficinas, aseos y demás servicios no se computarán a efectos de superficie edificable máxima, siempre y cuando su superficie no supere el 10%, de la superficie total de la parcela. Deberán cumplir las condiciones generales de seguridad, salubridad e higiene aplicables a cada caso.

11. Sótanos: Permitidos.
12. Número de plantas: Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad. A excepción de lo señalado en el punto 10 anterior, la edificación de más de una planta comportará necesariamente dejar una superficie libre de edificación en la parcela equivalente a la superficie edificada en plantas altas, situada en el frente de la parcela.
13. Altura de cornisa: 8 m.
15. Altura de coronación: 14 m.
16. Retranqueo: Será necesario cuando se construya más de una planta, de acuerdo con lo señalado en el punto 12.
17. Voladizos: No se permiten en línea de fachada.
18. Altura libre: Será de aplicación, excepto para la planta baja (que queda regulada en este artículo), lo especificado en el artículo 86 de estas Normas.
19. Medianerías: Será de aplicación lo señalado en el artículo 86 de estas Normas.

20. Cornisas y aleros: No se permiten.

21. Reserva de plazas de aparcamiento: Se garantizará la reserva de una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 350 m² edificados o fracción mayor de 175 m². En todo caso la reserva de aparcamiento para las superficies destinadas a oficinas o edificios para bares, administrativos, recreativos, deportivos, etc., deberá incrementarse de acuerdo con la ordenación general. Normas 119 y 120.

22. Seguridad y prevención contra incendios: Será de aplicación lo establecido al respecto por la Norma Básica «NBE-CPI-82, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios» y cuantas disposiciones legales vigentes sean de aplicación o se dicten por la administración.

C) Aguas residuales y su evacuación:

- a) Las aguas residuales vertidas al alcantarillado deberán cumplir las siguientes especificaciones:
 1. La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 40 miligramos por litro, absorbido en 5 días a 20 grados centígrados.
 2. Los sólidos suspendidos contenidos en las aguas residuales no superarán los 30 miligramos de peso por litro.
 3. Cumplirán lo establecido por la norma 236 y 237 de las normas metropolitanas de coordinación.
- b) Si a juicio de los servicios técnicos municipales las aguas residuales vertidas al alcantarillado no reunieran las característi-

cas adecuadas para su libre vertido, deberán ser previamente depuradas, a cargo de la propia industria, hasta alcanzar las condiciones establecidas por la legislación y estas normas

c) Para el control de los vertidos, las conexiones de la red de evacuación con el alcantarillado dispondrán de una arqueta de registro.

Capítulo VI Suelo urbanizable programado

Artículo 97 Sectores. Programación y régimen general del suelo

1. Los terrenos clasificados por el Plan como suelo urbanizable programado comprenden, tal como queda grafiado en los planos correspondientes:

— Dos sectores de planeamiento, destinado a un uso global industrial.

— Dos sectores de planeamiento destinados a uso residencial

— Un sector de planeamiento destinados a uso terciario global

— Reservas de suelo de sistema general descritas en las fichas de caracterización de ámbitos de planeamiento de desarrollo integradas como anexo a estas normas urbanísticas.

2. De acuerdo con lo señalado, las fichas de planeamiento de desarrollo, uno de los sectores con aprovechamiento de uso industrial se desarrollará en el 1.º cuatrienio, así como el de uso terciario, uno de uso residencial y los sistemas generales no incluidos en los sectores correspondientes al segundo cuatrienio.

3. Los otros dos sectores con aprovechamiento se desarrollarán en el 2.º cuatrienio

Artículo 98 Sectores de uso industrial: Usos e intensidades

1. En los sectores de uso industrial los usos permitidos serán los señalados en el artículo 96 de estas Normas, con las adiciones y particularidades que, en su caso, especifique el Plan Parcial correspondiente a cada uno de ellos. Al sector de uso terciario le será también de aplicación lo regulado en estas normas para dicho uso en suelo urbano.

2. Las intensidades de cada uno de los sectores y sus características quedan señaladas en las fichas de planeamiento de desarrollo

Artículo 99 Características del viario y de la estructura urbana y aplicación de las normas de coordinación metropolitana

1. En los planos del presente Plan General figura grafiada una trama viaria en los sectores del suelo urbanizable programado, que únicamente tiene carácter indicativo. Esta distribución de la estructura urbana es la que ha servido de base para realizar los tanteos de ubicación de la edificabilidad adjudicada a cada sector, los costos de urbanización, etc.

Los planes parciales que desarrollen el Plan General podrán portar tanto recoger esta estructura urbana, o bien plantear cualquiera otra alternativa

Sin embargo, en los casos en que así se especifica en las fichas de planeamiento de desarrollo correspondiente será obligatorio que los planes parciales recogen en su ordenación las reservas viarias y de equipamiento que se especifican en las mismas, respetando la localización grafiada en este plan general. En todo caso se respetarán los porcentajes que se indican como máxima ocupación que pueden representar las parcelas respecto a la superficie ordenada (sin contar la correspondiente a los sistemas generales incluidos en cada sector) y los porcentajes de reserva mínima de suelo para equipamientos que también se indica en cada supuesto. En todo caso se respetarán los estándares mínimos que se fijan en el anexo de reglamento de planeamiento, siendo su ubicación en las zonas que, en ciertos sectores, se señalan en los planos, con la finalidad de obtener un modelo coherente en la ordenación global del territorio.

2. La estructura urbana que planteen los planes parciales deberá cumplir los siguientes requisitos:

A) La estructura urbana planteada por los planes parciales deberá considerar las preexistencias de edificios y viales existentes y deberá solucionar adecuadamente la continuidad del viario y la conexión de infraestructuras y servicios.

B) La anchura mínima de cualquier calle a la que recaigan, a ambos lados, parcelas edificables, será de 20 m.

Las calles perimetrales (de servicio) o aquellas en las que solamente existan a un lado parcelas edificables tendrán un ancho no menor de 15 m.

Las intersecciones de las calles deberán estar resueltas con chaflanes de longitud igual a 20 m.

C) En las calles perimetrales que en uno de sus lados den frente directamente a suelo no urbanizable, será obligatorio, con cargo a los costos de urbanización del polígono correspondiente, cercar en dicho frente las parcelas agrícolas limítrofes y reponer, si fuera el caso, tanto los accesos a dichas parcelas como las infraestructuras de riego, caminos, etc.

D) La urbanización, tanto de los viales como de suelo dotacional, deberá cumplir, como mínimo, las condiciones de urbanización que con carácter general establecen estas normas.

E) Estas condiciones deberá cumplirlas también la parte del viario del sistema general que se incluye en uno de los planes parciales.

F) En esta clase de suelo es de aplicación lo establecido por las normas 132 a 144 de las normas de coordinación metropolitana en lo que respecta a accesos, por lo que los planes parciales que desarrollen dicho suelo recogerán lo especificado por las mencionadas normas.

G) En lo que respecta al abastecimiento y distribución de agua, es de aplicación lo establecido por las normas 195, 200, 201, 202, 203, 206, 207 y 209 de las normas de coordinación metropolitana. Los planes parciales contemplarán estas determinaciones.

H) Los planes parciales justificarán adecuadamente la disponibilidad del caudal necesario de agua para riego y usos industriales, de procedencia subterránea, en base a lo señalado en el artículo anterior

Así mismo propondrán el sistema de gestión de dicho abastecimiento y su distribución

I) Respecto a la red de alcantarillado, será de aplicación lo especificado en las normas 217, 218, 219, 221 y 226 de las normas de coordinación metropolitana, por lo que los planes parciales contemplarán lo allí señalado.

Artículo 100. Aprovechamiento medio y condiciones de gestión y ejecución

1. El desarrollo del cálculo del aprovechamiento medio de cada cuatrienio y de cada uno de los sectores figura en documento aparte, integrante así mismo de este plan general, y sus resultados se reproducen por las indicaciones precisas en las fichas de planeamiento de desarrollo.

2. En el desarrollo de esta clase de suelo se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación urbanística, las fichas de planeamiento de desarrollo y las restantes disposiciones de las presentes normas.

Capítulo VII Suelo urbanizable no programado

Artículo 101 Ejecución del suelo urbanizable no programado

En los planos de ordenación y fichas de caracterización de ámbitos de planeamiento de desarrollo integrantes de la documentación de este plan general se determinan ocho áreas de suelo urbanizable no programado indicándolas con la notación «AM» seguida de un número de orden. La posibilidad de ejecutar dichas áreas está condicionada a los siguientes requisitos:

a) Que se hayan ejecutado las infraestructuras indicadas para que cada caso en el artículo 25 de estas normas.

b) Que el Ayuntamiento de Aldaia estime oportuno el desarrollo de cada área

c) Que se haya aprobado, como consecuencia de las dos condiciones anteriores, el correspondiente programa de actuación urbanística y el oportuno plan parcial.

d) Que se cumplan las condiciones legalmente establecidas con carácter general para el desarrollo y ejecución de esta clase de suelo

Artículo 102. Obligaciones y cargas para la promoción del suelo urbanizable no programado

1. Las obligaciones y cargas para la promoción del suelo urbanizable programado serán las que determine el programa de actuación urbanística correspondiente o, en su caso, las bases de concurso de adjudicación del mismo. No obstante dicho programa, las mencionadas bases deberán establecer como condiciones mínimas las previstas para cada área en las fichas de planeamiento de desarrollo.

2. En tanto no se desarrollen programas de actuación urbanística, esta clase de suelo estará sujeta a las limitaciones fija-

das en estas normas para la zona SNI-PA1. No obstante, se permite la ampliación de industrias existentes, por una sola vez como instalaciones de interés público o interés social, siempre que se respete y no se ocupe el viario indicativo señalado en los planos de ordenación y las superficies reservadas a sistemas generales. Además estas ampliaciones deberán atenerse a las limitaciones establecidas, a los mismos efectos, en estas normas para SNU y a la específica limitación de no superar los 2 metros construidos u ocupados de ampliación.

A efectos del cumplimiento del artículo 85 de la Ley del Suelo se establece que cualquier construcción de vivienda familiar aislada puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 103. Condiciones de ordenación del suelo urbanizable no programado

Las características de la ordenación para cada área tienen establecidas en la correspondiente ficha. Los programas de actuación urbanística podrán abarcar un mínimo de 100.000 m² o una área completa de las ocho delimitadas. En ningún caso podrán dejar de ordenar un resto parcial de las ocho áreas delimitadas si no tiene más de la superficie indicada o se encuentra en trámite otro programa colindante que se haga cargo de su ordenación y promoción, y en el que sea posible una correcta integración funcional de aquel resto de superficie. Será obligatoria la redacción de un plan parcial para cada programa o para cada área, y en ningún caso, se permitirá el desarrollo o ejecución independiente de ámbitos inferiores a la superficie íntegra de, al menos, una de dichas áreas completas o de 100.000 m².

Las ordenanzas de edificación y de los usos serán las que establezca el plan parcial correspondiente y su programa de actuación urbanística, respetando las condiciones mínimas previstas en la ficha de este plan general para el ámbito tratado. Serán de aplicación subsidiaria las ordenanzas de este plan general para suelo urbano terciario e industrial.

Capítulo VIII. Suelo no urbanizable

Artículo 104. Definición

El plan general clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano y aquellos que por su valor agrícola han de ser objeto de conservación y protección o han de ser reservados.

Artículo 105. Tipos

En el suelo no urbanizable se han considerado los siguientes tipos:

1. Rústico ordinario.
2. Protegido agrícola nivel 1 (PA-1).
3. Protegido agrícola nivel 2 (PA-2).
4. Protegido agrícola nivel 3 (PA-3).
5. Protección viaria (PV).
6. Sistemas generales.

Artículo 106. Normativa

1. El suelo rústico ordinario es aquél que no dispone de grandes valores para la actividad agrícola, es el resultado de la transformación del secano tradicional, con riego de extracción, no es necesario para canalizar el crecimiento del municipio y no requiere un tipo especial de protección; se identifica en el plano de usos globales por ser aquellas partes del suelo no urbanizable que no cuentan con una sigla específica de las indicadas entre paréntesis en el artículo anterior.

a) Usos incompatibles

— Residencial: Excepto cuando la residencia quede vinculada a la explotación agrícola.

— Comercial

— Terciario: En cualquiera de las acepciones consideradas en el artículo 46 de estas normas.

— Industrial: Excepto industrias agrarias o pecuarias y las calificadas por el Reglamento de 30 de noviembre de 1961, que no puedan ser ubicadas en suelo urbano o urbanizable.

— Hostelería.

— Recreativo.

— Deportivo.

— Sociocultural.

— Administrativo.

— Almacenes: Excepto los vinculados directamente a la explotación agrícola.

— Garajes y aparcamientos

b) Obras e instalaciones permitidas

Se podrán realizar las construcciones que autoriza el artículo 85 en relación con el 86 de la Ley del Suelo, que son:

— Las destinadas a explotaciones agrícolas, incluso granjas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

— Las vinculadas a la construcción, entretenimiento y servicio de obras públicas.

Y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo se podrán autorizar:

— Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

— Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista prohibición de formación de núcleo de población.

Deberán tenerse presentes las limitaciones que en esa zona pueda suponer el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

c) Conforme el mencionado artículo 85 de la Ley del Suelo en relación con el 43.3 del mismo texto legal, podrán tener la consideración de instalaciones de interés social a emplazar en el medio rural y en esta zona:

— Las industrias o actividades calificadas como insalubres o peligrosas en las que no quepa la aplicación de medidas correctoras que permitan que en la calificación se especifique la excepción de distancia que posibilite su ubicación en zonas industriales.

Dichas actividades no producirán residuos sólidos o líquidos y consecuentemente no generarán otros vertidos que los fecales, que contarán con el sistema de depuración reglamentario.

También deberán disponerse las medidas necesarias para corregir a los niveles reglamentarios las emisiones de gases, humos y vapores.

Así mismo se garantizará que los flujos de tráfico que genera o pueda generar la actividad no perturbarán la funcionalidad básicamente agrícola de la zona.

El Ayuntamiento podrá aprobar las correspondientes ordenanzas que se ocupen de la regulación de dichas cuestiones.

d) Los mismos criterios y condiciones podrán aplicarse a aquellas instalaciones existentes en la actualidad en esta zona que tengan legalizada su actividad y que no obstaculicen la ejecución ni el funcionamiento del sistema general de comunicaciones, de los sistemas básicos de infraestructuras metropolitanas o de otras de interés general del Estado.

e) Condiciones de edificación:

— Parcela mínima: 10.000 m² en todos los supuestos autorizados excepto en el caso de vivienda, que podrá ser de 5.000 m².

— Número máximo de plantas: dos.

— Altura de coronación: 9 m.

— Coeficiente de edificabilidad: 0'08 m²/m².

— Separación mínima de linderos: 10 m.

— Separación mínima de ejes de caminos: 15 m.

2. El suelo no urbanizable de protección agrícola nivel número 1 (PA-1) es el constituido por la zona de huerta tradicional, con riego de superficie con agua del Turia y una notable aptitud para la agricultura.

a) En este suelo únicamente se autoriza el uso agrícola, quedando prohibido, por tanto, cualquier otro tipo de uso, incluido el pecuario.

b) Quedan igualmente prohibidas las actividades extractivas de tierras y áridos, aun con carácter provisional, excepto cuando tengan una justificación en cuanto a la mejora de la actividad agrícola.

c) Queda prohibida la construcción de cualquier tipo de edificación, incluso aun cuando se pretendan vinculadas a la explotación agrícola.

Los invernaderos no tendrán consideración de edificación. Deberán separarse 7 m., de los lindes de la parcela con los predios vecinos y 10 m., del eje de los caminos vecinales.

d) Las edificaciones existentes no podrán ampliarse y regirá para ellas lo establecido por las presentes normas sobre el concepto de edificación «fuera de ordenación». No obstante, se permite la reforma y ampliación de los centros docentes y culturales existentes, como instalaciones de interés público y utilidad social,

cuando sea necesario para el buen funcionamiento de una actividad ya implantada con anterioridad a este plan general

3. El suelo no urbanizable de protección agrícola nivel número 2 (PA-2) es aquel suelo que si bien no dispone de elevados valores para la actividad agrícola, con riego de extracción y producto de la transformación del secano tradicional, no es necesario para canalizar el crecimiento del municipio y debe ser protegido en evitación de procesos de consolidación puntual incompatible con el modelo territorial propuesto.

Para este tipo de suelo regirá la misma normativa especificada en el punto 2 anterior. No obstante, se permitirá el mantenimiento e incluso ampliación de las industrias existentes con anterioridad a la aprobación de este plan, como instalaciones de interés social en suelo no urbanizable, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

— Las ampliaciones solo se podrán efectuar por una sola vez y ni la superficie construida ni la superficie ocupada en planta podrá superar en más de un 50% la previamente construida u ocupada.

— La distancia mínima a lindes de parcela será de 10 m. con independencia de las servidumbres que imponen las zonas SN1-PV. El Ayuntamiento podrá exigir el deslinde de la parcela o, al menos, una acreditación de los límites de la propiedad a efectos de comprobar el efectivo cumplimiento de la distancia a lindes preceptuada.

— Se deberá acreditar fehacientemente que tanto la edificación como la actividad existían con anterioridad a la aprobación de este plan general. No será obstáculo para la concesión de una licencia el hecho de que cambie el titular de la actividad o el propietario del terreno, ya sea por fusión de empresas, por cambio de las relaciones jurídicas entre el propietario del inmueble y del industrial o por transmisión a un nuevo empresario, pero en ningún caso estas circunstancias justificarán que la licencia venga a amparar un cambio de actividad. Se considerará que existe cambio de actividad aun cuando las nuevas instalaciones mantengan relación filial con empresa matriz dedicada a la actividad de la instalación preexistente o cuando cumplan una función complementaria de la actividad preexistente, que no tenga que desarrollarse, necesariamente, en colindancia con esta para el normal funcionamiento de la misma.

— No se permitirán nuevas actividades ni cambios de actividad.

— No se permitirán subdivisiones prediales en la finca para la que se solicite licencia al efecto de evitar que donde existía una industria o actividad se formen dos o más.

— Al efecto de garantizar lo anterior, la licencia de obras deberá solicitarse de modo simultáneo a la licencia de actividad.

— La concesión de licencia procurará la normalización del cumplimiento de cualquier otra determinación del plan por parte, incluso, de la edificación preexistente, lo que se exigirá, perentoriamente, en relación a la ampliada.

— Deberá quedar debidamente garantizada la dotación de servicios de urbanización de la parcela, y en especial los de saneamiento y evacuación de residuos.

— Se deberá garantizar la ausencia de impacto ambiental negativo por parte de la actividad.

— No se permitirá la ampliación y legalización cuando las instalaciones ocupen suelo de destino público o viarios grafiados en los planos de ordenación, o cuando se pueda acceder directamente a la instalación desde una carretera.

— La licencia deberá comprender todos los elementos constructivos no legalizados en el momento de su solicitud, quedando sujeta al pago de las tasas de arbitrios e impuestos que correspondan por la totalidad de dichos elementos constructivos y de las instalaciones en ellos implantadas.

— Aunque sólo se podrá conceder licencia para una sola ampliación por el porcentaje de la edificación persistente señalada no obstante, dicha ampliación podrá ejecutarse en varias fases, a cuyo efecto deberán hacerse constar las oportunas reservas y prevenciones en la primera licencia que se conceda.

— El Ayuntamiento aprobará una ordenanza municipal para desarrollo de esta norma en la que se podrá contemplar la necesidad de formar un padrón de industrias existentes en esta situación, condicionando la aplicabilidad de las tolerancias in-

dicadas a la inclusión de las instalaciones en el censo de las mismas que se efectúe.

— En el caso de actividades calificadas deberá aplicarse las medidas correctoras señaladas en la reglamentación vigente, debiendo contar con sistema de depuración de vertidos.

4. El suelo no urbanizable de protección agrícola nivel 3 (PA-3) es suelo de notable aptitud para la agricultura y merecedor de medidas de protección aunque no cuenta con las condiciones reguladas en los dos apartados anteriores. Le será de aplicación lo establecido en el apartado 1, con la salvedad de que su coeficiente de edificabilidad será 0'04 m²/m².

5. El suelo no urbanizable de protección viaria (PV) incluye tanto las reservas de suelo con destino al sistema general viario como sus zonas de influencia. Este tipo de suelo estará sujeto a las limitaciones que se derivan de la Ley y del Reglamento de Carreteras. Como quiera que también se incluye en esta zona las reservas de suelo con destino a otras infraestructuras tales como canalizaciones hidráulicas, defensa contra avenidas y ferrocarril, serán de obligada observancia las servidumbres legales que en cada caso se deriven de la legislación sectorial y reglamentación específica aplicable. Además le será de aplicación la normativa señalada en el punto 2 anterior, con la limitación adicional de que no se permitirá la construcción de invernaderos ni será aplicable el inciso final del apartado d) dicho punto 2.º Serán de aplicación las limitaciones previstas para las zonas de reserva viaria reguladas en la norma 96 y siguientes de las de coordinación metropolitana, aun cuando en esta zona PV se incluya, además de dichas reservas viarias, otras superficies de terreno.

6. El suelo reservado a sistemas generales lo constituyen las canalizaciones hidráulicas superficiales existentes o previstas, el cementerio (CEM) y los ámbitos de planeamiento de desarrollo H O , T R S. y Comuner Sei. Hasta que se ejecuten las infraestructuras correspondientes le será de aplicación la normativa señalada en el punto 2 anterior, con la limitación adicional de que no se permitirá la construcción de invernaderos.

Artículo 107. Núcleo de población

A los efectos de aplicación de las presentes normas se entenderá que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, habiéndose solicitado según el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística autorizada para la construcción de edificio aislado destinado a vivienda familiar en suelo no urbanizable, se dé el siguiente supuesto:

— Cuando en el interior de un círculo de radio 100 m. y centro en el emplazamiento previsto de la edificación para la que se solicita autorización de construcción existan construidas o con solicitud informada favorablemente por el Ayuntamiento cuatro o más viviendas.

Todo ello sin perjuicio de las mayores limitaciones previstas en determinadas zonas.

Capítulo IX. Condiciones higiénico sanitarias de la edificación

Artículo 108. Composición, programa y habitaciones de las viviendas

1. En lo referente a los contenidos de las normas de habitabilidad y diseño de viviendas, en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Orden de 28 de junio de 1989, «D.O.G.V.» de 17 de julio de 1989), y en relación con los artículos de este capítulo se entenderá que en los casos de disparidad es de aplicación la norma más respectiva.

2. Programa mínimo:

a) Toda vivienda contará como mínimo con un dormitorio, cocina, sala de estar, comedor y cuarto de baño compuesto de lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Caso de existir un solo baño tendrá entrada independiente de los dormitorios, cocina y sala-comedor. En el caso de existir dos baños, uno de ellos podrá tener acceso a través de un dormitorio.

b) La superficie útil mínima de las viviendas en m² será igual al resultado de sumar 30 unidades al producto del número de dormitorios por 10.

c) La superficie útil mínima de los dormitorios dobles será de 8 m², excepto el principal que será de 10 m².

En toda vivienda deberá haber un dormitorio de superficie útil mínima de 10 m.²

d) La superficie útil mínima de los dormitorios simples será de 6 m.² No podrá haber más de un dormitorio simple en las viviendas de dos y tres, o cuatro dormitorios

e) La superficie útil mínima de la cocina será de 7 m.²

f) La superficie útil mínima de la sala de estar-comedor en m.² será la que resulte de sumar 12 unidades al producto del número de dormitorios por dos

g) La superficie útil mínima de los vestíbulos será de 1'5 m.², caso de existir.

3. Dimensiones mínimas de las habitaciones:

a) En todo estar-comedor se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro. Su ancho mínimo será de 2'50 m.

b) El ancho libre mínimo entre parámetros de una cocina será de 1'60 m. si tiene bancada adosada a un parámetro, y de 2'10 m. si la tiene adosada a los dos parámetros opuestos.

El desarrollo mínimo de bancada será de 2'70 m., medidos en su borde exterior.

c) El dormitorio principal medirá un mínimo de 2'50 m. tanto en ancho como en largo

d) Los demás dormitorios dobles medirán como mínimo 2'40 m. de ancho y 2'50 m. de largo.

Podrá admitirse que midan 1'90 m. de ancho por 4 m. de largo, para disponer las dos camas en hilera.

e) Los dormitorios simples medirán como mínimo 2 m., en una dimensión para permitir alojar una cama.

f) Los vestíbulos tendrán un ancho mínimo de 1'10 m.

g) Los pasillos tendrán un ancho libre mínimo de 85 cm., que ocasionalmente podrá reducirse a 80 cm. donde existan pilares

b) En los cuartos de aseo se dispondrán 70 cm. de paramento por aparato sanitario

El ancho mínimo será de 1'20 m., si no existen aparatos adosados a paramentos opuestos, y de 1'60 m. en este último caso.

i) La altura libre mínima será de 2'140 m. en toda la vivienda. Podrá ser de 2'20 en pasillos, cocinas, baños y en el 10% de cada uno de los demás restantes espacios

Artículo 109. Condiciones mínimas de iluminación y ventilación de las viviendas

1. a) Los dormitorios y las cocinas tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior o a patios interiores.

La sala-comedor o un dormitorio al menos tendrán vistas derechas y recibirán iluminación y ventilación del espacio abierto exterior, bien sea directamente a la vía pública, bien de patios abiertos a ella.

2. a) La superficie mínima de los huecos de iluminación no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de la habitación

b) La superficie de ventilación será como mínimo un tercio (1/3) de la iluminación

c) En las cocinas deberán colocarse conductos de ventilación incluyendo sistemas de extracción forzada

d) En los cuartos de aseo o baño que no dispongan de ventilación directa al espacio exterior o patios deberán ventilar por chimeneas específicas para tal fin.

Artículo 110. Patios

1. Los patios interiores cerrados cumplirán con los mínimos referentes a:

a) Diámetro del círculo inscrito: será como mínimo de 3 m., excepto en unifamiliares de una planta que podrá ser de 2 m. Además cumplirá los siguientes mínimos en función del uso de las habitaciones que abran a aquéllos:

Dormitorios = 1/6 H.

Cocinas = 1/6 H.

Aseos y escaleras = 0'15 H

Siendo H la altura del patio medida desde la cara superior del pavimento de la vivienda más baja que ventile a dicho patio hasta la cara inferior del último forjado del cuerpo de edificio que recaiga al patio

b) Las luces-rectas serán como mínimo de 3 m., excepto en viviendas unifamiliares de una planta que podrán ser de 2 m.

c) La superficie del patio que será en m.², la misma que el valor de H, antes definido, en metros lineales, y siempre como mínimo 9 m.², excepto en unifamiliares de una planta que podrá ser de 8 m.²

2. Los patios abiertos a fachada cumplirán con los siguientes mínimos:

a) El frente abierto F no será inferior de 1/6 de la altura del patio H, con un mínimo de 33 m.

La altura H será la misma definida en el punto anterior.

b) La profundidad P no será superior a 1'5 F cuando al patio den dormitorios o salas-comedor, ni a 2F cuando al patio sólo den cocinas, aseos o escaleras.

Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y luces rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no den salas-comedor.

c) No tendrán la consideración de patios los retranqueos de fachada cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1'50 metros, y siempre que en los planos laterales no se abran huecos

3. Las luces mínimas entre paramentos de los patios no podrán reducirse con cuerpos salientes cerrados.

4. Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza pueda realizarse a través de galerías o tendedores que no estén cerrados excepto por celosía que no ciege más del 25%, de la superficie de fachada medida en proyección sobre el plano vertical. En ese caso, se incrementará la dimensión mínima de la ventana necesaria en un 50% sobre la establecida en estas normas. En todo caso se excluye la posibilidad de ventilar y/o iluminar por este sistema las salas-comedor

5. Cuando los huecos de iluminación y/o ventilación no se abran directamente sobre la fachada exterior o directamente sobre la del patio interior, sino que se forman embocaduras en el interior de las estancias o retranqueos en las fachadas, la profundidad del retranqueo no será mayor del doble del ancho de la embocadura. En estos casos la dimensión mínima de la ventana de ventilación y/o iluminación deberá duplicarse sobre las señaladas como mínimas por estas normas si se recaea a patio interior. En el caso de que recaiga a patio exterior o a fachada será suficiente con que se incremente la superficie mínima del hueco en un 50%

Artículo 111. Chimeneas de ventilación

En los locales permitidos se podrá ventilar mediante chimeneas de ventilación cumpliendo:

a) Los colectores de chimeneas de ventilación servirán como máximo a siete (7) plantas.

b) Los conductos serán verticales e incombustibles.

c) La sección mínima de colector será de 400 cm.² y 150 cm.² los conductos individuales.

d) Todo local ventilado dispondrá de una entrada de aire de 20 cm.² mínimos, situados a la menor altura posible

e) A un mismo colector no acometerán conductos de ventilación y salida de humos de combustión.

Artículo 112. Condiciones higiénico-sanitarias mínimas de locales comerciales

Aquellos locales que situados en planta baja u otras, esté previsto destinar a usos no residenciales cumplirán las siguientes condiciones mínimas de salubridad:

— Dispondrán de abastecimiento de agua potable en las condiciones exigidas por la compañía suministradora o la ordenanza específica correspondiente

— Dispondrán de evacuación de aguas residuales por conexión a la red municipal de saneamiento con diámetro mínimo de 20 cm.

— Dispondrán de conducto de ventilación para aseos de sección mínima 400 cm.²

— Dispondrán de conducto de evacuación de humos de sección mínima de 400 cm.²

Artículo 113. Dotación mínima de aseos en comercios y oficinas

1. Se dispondrá un retrete y un lavabo hasta los primeros 100 m.²

2. Por cada 200 m.² adicionales o fracción superior a 100 m.², se aumentará un retrete y un lavabo, separándose entonces por sexos.

- 3 En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo que deberá instalarse un vestíbulo intermedio.
- 4 Los locales que se destinen a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y de lavabo, separándose entonces por sexos.
- 5 En los aseos masculinos de locales de pública concurrencia se deberá instalar al menos un urinario, sin perjuicio de lo que disponga la reglamentación específica.

Artículo 114. Servicios y dotaciones mínimas de los edificios

- 1 Será preceptiva la dotación de abastecimiento de agua potable desde la red pública de distribución.
- 2 Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, salvo en los casos en los que por razón específica de seguridad en función de la actividad que se ejerza no pueda disponerse.
- 3 En todo edificio se exigirá la puesta en marcha de las instalaciones y masas metálicas en cumplimiento de la reglamentación vigente.
- 4 La evacuación de aguas pluviales se conducirá a la red de saneamiento evitando su vertido a la vía pública.
- 5 En la conexión de las aguas residuales a la red de saneamiento se intercalará una arqueta de registro.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de aparcamientos o garajes se dispondrá una arqueta separadora de tangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales o de actividades no residuales se estará a las disposiciones vigentes y a las específicas que dicte el Ayuntamiento. Otro tanto ocurrirá con la evacuación de residuos sólidos no domésticos, que se regularán mediante ordenanza específica. Se prohíben expresamente los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Artículo 115. Acceso a las edificaciones

1. Los zaguanes o portales de acceso a los edificios desde la vía pública o espacio libre privado colinante con aquella tendrán un ancho mínimo libre de 2 m., hasta el arranque de la escalera y el embarque de los aparatos elevadores.

Artículo 116. Escaleras

La construcción de la escalera se regulará por las siguientes normas:

- a) Altura máxima de la tabica será de dieciocho centímetros (0'18 m.).
- b) La anchura mínima de huella, sin contar su suelo sobre la tabica de veintiocho centímetros (0'28 m.).
- c) Longitud mínima de peldaños = 100 cm. (1 metro)
- d) Ancho mínimo de escalera entre pasamanos, dos metros veinte centímetros (2'20 m.).
- e) Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo = dieciséis (16).
- f) Las escaleras curvas tendrán una huella de veinticinco centímetros (0'25 m.), medida a cuarenta centímetros (0'40 m.), de la línea interior del pasamanos.
- g) Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de un metro veinte centímetros (1'20 m.). Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- h) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a éstas será de veinticinco centímetros (0'25 m.). En las viviendas individuales se permiten menores anchos y escaleras compensadas, así como mesetas en ángulo y mesetas partidas.
- i) La altura mínima del pasamanos medido en la vertical de la arista exterior de la huella será de noventa y cinco centímetros (0'95 m.).

La separación mínima entre balustres de barandillas y antepechos se fija en doce centímetros (0'12 m.).

- j) En los edificios o escaleras colectivas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado (1 m.²), y de ventilación de cuatrocientos centímetros cuadrados (400 cm.²).

- k) En edificios de hasta cuatro plantas (4) se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios, de superficie mínima en planta igual a dos tercios (2/3) de la caja de escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura y podrá inscribirse un círculo de un metro diez centímetros de diámetro (1'10 m.).

- l) La altura libre mínima o de cabezada en cualquier punto del trazado de la escalera será de doscientos diez centímetros (2'10 m.).

Artículo 117. Aparatos elevadores

1. Se dispondrán ascensores en los edificios de más de cuatro plantas o en los que la altura medida desde la rasante en el acceso al zaguán hasta la cara superior del pavimento de la última planta sea mayor de 10 m.
2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e instrucciones técnicas que lo desarrollan.
3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará según las determinaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación-Instalaciones de Transporte Ascensores-NTE-ITA.

Para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente, si la hubiese.

Artículo 118. Circulación interior

1. Cuando además de los espacios descritos en los artículos precedentes, existieran otros destinados a posibilitar el acceso hasta las distintas viviendas o locales desde los núcleos de comunicación vertical, éstos tendrán un ancho mínimo de 1'20 m., si dan acceso a un número máximo de 4 viviendas y de 1'40 m. para un número superior.

Capítulo X. Previsión de aparcamiento de vehículos en las nuevas edificaciones y actividades

Artículo 119. Dotación de aparcamiento en edificios de nueva planta

En lo referente a los contenidos de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, (Orden de 28 de junio de 1989, «D.O.G.V.» 17 de julio de 1989), y el relación con los artículos de este capítulo se entenderá que en los casos de disparidad es de aplicación la norma más restrictiva.

En todas las edificaciones de nueva planta será obligatorio el prever como mínimo las siguientes dotaciones para aparcamiento de vehículos:

1. 1 plaza por cada vivienda que no exceda de 150 m.² construidos (en el conjunto de dicha superficie se incluirá la repercusión de elementos comunes que le asigne el proyecto).
2. 1 plaza por cada 50 m.² construidos o fracción mayor de 25 de exceso por vivienda sobre los 150 m.² citados.
3. Idéntica dotación para las mismas superficies destinadas a usos distintos del de vivienda admitidos en el plan en plantas altas en zonas residenciales y por cada local independiente.
4. 1 plaza por cada 150 m.² construidos o fracción mayor de 25 de locales, situados en planta baja o sótanos, que no se destinen precisamente a reserva de aparcamiento o instalaciones o elementos comunes del edificio en zonas de uso residencial.
5. Excepciones al punto anterior serán:

- a) Aquellos locales que en dicha situación excedan de 500 m.² construidos y se destinen a comercio del sector alimentación, en los que será obligatoria la dotación de 1 plaza por cada 50 m.² o fracción de superficie destinada a la venta al público. Para las superficies de almacén y otros locales no destinados a venta al público en estos comercios regirá la dotación establecida en el punto 4 de este artículo.

- b) En los locales de pública concurrencia, espectáculos públicos y actividades recreativas que excedan de 150 personas de aforo autorizado serán obligatorias las siguientes dotaciones:

- 1 plaza por cada 10 personas hasta un aforo de 500 personas.
- 1 plaza por cada 5 personas que excedan de las 500 personas.

Excepcionalmente, en razón de la utilidad pública o el interés social, dado el carácter cultural de la actividad u otras razones similares, se podrá reducir o dispensar esta exigencia.

- c) En los casos previstos en los apartados a) y b) anteriores se computarán también aquellos locales y superficies que estando

ubicados en plantas por encima de la planta baja formen un unico local con otros espacios situados en planta baja, o aun siendo independientes tengan acceso directo desde el exterior del edificio por via independiente a la escalera comun del edificio

6. 1 plaza por cada 350 m² construidos o fraccion mayor de 175 m², en zonas de uso residencial

7. 1 plaza por cada 100 m² o fracción mayor de 50 m², en zonas de uso terciario.

Los minimos previstos en el punto 5 de este artículo tambien serán de aplicación para las zonas de uso terciario cuando se trate de las mismas actividades que allí se citan.

Artículo 120. Dotación de aparcamiento en nuevas actividades
En el caso de solicitud de licencia de funcionamiento y apertura de actividad en edificios preexistentes será exigible la dotación de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

1. Locales que excedan de 500 m² construidos y se destinen a comercio del sector alimentación

Dotación obligatoria de 1 plaza por cada 50 m² o fracción de superficie destinada a almacén u otros locales

2. Locales de pública concurrencia, espectáculos públicos y actividades recreativas que excedan de 150 personas de aforo autorizado serán obligatorias las siguientes dotaciones:

— 1 plaza por cada 10 personas hasta un aforo de 500 personas.

— 1 plaza por cada 5 personas que excedan de las 500 personas.

Excepcionalmente, en razón de la utilidad pública o interés social, dado el carácter cultural u otras razones similares, se podrá reducir o eximir de esta exigencia.

3. La reserva del espacio necesario para las dotaciones señaladas se podrá emplazar en parcela distinta a la que ocupe la edificación, siempre que se encuentre situada a menos de 100 m. de ella medidos en recorrido real.

Artículo 121. Excepción y dispensa en la obligación de dotación de aparcamiento. En zonas de uso residencial

1. El acuerdo de otorgamiento de licencia de construcción podrá eximir del cumplimiento parcial o total de la obligación de dotación de plazas de aparcamiento de vehículos en los siguientes casos:

a) Imposibilidad de dar acceso al aparcamiento por anchura insuficiente de la calle

b) Inconveniente de ubicar el acceso al aparcamiento por afectar éste a la ordenación de la vía pública al:

— Obligar a la eliminación sin posible sustitución eficaz de instalaciones de señalización semafórica o de tráfico, alumbrado público, especies arbóreas de interés botánico o ambiental, paradas de líneas de transporte público de viajeros, u otras de índole similar en las que el interés publico pueda aconsejar dicha excepción.

— Suponer un peligro para la seguridad de la circulación rodada

c) Imposibilidad física de conseguir el 80% del número mínimo de dotación de plazas a causa de la forma y dimensiones del suelo disponible para la edificación.

Cuando la parcela limite por ambos lindes laterales con edificaciones consolidadas.

No se entenderá edificación consolidada aquella que estuviera en estado ruinoso.

d) Hipoteca total de la planta baja impidiendo su utilización comercial o para otros fines cuando sea imposible la construcción de aparcamiento en sótano y la relación entre la superficie útil posible de la planta baja y el número mínimo de dotación de plazas de aparcamiento sea superior a 40 m² plaza.

e) Casos de edificación de viviendas de promoción pública destinadas a sectores especialmente desprotegidos

Artículo 122. Reserva de espacio para aparcamiento

1. Las dotaciones a las que se hace referencia en los artículos anteriores serán independientes de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

2. Los espacios necesarios para ello se reservaran en el interior de la propia parcela, excepto en las excepciones previstas y en lugar delimitado y adecuado para ello

3. Las plazas de aparcamiento deberán tener como mínimo las dimensiones libres mínimas:

— Ancho: 2'20 m.

— Largo: 4'50 m.

Dichas plazas para ser consideradas como tales deberan estar dotadas de fácil acceso y maniobra y ser planas y horizontales.

Artículo 123. Vinculación de la dotación de aparcamiento a la edificación

1. En todo caso las dotaciones de aparcamiento que se establecen como obligatorias en estas normas para los locales y edificaciones correspondientes se considerarán vinculadas a éstos, y por tanto los espacios reservados para ello no podrán ser desafectados de dichas reservas.

2. En el caso de producirse cambio de actividad en un local en el que la nueva actividad tenga establecida menor dotación de aparcamiento que la actividad precedente, podrá reducirse la reserva de espacio hasta adecuarla a la dotación necesaria para la nueva actividad, según las presentes normas

Artículo 124. Locales y edificaciones destinados a la explotación comercial del aparcamiento de vehículos

1. Se incluyen en este artículo aquellos locales o edificaciones que se construyan o habiliten para destinarlos al aparcamiento de vehículos automóviles en régimen de alquiler o venta, no a causa del cumplimiento de una dotación obligatoria establecida por las presentes normas, sino como consecuencia de una promoción con finalidad comercial, tanto sobre suelo edificable privadamente, según el plan, como en el caso en que se pudieren construir en suelo de uso y dominio público en virtud de las concesiones que el Ayuntamiento pudiera adjudicar.

2. Las condiciones funcionales de estos locales y aparcamientos serán como mínimo las señaladas en estas normas para los aparcamientos correspondientes a dotaciones obligatorias que les serán de aplicación transitoriamente, en tanto no se apruebe por el Ayuntamiento la Ordenanza Municipal específica

Artículo 125. Acceso al aparcamiento y circulación interior de vehículos

1. Se dispondrá un acceso al exterior de 3 m de anchura mínima.

2. En aparcamientos con capacidad superior a 40 vehículos el acceso deberá ser bidireccional y con un ancho mínimo de 5 m, o bien disponer de dos accesos de 3 m y sentido unico

3. Deberá estar previsto el acceso de peatones, que caso de no resolverse de modo independiente al de vehículos deberá incrementar el ancho libre del acceso en 1 m, protegiéndolo físicamente mediante acera elevada o barrera. Se exceptúan de esta obligación los aparcamientos situados en planta baja menores de 600 m² útiles

4. Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 16% en tramos rectos y el 12% en curvas. Estas pendientes podrán incrementarse hasta el 20% y 15%, respectivamente, en aparcamientos cerrados con una superficie útil menor de 600 m²

Entre la fachada y el inicio de la rampa se dispondrá una meseta horizontal de ancho igual al del acceso reglamentario y de 5 m, de fondo mínimo, que podrá reducirse a 4 m, en los casos de que la profundidad del solar no alcance los 12 m.

Los anchos mínimos de rampa serán:

— Rectilínea unidireccional = 3 m

— Rectilínea bidireccional = 6 m.

— No rectilínea unidireccional = 3'50 m.

— No rectilínea bidireccional = 6'75 m

El radio mínimo de giro será de 6 m.

5. Las calles interiores de circulación tendrán los siguientes anchos mínimos:

— Unidireccionales = 3 m

— Bidireccional es = 4'50 m

En el caso de que den acceso a plazas en batería deberán medir como mínimo 5 m. libres si dichas plazas están dispuestas ortogonalmente a la calle de circulación.

Si las plazas están dispuestas en posición oblicua a la calle de circulación podrán adoptarse anchos intermedios entre los mínimos antes señalados en mayor a menor medida en función del ángulo que forman.

El radio mínimo de giro será de 4'50 m.

6. En el caso de que se empleen aparatos montacoches deberá disponerse a nivel de la vía pública una mesetas de 3 m, de anchura y 5 m, de fondo mínimo para espera, embarco y des-

embarco, con las condiciones descritas en el Pto. 4 de este artículo.

Si no existen rampas, se instalará un montacarre por cada 20 plazas o fracción superior a 10.

En todo caso se deberá resolver el acceso peatonal a cada plaza mediante escaleras o rampas.

Artículo 126. Altura libre en locales de apartamento

1. Deberá mantenerse libre un galibo de 2,20 m. en la vertical de todas las vías, calles, rampas y puertas de acceso y circulación, medido desde cualquier punto de su superficie hasta cualquier obstáculo, incluso instalaciones.

Artículo 127. Ventilación en locales de apartamento

1. Los locales destinados al aparcamiento de vehículos deberán disponer de los necesarios sistemas que garanticen la suficiente ventilación que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

2. Todos los locales dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se instale, de forma que se disponga como mínimo de 1 m^2 de sección de hueco o conducto de aireación por cada 200 m^2 de superficie útil de local.

3. Los aparcamientos situados en sótanos y semisótanos dispondrán en cualquier caso de instalación de ventilación forzada. Dicha instalación garantizará las siguientes condiciones:

— Capacidad mínima de renovación: 5 volúmenes/hora

— Barrido completo de los locales impidiendo la acumulación de vapores o gases nocivos.

— Mantenimiento de los niveles de inmisión de contaminantes dentro de los límites reglamentados, en cualquier punto del local, mediante el obligatorio programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada e instalación de detección de monóxido de carbono con sistema automático de accionamiento de la ventilación forzada.

Se instalará un detector, homologado según la Norma UNE correspondiente por cada 600 m^2 construidos o fracción, ubicándose en los puntos más desfavorablemente ventilados.

— Protección contra el fuego del mando de la instalación, ubicándolo en local aparte o en cabina protegida.

Artículo 128. Condiciones de protección contra incendios

1. Los elementos delimitadores de los locales destinados a aparcamiento que los separen de propiedades colindantes, de la vía pública o de locales destinados a otros usos deberán ser resistentes a la acción de un fuego tipo de 120 minutos.

La misma resistencia les será exigible a los elementos estructurales de los que depende la estabilidad de los delimitadores citados en el punto anterior.

2. Ningun punto de un local destinado a apartamento quedará situado a más de 50 m. de un acceso de peatones desde la vía pública o local delimitado por cerramiento de RF-120 minutos.

Las puertas de los accesos de peatones no podrán estar dotadas de dispositivo de apertura automático y serán independientes de las de acceso de vehículos, excepto en el caso de locales en planta baja menores de 600 m^2 útiles y en los que el sistema de apertura de la puerta de acceso de vehículos no sea automático.

3. En el caso de constar el local de aparcamiento de varias plantas se dispondrán escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo de 90 cms.

Artículo 129. Afecciones a la urbanización, ajardinado y amueblamiento urbanos

1. En ningún caso la apertura de las puertas de acceso de vehículos o peatones podrá barrer espacio de vía pública.

2. No se permitirá la alteración de la rasante de la acera o calzada de la vía pública con motivo de posibilitar el acuerdo de las rasantes de los accesos de vehículos a los aparcamientos.

2. En el proyecto de la edificación se tendrá en cuenta la disposición de la urbanización, amueblamiento urbano y ajardinamiento de manera que los accesos rodados a los edificios no afecten a dichos elementos, tanto existentes como proyectados.

Especialmente se evitará la afección a los siguientes elementos:

— Los elementos de señalización vertical del tráfico rodado, tales como señales y semáforos, cuyo traslado pueda afectar a la seguridad vial.

— Los elementos integrantes de señalizaciones rítmicas tales como farolas y luminarias, arbotado y jardinería, en los que la alteración de los ritmos afecte tanto a su funcionalidad como a la estética del ornato de la vía pública.

En caso de afección inevitable se podrá plantear la consulta precisa para que se determine la solución de reposición en distinto emplazamiento de los elementos afectados, o bien la dispensa de la obligatoriedad de dotación de aparcamiento a que se refiere el artículo 123, en caso de importantes afecciones.

En ningún caso se entenderán como justificantes de la dispensa las mermas de aprovechamiento que pudiera suponer sobre la distribución de los edificios que se proyectan al efecto de la ubicación del acceso al aparcamiento resultante de la protección a la urbanización, ajardinamiento y amueblamiento urbano a que se refiere este artículo, excepto lo contemplado en el artículo 123 de estas normas.

Capítulo XI. Condiciones de la urbanización

Artículo 130. Encintado de aceras

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización.

En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales que se establecen en los planos y responder, en sus conceptos esenciales, al diseño establecido en ellos o, en su caso, en los instrumentos de desarrollo del Plan, pudiéndose alterar las dimensiones definidas en los mismos pero no así su concepción funcional. El diseño de aceras que se contiene en los planos del P.G.O.U. debe entenderse a título indicativo.

La exigibilidad de mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del proyecto de urbanización o de obras ordinarias. Especial atención se dedicará a la disposición de alcorques para arbolado en todas las aceras cuya anchura lo permita. Incluso en las zonas industriales, bien en la totalidad del trazado, bien en las zonas en que la anchura de las aceras lo permita como en el caso de los chaflanes.

Artículo 131. Pavimentado de calzadas

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

Como mínimo deberán contar con los siguientes elementos:

— Explanada mejorada: con una excavación de cajero de 40 cm. como mínimo.

— Subbase: considerando un aporte mínimo de 25 cm. de préstamos. Suelo tolerable. Compactado.

— Base: formada por 35 cm. de zahorras artificiales. Compactada.

— Pavimento: formado, para tráfico medio, a base de una capa de 7 cm. de espesor de binder tipo III y una capa de 5 cm. de rodadura tipo IV.

— Formación de cunetas laterales o colocación de rigolas y bordillos.

— Señalización vertical y horizontal.

— Reposición de servicios e infraestructuras.

Para la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización se estará a la reglamentación técnica vigente, así como a las instrucciones que pueda dictar la C.O.P.U.T. en desarrollo de la Norma 159 de Coordinación Metropolitana.

Artículo 132. Suministro de agua

Para la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización que desarrollen las redes complementarias y locales de abastecimiento de agua se estará a lo dispuesto en las Normas 195, 200 a 210 de Coordinación Metropolitana y a la reglamentación técnica vigente.

Artículo 133. Evacuación de aguas pluviales y residuales

Para la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización que desarrollen las redes complementarias y locales de saneamiento se estará a lo dispuesto en las Normas 216 a 232 y 235 a 237 de Coordinación Metropolitana y a la reglamentación técnica vigente.

Artículo 134. Alumbrado público y energía eléctrica

Las líneas de distribución de alumbrado público y energía eléctrica serán subterráneas.

Deberán quedar iluminadas, con los niveles de iluminación adecuados para cada caso, tanto las vías públicas como las zonas verdes.

Capítulo XII Catálogo

Artículo 135. Relación

1 De acuerdo con lo establecido en el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento, se relacionan como bienes que deben ser objeto de conservación los edificios relacionados en el artículo 93 de estas Normas:

— Cisterna S. XVII. Pça. Constitució, 10. Identificación catastral (IC): 84166-20

— Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Anunciación S. XVI. Calle de la Iglesia, 1. I.C.: 84166-08

— Ermita de Nuestra Señora de la Saleta. S. XIX. Calle del Remedio, 48, D. I.C.: 80156-10

— Casa de los Valeriolas. S. XVI Aprox. Calle Iglesia, 2. I.C.: 83165-11

— Casa. Calle Coladors, 16. I.C.: 86176-08

— Casa. Calle Mayor, 20. I.C.: 86163-18

Artículo 136. Niveles de protección

Los niveles de protección para cada uno de los edificios señalados en el artículo se señalan en el artículo 93 de estas Normas.

Disposición adicional

Para la redacción y ejecución de los diversos planes de rango subordinado que han de aprobarse en desarrollo de este Plan General se observarán las prescripciones contenidas en las fichas de caracterización de ámbitos de planeamiento de desarrollo y de unidades de actuación que a continuación se detallan. El ámbito territorial de cada uno de los Planes viene definido en los planos de ordenación, sin perjuicio de la eventual ampliación que en algún caso se determina en la ficha correspondiente, y excepto en aquellos supuestos en que deberá ser determinado con posterioridad de acuerdo con lo asimismo previsto en la respectiva ficha.

Disposiciones transitorias

1.ª Las peticiones de licencia solicitadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan podrán ser concedidas ajustándose a la normativa del planeamiento anterior en lo referente a las siguientes materias:

- Voladizos
- Diferencia en una en el número de plantas edificables
- Altura de la edificación, sin perjuicio de lo señalado en b)
- Condiciones de la edificación reguladas, precisamente, en los artículos 108 a 129, ambos inclusive, de estas normas, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las reglamentaciones de rango superior

Pero deberán respetar las nuevas determinaciones de este plan en lo referente a clasificación, planificación, régimen, gestión y usos del suelo, alineaciones, reservas de suelo público, imposibilidad de edificar dentro de unidades de actuación hasta que estén gestionadas y todas las demás determinaciones que no hayan sido expresamente mencionadas en los cuatro apartados anteriores (a, b, c y d)

2.ª Régimen de las edificaciones y usos fuera de ordenación:

— Fuera de ordenación sustantivo:

Se encuentran en esta situación los edificios e instalaciones construidos en suelo de destino público (excepto en los casos de retiro de líneas) y en SUP, SUNP y SNU (sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 106.3 de estas normas y en el siguiente inciso de esta transitoria). En esta situación serán de inmediata aplicación las limitaciones del régimen fuera de la ordenación establecidas por el artículo 60 de la Ley del Suelo. No se permiten obras de reforma y de ampliación, ni de reconstrucción ni mejoras que incrementen el valor de expropiación.

— Tolerancia de usos industriales que se establezca al amparo del artículo 61 de la Ley del Suelo:

Las industrias ubicadas en zonas no adecuadas existentes con anterioridad a este plan, siempre que sean actividades no calificadas o que cumplan las pertinentes medidas correctoras, po-

drán beneficiarse de las siguientes tolerancias que se establecen según cada clase de suelo:

— Suelo urbano: Además de las obras parciales y circunstanciales de consolidación y conservación y mantenimiento permitidas por la Ley, se permiten obras de reforma y mejora que no impliquen incremento de volumen ni de ocupación en planta.

— Suelo urbanizable programado: Las mismas condiciones establecidas para suelo urbano, en el párrafo anterior, pero sujetas a la concesión de licencia provisional conforme al artículo 58.2 de la Ley del Suelo en relación con el 84 de la misma.

— Suelo no urbanizable: Sujeto a cuanto dispone el artículo 106 de estas normas y la ordenanza que se dicte en desarrollo del punto 3 del mismo

— Suelo urbanizable no programado: Sujeto a lo señalado en el artículo 103.2 en relación con el 106, puntos 2 y 3.

— Fuera de ordenación diferido: Al amparo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, en los demás casos la situación de fuera de ordenación quedará diferida hasta la sustitución del edificio, o uso, por lo que permiten las obras de reforma o de reconstrucción parcial.

Disposición derogatoria

Queda derogado, en el ámbito del término municipal de Aldaia, el Plan Comarcal de 1966, el Plan Parcial de Aldaia y las Ordenanzas Municipales que se opongan a este Plan.

Anexo:

Fichas de actuaciones urbanísticas en desarrollo del Plan (Instrumentos de ordenación Planeamiento derivado y complementario)

Suelo no urbanizable

- Denominación: HO
- Denominación: TRS
- Denominación: Barranc dels Cavalls
- Denominación: Plan especial Parque Ronda del Comuner Sel

1 Denominación: HO

Clase de suelo: No urbanizable.

Tipo de plan: Plan especial para desarrollo del sistema general de equipamientos comunitarios (artículo 76, 2.ª, R. Plan), encaminado a la creación de una instalación de interés social en suelo no urbanizable.

Uso: De equipamiento social docente-comunitario

Iniciativa: Preferentemente privada, al igual que su financiación
Ámbito y superficie: El grafiado en los planos de ordenación, con una superficie de 100.000 m²

Intensidad de uso: 0'1 m²/m² (sin computar invernaderos)

Condiciones de ordenación:

— El vallado de la parcela se retranqueará un mínimo de 10 m al eje de los caminos públicos y de 7 m a lindes. Los invernaderos quedarán sujetos a la misma condición.

— Si se ubican instalaciones residenciales destinadas al albergue de internos del centro docente, estas partes de la edificación observarán una distancia mínima de 500 m. al cementerio

2 Denominación: Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos de L'Horta Sud (Plan director Diputación Provincial) TRS

Clase de suelo: Suelo no urbanizable

En cumplimiento de lo previsto en las Normas de Coordinación Metropolitana se podrá redactar, en su caso, un Plan Especial para la ubicación de la planta de tratamiento de residuos sólidos. Deberá ubicarse en esta clase de suelo y entre los términos municipales de Quart y Aldaia. Sus características se ajustarán a lo que en su momento prevea el Plan director correspondiente redactado por la Diputación Provincial.

3 Denominación: Plan especial Parque Ronda del Comuner Sel.

Clase de suelo: Suelo no urbanizable.

Tipo: Plan Especial de desarrollo del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable

Ámbito y superficie: Zona verde del Comuner junto a la ronda (parte exterior). Superficie aproximada: 40.000 m²

Iniciativa: Pública.

Intensidad: La regulada con carácter general para parques urbanos en estas Normas Urbanísticas (artículo 38)

4 Denominación: Barranc dels Cavalls

Clase de suelo: Suelo no urbanizable.

Se prevé la posible elaboración de un Plan Especial supramunicipal al objeto de mejorar las condiciones de vertido del Barranc dels Cavalls, problemática que debe abordarse mediante soluciones comunes para todos los municipios afectados

Suelo urbanizable programado

1 Denominación: P P 1

2 Denominación: P P 2

3 Denominación: P P 3

4 Denominación: P P A

5 Denominación: P P B

6 Denominación: caracterización de los sistemas generales no incluidos en sectores objeto de Plan Parcial en el suelo urbanizable programado

1. Denominación: P P 1

Clase de suelo: Urbanizable programado

Tipo: Plan parcial

Cuatrenio: 1.º

Iniciativa: Preferentemente privada

Ámbito: Grafiado en planos. Superficies aproximadas:

— Superficie reservada para parcelas y sistemas locales (SAL): 120.000 m.²

— Superficie de sistema general incluido en el sector a ordenar por el plan parcial: 43.540 m.²

— Viario: 13.840 m.²

— Jardín: 16.200 m.²

— Área de juego: 1.500 m.²

— Docente: 12.000 m.²

Uso: Uso global terciario. Prohibidos los usos: Residencial (salvo casa de guarda), usos industriales que impliquen transformación manufacturera de mercancías; los demás usos que prohíbe el plan parcial.

Intensidad: 0'56 m.²/m.², referidos exclusivamente a los 120.000 m.² de SAL (no a los sistemas generales incluidos en el sector, a los que será de aplicación dicho coeficiente por prohibirlo el artículo 30.c) del R. Plan).

Aprovechamiento medio del sector: 0'39623 U.A./m.²

Coeficiente de homogeneización: (Zona única: uso terciario): 1

Características de ordenación:

— Las parcelas no ocuparán más de un 53% de la superficie «SAL» (53% de 120.000 m.² = 63.600 m.²)

— Se respetarán los bulevares grafiados en los planos de ordenación (formando una cruz), si bien el P.P. podrá modificar las restantes determinaciones de la ordenación indicativa que se grafió en los planos de este P.G.O.U.

— Será obligatorio el cumplimiento de la regulación de centros de atracción de desplazamientos de las N.C.M. en todo caso

— La reserva mínima de dotaciones locales se ajustará al anexo del R. Plan (14% + 1 plaza de aparcamiento como mínimo por cada 100 m.² de edificación).

— La regulación pormenorizada de los usos del suelo establecerá una distinción en el suelo comprendido entre la Ronda del Pont Nou y el Colegio Blasco Ibáñez, en el sentido de favorecer en él los usos del sector servicios e impedir la localización de almacenes en esa zona, al objeto de evitar que se consolide con las características de una zona industrial.

Características de gestión: Los propietarios de este sector están obligados a ceder los sistemas generales incluidos dentro del mismo. El derecho de cada propietario no puede exceder de 0'37998 U.A./m.² que es el 90% del medio del Plan y equivale en este sector a 0'37998 m.²/m.² para uso terciario.

2. Denominación: P.P.2

Clase de suelo: Urbanizable programado

Tipo: Plan parcial

Cuatrenio: 1.º

Iniciativa: Preferentemente privada

Ámbito: Grafiado en planos. Superficies:

— Superficie SAL: 186.000 m.²

— Sistemas generales incluidos: 10.100 m.²

— Viario: 900 m.²

— Jardín: 9.200 m.²

Uso: Uso global industrial sujeto a las incompatibilidades reguladas en las Normas del P.G.O.U. y en las que señale el P.P. (artículo 96)

Intensidad: 0'56 m.²/m.² referidos a los 186.000 m.² de superficie SAL (y no a los sistemas generales) exclusivamente (es decir, 104.160 m.² edificables)

Aprovechamiento medio del sector: 0'53116 U.A./m.²

Coeficiente de homogeneización: 1

Características de ordenación:

— Reserva mínima de dotaciones locales del R. Plan (14%)

— Las parcelas ocuparán, como máximo, un 56% de la superficie SAL de 186.000 m.² (87.360 m.²).

— Obligatorio el mantenimiento en el P.P. del Bulevar situado al norte y del jardín al este del sector, grafiados en este P.G.O.U.

El resto de la ordenación grafiada es indicativa

Características de gestión: Además de los sistemas generales internos es de cesión el exceso de aprovechamiento del sector, respecto al 90% del medio del plan (es de cesión lo que supone los 0'37998 U.A./m.², que equivalen a 0'37998 m.² de techo industrial por cada m.² de suelo originario en este sector)

3. Denominación: P.P.3

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Tipo: Plan parcial.

Cuatrenio: 1.º

Iniciativa: Preferentemente privada.

Ámbito: Grafiado en planos. Superficies:

— SAL: 45.000 m.²

— S.G.: 18.300 m.², que se desglosan en: Viario, 3.500 m.²; jardines, 8.600 m.²; A. juego, 1.200 m.², y docente, 5.000 m.²

Uso: Uso global residencial.

Intensidad: 0'93 m.²/m.² aplicables exclusivamente a la superficie SAL de 45.000 m.² (41.850 m.² edificables)

Aprovechamiento medio del sector: 0'50908 U.A./m.²

Coeficiente de homogeneización: 0'77.

Características de ordenación:

— Se respetarán los equipamientos locales grafiados en la documentación gráfica de este P.G.O.U. y en especial las reservas de suelo:

— Escolar: 5.000 m.²

— Jardines: 5.000 m.²

— Área de juego: 1.200 m.²

— Densidad máxima: 33 Viv./Ha.

— Los sistemas locales ocuparán como mínimo un 26% de la superficie SAL sin contar el sistema local viario. (22.581 m.²).

— Las parcelas no podrán ocupar más de un 43% de la superficie SAL (19.350 m.²).

Características de gestión: Además de los sistemas generales incluidos en el sector les corresponde a sus propietarios ceder el exceso de aprovechamiento del sector sobre el medio del plan. El derecho de cada propietario es un 90% del AM del plan, es decir, será 0'37998 U.A. (equivalentes a 0'493480 m.² de techo residencial en este sector) por cada metro cuadrado de suelo originario.

4. Denominación: P.P.A.:

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Tipo: Plan parcial.

Cuatrenio: 2.º

Iniciativa: Preferentemente privada

Ámbito: Grafiado en planos. Superficies:

— SAL: 77.000 m.²

— Sistemas generales incluidos: 27.210 m.²

— Viario: 1.510 m.²

— Jardines: 19.700 m.²

— Docente: 6.000 m.²

Uso: Residencial

Intensidad: 0'95 m.²/m.², referidos exclusivamente a la superficie SAL. (73.150 m.² edificables)

Aprovechamiento medio del sector: 0'38607 U.A. m.²

Coefficiente de homogeneización: 0'55.

Características de ordenación:

— La ordenación del P.P. respetará las reservas de suelo para sistemas locales grafiados en los planos de ordenación de este P.G.O.U., que son:

— Jardines: 4.900 m.²

— Áreas de juego: 10.610 m.²

— Centros docentes: 6.000 m.²

— Equipamiento social: 1.500 m.²

— Parque deportivo: 2.400 m.²

— Las parcelas ocuparán, como máximo, un 22% de la superficie SAL.

Características de gestión: Es de cesión el 10% del aprovechamiento medio del sector. El derecho de los propietarios no puede exceder en ningún caso del 90% del Aprovechamiento del Plan, es decir, que no puede sobrepasar las 0'37998 U.A. equivalentes a 0'69087 m.² de techo residencial por cada m.² de terreno originario. Con la cesión de las dotaciones locales y generales incluidas en el sector ese aprovechamiento queda prácticamente equilibrado.

5. Denominación: P.P.B.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Tipo: Plan parcial.

Cuatrenio: 2.º

Iniciativa: Preferentemente privada. Pero condicionada a que se ejecute S.V.I.

Ámbito: Grafiado en planos. Superficies:

— SAL: 89.000 m.²

— Sistemas generales incluidos: 32.600 m.²

— Viario: 2.600 m.²

— Jardines: 8.000 m.²

— Deportivo: 22.000 m.²

Uso: Global industrial con las incompatibilidades señaladas por estas Normas Urbanísticas (artículo 96) y las que determine el P.P.

Intensidad: 0'62 m.²/m.² referidos, exclusivamente, a la superficie SAL de 89.000 m.² (55.180 m.² edificables).

Aprovechamiento medio del sector: 0'45379 U.A./m.²

Coefficiente de homogeneización: 1

Características de ordenación:

— Las parcelas no podrán ocupar más de un 62% de la superficie «SAL» (55.180 m.²).

— Las reservas de dotaciones locales deberán cumplir cuanto menos lo establecido por el anexo del R. Plan (14%)

— Será obligatorio recoger en la ordenación del P.P. el bulevar grafiado en los planos de ordenación de este P.G.O.U. en prolongación del previsto en el P.P.2

Características de gestión: Los propietarios de este sector están obligados a la cesión de los sistemas generales incluidos en él y del exceso de aprovechamiento rasante sobre el 90% del medio del Plan (90% del 0'4222 U.A. m.², es decir, el exceso sobre 0'37998 U.A./m.², que equivalen a 0'37998 m.² de techo industrial por cada m.² de suelo originario en este sector).

6. Caracterización de los sistemas generales no incluidos en sectores objeto de Plan Parcial en el suelo urbanizable programado.

— La ejecución de estos sistemas está prevista en el primer cuatrenio

— Son los siguientes:

a) Viario. SE1: Conexión Ronda «Pont Nou»-Corredor Comarcal. Superficie: 18.500 m.²

b) Parque urbano. SE2: Superficie 6.000 m.² con destino a parque urbano y 7.000 m.² con destino a parque deportivo.

c) Viario y espacios libres. SE3: Superficie 11.400 m.², con destino a viario (conexión Barranquet-Corredor Comarcal); 10.600 m.² del Sistema General de Espacios Libres, parque urbano.

— Está prevista su ejecución por expropiación. No obstante, si antes de su ejecución se gestionara alguno de los sectores con exceso de aprovechamiento medio de sector sobre el medio del Plan, dicho exceso de aprovechamiento se destinará a compensar preferentemente a la propiedad de estos Sistemas Generales.

En caso de que la expropiación se ejecutara antes de gestionar los planes parciales con exceso de aprovechamiento la administración se resarcirá de los costes de expropiación mediante la cesión, por los propietarios del Plan Parcial correspondiente, en parcelas edificables, de dicho exceso de aprovechamiento.

Son planes parciales con exceso de aprovechamiento los correspondientes a los siguientes sectores: P.P.2, P.P.3 y P.P.B.

No obstante, debe tenerse en cuenta que la ejecución del Plan Parcial P.P.B. está condicionada a la previa ejecución del sistema general viario SE1

Para calcular los excesos de aprovechamiento en edificabilidad real hay que dividir el exceso de aprovechamiento determinado en unidades convencionales «U.A.» por el coeficiente de homogeneización del sector correspondiente

— Para desarrollar estos sistemas generales no es preciso Plan Especial, bastando la aprobación del proyecto de obras correspondiente.

Suelo urbanizable no programado

1. Denominación: A.M.1.

2. Denominación: A.M.2.

3. Denominación: A.M.3.

4. Denominación: A.M.4.

5. Denominación: A.M.5.

6. Denominación: A.M.6.

7. Denominación: A.M.7.

8. Denominación: A.M.8.

9. Denominación: E.1.

10. Denominación: E.2.

1. Denominación: A.M.1.

Clase de suelo: Urbanizable no programado

Tipo: Programa de actuación urbanística y plan parcial.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El ámbito grafiado en los planos de ordenación de 87.300 m.² se ampliará, en su caso, hasta el corredor comarcal

Uso: Industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m.²/m.² referidos tan sólo a los 87.300 m.² originariamente previstos, es decir, 43.650 m.² de techo edificable como máximo.

Características de ordenación:

— En caso de no ser asumida en el P.P. la ordenación indicativa señalada en este P.G.O.U. se deberá asegurar, en todo caso, la continuidad con la trama viaria del suelo urbano

— Se reservará, al menos, la superficie para dotaciones locales prevista como reserva mínima en el R. Plan.

— Junto al corredor comarcal deberá quedar un vial de servicio de 8 m. de anchura o, en su defecto, un espacio libre similar de reserva y protección viaria

— Las parcelas ocuparán como máximo 43.250 m.²

— Deberá reservarse una franja de zona verde junto al corredor de 30 m. de anchura.

Características de gestión:

— Los propietarios o promotores de esta área deberán sufragar junto a los de A.M.2 y A.M.3 su parte proporcional de E.1 y E.2 (además de las dotaciones locales y urbanización inferior, el 10% de aprovechamientos resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en suelo programado, tal como se concreta en SUP I y II, para ello la edificabilidad del área se compensará con las cesiones indicadas o, en su defecto, con cesión de parcelas edificables dentro del propio Plan Parcial

— Si no estuviese ejecutado el colector al servicio de esta área deberá ser ejecutado por sus promotores/propietarios como requisito para su ejecución.

2. Denominación: A.M.2

Tipo: Programa de actuación y Plan Parcial.

Está sujeto a análogas condiciones a A.M.1. con la salvedad de que, siendo su superficie de 170.000 m.², su edificabilidad glo-

bal máxima será de 85.000 m² T y la ocupación máxima de las parcelas de 85.000 m² S

3. Denominación: A.M.3

Clase de suelo: Urbanizable no programado

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos con una superficie de 280.000 m², que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que dentro del sector, se deba respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias.

Uso: Uso industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m²/m², con una edificabilidad máxima global de 140.000 m² construibles

Características de ordenación

— La ordenación del P.P. recogerá obligatoriamente las dos piezas del sistema local de espacios libres grafiadas en los planos de ordenación de este P.G.O.U.

En todo caso se respetará la reserva mínima de suelo para dotaciones locales establecidas en el anexo del R. Plan

— En lo demás, si se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación se deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet, con el puente previsto sobre el barranco y con la ronda del P.P.2.

— La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (160.000 m² S.)

Características de gestión: Los propietarios o promotores de esta área deberán sufragar junto a los de A.M.1 y A.M.2 su parte proporcional de E.1 y E.2 (además de las dotaciones locales y urbanización interior, el 10% de aprovechamiento y demás condiciones que fije el PAU)

El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del plan en suelo programado, tal como se concreta en SUP I y II, para ello la edificabilidad del área se compensará con las cesiones indicadas o, en su defecto, con cesión de parcelas edificables dentro del propio Plan Parcial. También podrá compensarse parcialmente la edificabilidad del área, hasta alcanzar el límite indicado mediante ejecución, por cuenta de los promotores-propietarios de la misma, de infraestructuras viarias o de saneamiento externas al Plan Parcial

Si se imitaran a ejecutar la interna del sector por estar ya ejecutadas la conexiones externas, la cesión mínima será del 15% (además de la superficie reservada a dotaciones locales), salvo que el PAU exija una mayor.

4. Denominación: A.M.4

Clase de suelo: Urbanizable no programado

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada, pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras, o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 174.171 m², que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que dentro del sector se deban respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias.

Uso: Industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m²/m², con una edificabilidad máxima global de 87.085 m² construibles.

Características de ordenación:

— Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P. y serán como mínimo las del anexo del R. Plan

— En lo demás, se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación, que deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet

— La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (87.085 m² S.)

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables además de los sistemas locales que correspondan).

Se podrá minorar el porcentaje de cesión indicado si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que en ningún caso la cesión gratuita pueda ser menor del 10% de aprovechamiento.

5. Denominación: A.M.5

Clase de suelo: Urbanizable no programado

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 165.000 m², que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que dentro del sector se deban respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias.

Uso: Industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m²/m², con una edificabilidad máxima global de 82.500 m² T construibles

Características de ordenación:

— Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P., y serán como mínimo las del anexo del R. Plan

— En lo demás, se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación, que deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet.

— La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (82.500 m² S.)

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables, además de los sistemas locales que correspondan).

Se podrá minorar el porcentaje de cesión incluido si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que en ningún caso la cesión gratuita pueda ser menor del 10% de aprovechamiento.

6. Denominación: A.M.6

Clase de suelo: Urbanizable no programado.

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas, en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 164.000 m², que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que dentro del sector se deban respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias

Uso: Uso industrial (y/o terciario).

Intensidad: 0'5 m²/m², con una edificabilidad máxima global de 82.000 m² T construibles

Características de ordenación:

— Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P. y serán como mínimo las del anexo del R. Plan.

— En lo demás, si se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación se deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet.

— La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (82.000 m² S.).

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II.

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables además de los sistemas locales que correspondan).

Se podrá minorar el porcentaje de cesión indicado si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que, en ningún caso, la cesión gratuita pueda ser menor del 10% de aprovechamiento.

7. Denominación: A.M.7

Clase de suelo: Urbanizable no programado

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 136.160 m², que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que dentro del sector se deban respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias.

Uso: Uso industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m²/m², con una edificabilidad máxima global de 68.080 m² I. construibles.

Características de ordenación:

— Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P. y serán como mínimo las del anexo del R. Plan.

— En lo demás, se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación, que deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet.

— La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (68.080 m² S.).

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II.

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables, además de los sistemas locales que correspondan).

Se podrá minorar el porcentaje de cesión indicado si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que, en ningún caso, la cesión gratuita pueda ser menor del 10% de aprovechamiento.

8. Denominación: A.M.8

Clase de suelo: Urbanizable no programado

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada, pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU. En todo caso la posibilidad de desarrollar este Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial queda condicionada a la previa aprobación del PERI del Coscollar

y a la previa ejecución de la red de saneamiento que quede prevista en dicho PERI.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 103.200 m²

Uso: Uso industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m²/m², con una edificabilidad máxima global de 51.600 m² I. construibles.

Características de ordenación:

— Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P. y serán como mínimo las del anexo del R. Plan.

— En lo demás, se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación que deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la del PERI del Coscollar.

— La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (51.600 m² S.).

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II.

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables, además de los sistemas locales que correspondan).

Se podrá minorar el porcentaje de cesión indicado si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que, en ningún caso, la cesión gratuita pueda ser menor del 10% de aprovechamiento.

9. Denominación: E.1

Clase de suelo: Urbanizable no programado.

Tipo: Proyecto de urbanización.

Iniciativa: Preferentemente pública, pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras, o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 35.900 m²

Uso: Parque público del sistema general de espacios libres. Con carácter complementario viales.

Intensidad: La admitida por estas normas para los jardines y zonas verdes.

Características de ordenación: La señalada en los planos de este plan. El proyecto de urbanización podrá optar por mantener la calzada existente que atraviesa la zona en sentido diagonal, o sustituirla. También se contemplará la reserva de suelo necesario para la ejecución de un paso elevado sobre el Distribuidor Comarcal que enlace con el Camí del Coscollar.

Características de gestión: Véase fichas AM1, AM2 y AM, en lo que se refiere a la cesión gratuita de este suelo.

10. Denominación: E.2

Clase de suelo: Urbanizable no programado

Tipo: Proyecto de urbanización.

Iniciativa: Preferentemente pública, pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras, o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 39.900 m²

Uso: Sistema general de zonas deportivas. Con carácter complementario viales y zonas verdes.

Intensidad: La admitida por estas normas para dichos usos promemorizados.

Características de ordenación: La señalada en los planos de este plan.

Características de gestión: Véase fichas AM1, AM2 y AM, en lo que se refiere a la cesión gratuita de este suelo.

Suelo urbano

1. Denominación: El Coscollar.

2. Denominación: Danone O.D-1.

3. Denominación: Estudios de detalle O.D.-2.

4. Denominación: Estudios de detalle O.D.-3
5. Denominación: Estudios de detalle O.D.-4

1. Denominación: El Coscollar.

Clase de suelo: Suelo urbano.

Tipo: Plan Especial de Reforma Interior

Cuatrenio: Primero.

Iniciativa: Pública

Ámbito: El grafiado en los planos de ordenación. Superficie 368.687 m²

Uso: Uso global industrial: Sujeto a las incompatibilidades que establezca el PERI

Intensidad: Se ajustará a una edificabilidad global máxima de 0'75 m²/m²

Características de ordenación: Los objetivos de la Reforma Interior serán el saneamiento de la zona, la implantación de dotaciones y la racionalización del proceso de crecimiento.

— La edificabilidad neta de la parcela será de 1 m²/m². Por tanto las parcelas no podrán ocupar más de un 75% del área ordenada.

— La ordenación tendrá que respetar la línea de edificación señalada a 75 m. del eje del trazado propuesto para el encauzamiento y desvío del Barranc de la Saleta

Características de gestión:

— Correrá por cuenta de los propietarios la ejecución de la red viaria perimetral y la conexión con la C.VV-3017, mediante la imposición en su caso de contribuciones especiales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 198 del Reglamento de Gestión, si fuera procedente

— Igualmente será por cuenta de los propietarios la ejecución del colector que permita desarrollar la nueva red de saneamiento

2. Denominación: Danone O.D.-1

Clase de suelo: Suelo urbano

Tipo: Estudio de detalle.

Iniciativa: Privada. El estudio de detalle será redactado y ejecutado en el momento en que desaparezca el uso industrial agroalimentario existente actualmente en la manzana.

Uso: Uso residencial. No obstante, hasta que se formule y apruebe el Estudio de Detalle, se establece, al amparo del artículo 11 de la Ley del Suelo y 19, R. Plan como uso transitorio, el industrial agroalimentario con las siguientes condiciones:

— No se permitirá otro uso industrial distinto de la actividad agroalimentaria concreta que viene desarrollándose dentro de este ámbito, en el momento de la aprobación de este P.G.O.V., sin perjuicio de que puedan ejecutarse nuevas edificaciones o instalaciones complementarias de dicha actividad, hasta la total desaparición de ésta y aprobación del Estudio de Detalle.

— Límite de potencia instalada: 5.000 Hp

— Altura máxima de cornisa 15 m., no obstante se respetará una altura de coronación máxima de 8 m., medidos desde la rasante de la calle para la denominada «área n.º 2» del anexo del convenio celebrado entre la propiedad y el Ayuntamiento.

— Se respetará el patio de manzana configurado por línea de trazo discontinuo en los planos de ordenación de este P.G.O.U.

— Se observará un retranqueo mínimo de 4 m. a la medianera del edificio de viviendas de la esquina S. Cristóbal-Médico F. Narbón para las nuevas edificaciones

Características de ordenación: Una vez erradicada la actividad actual, el Estudio de Detalle se ajustará a las siguientes características de ordenación:

— Uso exclusivo residencial.

— Edificabilidad: 1'2 m²/m² Sobre la superficie bruta de la Unidad de Actuación que se menciona en el punto siguiente.

— Se delimitará una Unidad de Actuación excluyendo los edificios de viviendas, sitios en la esquina de la calle S. Cristóbal y calle Médico F. Narbón y hasta eje de calle, según se indica en el plano de gestión.

— 25% de reserva mínima de zona verde.

— Se respetarán las alineaciones exteriores grafiadas en los planos de ordenación de este P.G.O.U. Incluso lo señalado en trazo discontinuo como límite exterior de la edificabilidad permitida.

— Se respetará lo dispuesto en el artículo 97 de estas Normas (aplicándose la ordenación de la zona de Ensanche).

— La edificación se dispondrá cerrando la manzana de modo que queden cubiertas las medianeras de los edificios existentes. En todo caso se dispondrá un patio de manzana que mantenga la anchura del señalado para el uso industrial transitorio.

— El Estudio de Detalle completará la red viaria prevista en este P.G.O.U., disponiendo la prolongación de la calle Ramón y Cajal, en el tramo comprendido entre las calles S. Cristóbal y Velázquez

— La altura máxima de la edificación será de 5 plantas (15'50 m.)

— U.A.-E.D.: No hay suspensión de licencias hasta que se delimite en el ámbito previsto la U.A.

3. Denominación: Estudio de detalle O.D.2.

Este Estudio de Detalle se formulará en el ámbito correspondiente a la U.A. número 10. Las determinaciones se ajustarán a las siguientes condiciones de ordenación:

— El ámbito de este Estudio de Detalle forma una Unidad de Actuación (número 10). Está grafiada en planos

— El sistema de actuación será preferentemente el de compensación y subsidiariamente el de cooperación a tramitar conjuntamente con el E.D.

— El uso podrá ser, alternativa y excluyentemente para todo el ámbito ordenado mediante E.D.: Residencial o terciario pudiendo los propietarios optar porque el E.D. desarrolle uno u otro uso en el proyecto de compensación o reparcelación que presenten.

Será de aplicación la regulación contenida en esta Norma para el uso por el que se opte. Si se optase por el uso residencial la altura máxima de la edificación sería 15'50 m. (5 alturas).

— Edificabilidad: 1'2 m²/m² sobre superficie bruta de la U.A.

— Cesiones: Se deberán reservar espacios libres y jardines que totalicen un mínimo del 25% de la U.A.

— Si la propiedad del terreno lo interesara la U.A. y el E.D. podrán abarcar, además del ámbito regulado en esta ficha, el correspondiente a la Unidad de Actuación número 11. En este caso deberá ampliarse la superficie de la zona verde prevista en la última unidad de actuación mencionada y respetar el uso residencial ubicado en ella (conservando la altura de edificación grafiada en planos) o transformarlo en zona verde

— En el caso de que se implante una actividad que constituya «centro de atracción de desplazamientos» se deberá cumplir todas las condiciones de reserva de espacios de aparcamientos y estudios de acceso señaladas en las Normas de Coordinación Metropolitana, sin que pueda exonerar de estos requisitos la proximidad a la estación de ferrocarril.

— U.A.: Suspensión de licencias hasta la firmeza administrativa de la reparcelación o compensación.

4. Denominación: Estudio de Detalle O.D.3.

Este Estudio de Detalle se formulará en el del ámbito correspondiente a la U.A. número 12. Las determinaciones se ajustarán a las siguientes condiciones de ordenación:

— El ámbito de este Estudio de Detalle forma una Unidad de Actuación. Está grafiada en Planos.

— El sistema de actuación será preferentemente el de compensación y subsidiariamente el de cooperación a tramitar conjuntamente con el E.D.

— El uso podrá ser, alternativa y excluyentemente para todo el ámbito ordenado mediante E.D.: Residencial o terciario, pudiendo los propietarios optar porque el E.D. desarrolle uno u otro uso en el proyecto de compensación o reparcelación que presenten.

Será de aplicación la regulación contenida en esta Norma para el uso por el que se opte. Si se optase por el uso residencial la altura máxima de la edificación sería 15'50 m. (5 alturas).

— Edificabilidad: 1'2 m²/m², sobre superficie bruta de la U.A.

— Cesiones: Se deberán reservar espacios libres y jardines que totalicen un mínimo del 25% de la U.A., debiendo respetar el Bulevar grafiado en los planos de ordenación.

— Se respetará lo previsto en el artículo 94 de las Normas.

— U.A.: Suspensión de licencias hasta la firmeza administrativa de la reparcelación o compensación.

5. Denominación Estudio de Detalle O D.4.

Este Estudio de Detalle se formulará en el ámbito correspondiente a la U.A. número 18. Tiene por objeto definir el planeamiento para coordinarlo con el proyecto de trazado del Distribuidor Comarcal Sur, especialmente con la solución que finalmente se adopte en el diseño de los accesos a la rotonda de dicho distribuidor.

— El sistema de actuación se determinará en su momento y será preferentemente público.

— El uso podrá ser, alternativa y excluyentemente para todo el ámbito ordenado mediante E.D.: Residencial o terciario.

Será de aplicación la regulación contenida en esta Norma para el uso por el que se opte. Si se optase por el uso residencial la altura máxima de la edificación sería 15'50 m (5 alturas).

— El estudio de detalle resolverá los problemas de colindancia entre usos preexistentes y los de infravienda.

— Edificabilidad: 1'2 m²/m², sobre superficie bruta de la U.A.

— Cesiones: Se deberán reservar espacios libres y jardines que totalicen un mínimo del 25% de la U.A.

— Se respetará lo previsto en el artículo 94 de las Normas. Hasta tanto no se apruebe el Estudio de Detalle anteriormente mencionado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 de la Ley del Suelo y artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, se permitirán las obras de conservación, mantenimiento e incluso las de reforma y mejora de los edificios existentes.

Aldaia, a veintiocho de noviembre de mil novecientos noventa.—El alcalde, Enric Luján i Folgado.

27112

Ayuntamiento de Catarroja

Anuncio del Ayuntamiento de Catarroja sobre el decreto que se cita

ANUNCIO

Relativo a la lista de aspirantes admitidos, composición del tribunal y fecha celebración pruebas para cubrir en propiedad tres plazas de guardias de la Policía Local vacantes en la plantilla de este Ayuntamiento, mediante oposición libre. Todo ello de conformidad con el decreto de Alcaldía de fecha 1 de diciembre de 1990.

Lista admitidos:

José Aguilar Gutiérrez
Antonio Anguita Rubio
Ángel José Arona Cases
Luis E. Boix Sánchez
Manuel Caballero Reyes
José Calatayud Garcés
José Carrascosa Asins
Pedro Collado Abad
Diego Cintrano Broncano
José Luis Climent Mont
Alejandro De Lama González
Juan Emilio Ferrer Sánchez
Martín J. Furió Gilabert
Eugenio José Gamón López
Gerardo García Ruiz
José P. Gilabert Jornt
Antonio J. Guillot Verdéguer
Alberto López Sahuquillo
Javier Martínez Cano
José M. Mata Belenguer
Rafael Vte. Mestre Hurtado
Tomás Moliner Sánchez
Antonio Mora Llisó
Sebastián D. Ortolá Villaescusa
M^a Dolores Sales Sapiña
Noé Santarrufina Llopis
Pablo Serrano Muñoz
Manuel Vte. Sosa Gómez
Antonio Turrión Francés
Ana I. Viñas Marchena
Juan Bta. Zacarés Costa

La presente lista tiene carácter provisional. se concede un plazo de diez días para reclamaciones: caso de no presentarse ninguna se entenderá aprobada con carácter definitivo.

Fecha pruebas: Se fijan para el próximo día 23 de enero de 1991 (miércoles). Se convoca a los aspirantes admitidos para la celebración de las pruebas físicas el mismo día 23, a las 9 horas, en las dependencias del polideportivo municipal, sito en el Camí de les Corregudes, sin número, de Catarroja.

El tribunal calificador de las pruebas estará compuesto por los siguientes miembros:

Vocales:

Por la Generalidad Valenciana: Titular Enrique Pascual Miralles (secretario del Ayuntamiento de Beniparrell). Suplente, Salvador Todolí Merenciano (secretario del Ayuntamiento de Albal).

Por el Instituto Valenciano de Seguridad Pública: Titular Pedro Juan Martínez Zamora. Suplente Leticia González Rodríguez.

Alejandro García Zapata, concejal delegado de la Policía Local del Ayuntamiento, titular Domingo Raga Almarche, concejal ponente de Obras del Ayuntamiento (suplente).

Daniel Ramón Puchalt, jefe de la Policía Local de Catarroja. José Luis Lorente Tallada, funcionario de carrera designado por la Alcaldía, secretario del Ayuntamiento (titular). Hilario Llavador Cisternes, TAG de Secretaría del Ayuntamiento (suplente).

Presidente: Don Antonio Cubillos Royo, alcalde-presidente del Ayuntamiento Catarroja, o miembro del mismo en quien delegue.

Secretario: Doña Alicia Mur Estada, funcionaria administrativa del Ayuntamiento, por delegación del titular.

Lo que se hace público para conocimiento general de los interesados.

Catarroja, a tres de diciembre de mil novecientos noventa.—El alcalde, Antonio Cubillos Royo.

28377

Ayuntamiento de Llutxent

Anuncio del Ayuntamiento de Llutxent sobre aprobación inicial del expediente número dos de concesión de créditos

ANUNCIO

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 150.1 de la ley 39/88, de 28 de diciembre, al que se remite el artículo 158.2 de la misma ley, y el artículo 20.1 al que se remite el artículo 38.2 del real decreto 500/1990, de 20 de abril, se pone en conocimiento general que en la Intervención de esta entidad local se halla expuesto al público el expediente de concesión de créditos extraordinarios y/o suplementos de créditos número dos, por importe de 1.021.262 pesetas, que afectará al vigente presupuesto que fue aprobado inicialmente por la Corporación en pleno, en sesión celebrada, financiado con mayores ingresos que los previstos.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 151.1 de la ley 39/88 citada a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxativamente enumerados en el número dos de dicho artículo 151.1, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

- Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.
- Oficina de presentación: Registro General.
- Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento pleno. Dicho acuerdo devendrá definitivo al no presentarse reclamaciones contra el mismo, de aprobar el expediente número dos de suplementos de créditos, que afecta el vigente presupuesto de esta Corporación.