



NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Medi Ambient, Urbanisme, Aigua i Habitatge de la Generalitat Valenciana de 13 de Mayo de 2011y por resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, de fecha 10 de enero de 2012.

Publicación de las Normas en BOP de 5/03/2012 y las Fichas de Zona en BOP de 27/03/2012



TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Artículo 1.1 - OBJETO DEL PLAN.....	6
Artículo 1.2 – DOCUMENTACIÓN.....	6
Artículo 1.3 - SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS.....	7
Artículo 1.4 – INTERPRETACIÓN Y SUPLETORIEDAD.....	8
Artículo 1.5 – EJECUTIVIDAD, VIGENCIA Y ALTERACIÓN DEL PLAN.....	8
Artículo 1.6 – MODIFICACIÓN DEL PLAN.....	8
Artículo 1.7.- REVISIÓN DEL PLAN. INDICADORES QUE LA DETERMINAN.....	9
Artículo 1.8 – PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	10
Artículo 1.9 – INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.....	10
Artículo 1.10 – RESIDUOS SÓLIDOS INERTES EN DESARROLLO DEL PLAN.....	12
TÍTULO SEGUNDO: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	13
CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	13
Artículo 2.1.1 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	13
Artículo 2.1.2 – SUELO URBANO.....	13
Artículo 2.1.3 - SUELO URBANIZABLE.....	14
Artículo 2.1.4 – SUELO NO URBANIZABLE.....	15
CAPÍTULO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE FORMAN PARTE DE LA RED PRIMARIA.....	16
Artículo 2.2.1 - RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.....	16
Artículo 2.2.2 – CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA.....	17
<i>Artículo 2.2.2 BIS. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....</i>	<i>20</i>
Artículo 2.2.3 – OTROS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	20
CAPÍTULO TERCERO: DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO, SECTORES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	22
Artículo 2.3.1 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.....	22
Artículo 2.3.2 - APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA DE REPARTO.....	22
Artículo 2.3.3 - DERECHO AL APROVECHAMIENTO.....	22
Artículo 2.3.4 - DELIMITACIÓN DE SECTORES.....	23
Artículo 2.3.5 - DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	24
CAPÍTULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	25
1. SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN.....	25
Artículo 2.4.1 – CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	25
Artículo 2.4.2 – OBJETO.....	25
Artículo 2.4.3 – CLASES DE USOS DEL SUELO.....	26
Artículo 2.4.4 - USO RESIDENCIAL.....	27
Artículo 2.4.5 – USO INDUSTRIAL. CATEGORÍAS.....	28
Artículo 2.4.6 - EL USO TERCIARIO. CONCEPTO Y CLASES.....	29
Art. 2.4.7. USO ALMACÉN (Alm).....	33



Artículo 2.4.8 - USO DOTACIONAL. CONCEPTO Y TITULARIDAD.....	36
Artículo 2.4.9. – USO DE APARCAMIENTO (Par).....	37
2. SECCIÓN SEGUNDA: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	39
Artículo 2.4.10 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	39
Artículo 2.4.11 - ORDENACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES.....	40
CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	41
Artículo 2.5.1 – ÁMBITO.....	41
Artículo 2.5.2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	41
Artículo 2.5.3 – PARCELACIONES.....	42
Artículo 2.5.4 - DIVISIÓN EN ZONAS.....	42
Artículo 2.5.5.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ALBUFERA (SNU-PAB). 43	
Artículo 2.5.6. - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RESERVA DEL SAMARUC (SNUP-PRS) Y DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE (SNU-PP).....	45
Artículo 2.5.6.bis NORMA COMPLEMENTARIA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AFECTO AL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.....	47
Artículo 2.5.7. – ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL AFECTO AL DOMINIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURAS (SNUP-PDI).....	47
Artículo 2.5.8. – SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DOTACIONAL (SNUP-PE).....	50
Artículo 2.5.9.- ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INUNDACIONES (SUNP-IN).....	50
Artículo 2.5.10 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (SUNP-AR).....	51
Artículo 2.5.11 - SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. RÉGIMEN GENERAL (SNUC).....	51
Artículo 2.5.12 – ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.....	51
Artículo 2.5.13. –VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	54
Artículo 2.5.14.- VALLADO E INSTALACIONES AGRÍCOLAS.....	56
Artículo 2.5.15.-ALMACENES VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y/O GANADERAS. GRANJAS Y PICADEROS.....	57
Artículo 2.5.16.-ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ÁREAS DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS.....	59
Artículo 2.5.17. –ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC). 60	
CAPÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.....	64
Artículo 2.6.1.-DEFINICIÓN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.....	64
Artículo 2.6.2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.....	64
Art 2.6.3 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE PROTECCIÓN.....	65
Art 2.6.4 NORMAS COMUNES A LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN.....	67
TÍTULO TERCERO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	74
CAPÍTULO PRIMERO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	74
Artículo 3.1.1 - CONDICIONES DE DESARROLLO.....	74
Artículo 3.1.2 - LA RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.....	75



CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	76
1. SECCIÓN PRIMERA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Artículo 3.2.1.- PARÁMETROS	76
Artículo 3.2.2 – DISPOSICIONES GENERALES	76
2. SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN	89
Artículo 3.2.3 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE	89
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES AMBIENTALES	89
Artículo 3.3.1 – DEFINICIÓN	89
Artículo 3.3.2 – COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES	89
Artículo 3.3.3 – EVACUACIÓN DE HUMOS	89
Artículo 3.3.4 – INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL	90
Artículo 3.3.5 - EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS	91
Artículo 3.4.1 – DOTACIÓN DE AGUA	91
Artículo 3.4.2 – EVACUACIÓN DE AGUAS	91
Artículo 3.4.3 – EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	91
Artículo 3.4.4 – INSTALACIONES ESPECIALES	92
Artículo 3.4.5 – INSTALACIONES DE APROVECHAMIENTO DE ENERGÍA SOLAR	92
CAPÍTULO QUINTO: SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS	94
Artículo 3.5.1 – SANITARIOS EN VIVIENDAS	94
Artículo 3.5.2 – ASEOS EN LOCALES DE COMERCIO Y SERVICIOS	94
Artículo 3.5.3 – ASEOS EN USOS HOSTELEROS Y ANÁLOGOS (BARES Y LOCALES SUJETOS A LA LEY DE ESPECTÁCULOS)	94
Artículo 3.5.4 – ASEOS EN OFICINAS	95
CAPÍTULO SEXTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS	96
Artículo 3.6.1. Aparcamiento de vehículos	96
TÍTULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	102
Artículo 4.16. –INSTALACIONES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS Y OTRAS AFECCIONES A LA VÍA PÚBLICA	102
TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS	105
TÍTULO SEXTO: NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS	106
CAPÍTULO PRIMERO: NORMAS DE PROTECCIÓN	106
Artículo 6.1.1-SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS	106
Artículo 6.1.2 RECORRIDOS ESCÉNICOS	107
CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA	107
Artículo 6.2.1 NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL	107
Artículo 6.2. 3. NORMAS GENERALES APLICACIÓN DIRECTA EN SUELO NO URBANIZABLE	109
Artículo 6.2.4. PUBLICIDAD	109
Artículo 6.2.5. PROHIBICIONES GENÉRICAS DE LA PUBLICIDAD	110



CAPÍTULO TERCERO: NORMAS DE APLICACIÓN A LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.....	111
Artículo 6.3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DEL CATÁLOGO DE PAISAJE.....	111
Artículo 6.3.2. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS.....	111
Artículo 6.3.3. NORMAS DE APLICACIÓN A LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS CATALOGADOS..	112
CAPÍTULO CUARTO: NORMAS INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS URBANAS. 112	
Artículo 6.4.1. GENERALIDADES.....	112
Artículo 6.4.2. PAISAJE URBANO EXTERIOR.....	113
Artículo 6.4.3. PAISAJE PERIURBANO.....	113
Artículo 6.4.4. PAISAJE URBANO INTERIOR.....	113
Artículo 6.4.5. CIERRE DE LAS PARCELAS URBANAS.....	114
Artículo 6.4.6. VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRAS.....	114
Artículo 6.4.7. PUBLICIDAD EN SOLARES Y VALLAS DE OBRA.....	115
Artículo 6.4.8. MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES PÚBLICAS.....	115
Artículo 6.4.9. TERRAZAS Y VELADORES.....	115
Artículo 6.4.10. TRATAMIENTO DE FACHADAS.....	116
Artículo 6.4.11. MEDIANERAS.....	117
Artículo 6.4.12. ADECUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AL ENTORNO.....	117
CAPÍTULO QUINTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS URBANIZABLES.....	117
ARTÍCULO 6.5.1. TRATAMIENTO DEL BORDE URBANO DE LAS ZONAS URBANIZABLES.....	117
Artículo 6.5.2. ZONAS VERDES.....	119
CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE.....	120
Artículo 6.6.1. NORMAS PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.....	120
Artículo 6.6.2. NORMAS PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.....	121
Artículo 6.6.3. LISTADOS DE MASÍAS INCORPORADAS AL CATÁLOGO DE PAISAJE.....	121
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	122
PRIMERA: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	122
SEGUNDA: RÉGIMEN DE LOS SECTORES SUSPENDIDOS DE APROBACIÓN POR AFECCIÓN DE RIESGO DE INUNDABILIDAD.....	123
DISPOSICIONES ADICIONALES.....	125
DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.....	125
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: OBRAS EN EDIFICIOS EN LOS QUE EXISTAN PANELES CERÁMICOS CATALOGADOS.....	125
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: ORDENACIÓN INCORPORADA.....	125
DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA (Incorporada por la Mod. 6 del PGOU).....	129
DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA (Incorporada por la Mod. 14 del PGOU).....	129
DISPOSICIONES FINALES.....	130
DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: DEROGACIÓN.....	130
DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA: ENTRADA EN VIGOR.....	130



TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 - OBJETO DEL PLAN

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Algemesí es el documento que reemplaza a la vigente revisión del PGOU, aprobada definitivamente el 27-X-1987, cuya redacción se adecúa a la legislación urbanística de ámbito estatal y autonómico vigente.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por los artículos. 12 b), 17 y 18 de la LRAU Asimismo, regula el ejercicio de la actividad urbanística en los términos en que esta se define en el Art. 1 de la citada Ley.

Artículo 1.2 – DOCUMENTACIÓN

El Plan General del Municipio de Algemesí está integrado por la documentación siguiente:

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Planos de Información.
- Estudio de vivienda.
- Estudio de Paisaje. A excepción del Catálogo de Paisaje, delimitación del Sistema de Espacios Abiertos, Normas de Integración Paisajística, y propuesta de Programas de Paisaje, que forman parte de la documentación con eficacia normativa.
- Estudio Hidrológico.
- Estudio Acústico.

-DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

- Directrices definitorias de la estrategia urbana.
- Normas Urbanísticas.
- Fichas de planeamiento y programación.
- Catálogos.
- Estudio de Paisaje: Catálogo de Paisaje, delimitación del Sistema de Espacios Abiertos, Normas de Integración Paisajística y propuesta de Programas de Paisaje,
- Planos de Ordenación:
Planos de Clasificación y Calificación del Suelo y Red Primaria (Serie A y B), que a escala 1/10.000 para los de término y a 1/5.000 para los de ámbito urbano,



expresan el modelo resultante de la ordenación establecida, articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: determinación de las distintas clases de suelo, con señalamiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Planos de Ordenación Pormenorizada (Serie C), a escala 1/1.000. Se señalan en ellos las alienaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, así como los elementos integrantes de la red primaria y los equipamientos locales. Incluyen la delimitación de las áreas de reparto, así como la de las Unidades de Ejecución sobre las que se desarrollarán las Actuaciones Integradas que el Plan prevé.

Los planos de la serie C complementan las Ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo y, como planos de ordenación a mayor escala, prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

Planos de Bienes y Espacios Protegidos (Serie D), a escala 1/10.000 para el término. Incluyen la localización de los elementos catalogados para su protección por su especial interés así como por un valor arqueológico o etnológico.

Artículo 1.3 - SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

1.- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento literario del Plan General con eficacia normativa plena –sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación- en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en todo el término de Algemesí.

2.- Conformen, junto con los planos de ordenación, el catalogo, las fichas de planeamiento y gestión y fichas de zona, los documentos con eficacia normativa del presente plan general, siendo de aplicación obligatoria para todas las actuaciones, tanto de carácter público como privadas que en materia urbanística se proyecten realizar o se ejecuten dentro del término municipal.

3.- Además de las condiciones del ejercicio concreto de la actividad urbanística, estas Normas regulan, a su vez, las condiciones de las obras de edificación definitorias de la edificabilidad y el destino del suelo, en función de cada una de las zonas de ordenación urbanística en que ha quedado dividido el territorio.

4.- Adicionalmente y, de forma complementaria, la regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y demás condiciones de las obras de edificación, así como la de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble se efectuará, de conformidad con lo establecido en el Art. 15 de la Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U), mediante Ordenanzas Municipales que se tramitarán conforme al procedimiento previsto en la legislación del régimen local.

**Artículo 1.4 – INTERPRETACIÓN Y SUPLETORIEDAD**

La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de duda puesta de manifiesto por los técnicos municipales, respecto de la regulación de las previsiones del Plan General, será el Ayuntamiento Pleno quién la resuelva de forma obligada, bien mediante la aprobación de un texto que recoja los criterios interpretativos que se dicten, en cuyo caso se le deberá dar publicidad, bien rechazando pronunciarse sobre la materia, lo que se acreditará documentalmente al Departamento técnico correspondiente. En este último caso, no será necesaria la elevación al plenario, y bastará con el rechazo en comisión de urbanismo.

Las referencias expresas a normas jurídicas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General, así como, a aquéllas posteriores que las modifiquen o sustituyan. En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del planeamiento urbanístico municipal y subsidiariamente los de la legislación urbanística y los generales del derecho.

Artículo 1.5 – EJECUTIVIDAD, VIGENCIA Y ALTERACIÓN DEL PLAN.

- 1.- El Plan General será inmediatamente ejecutivo, a los efectos previstos en el Art. 59.1 de la LRAU , desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones de las presentes Normas que lo regulan.
- 2.- Su plena entrada en vigor se producirá, en los términos de lo dispuesto en el Art. 59.2 LRAU , a los quince días de la transcripción íntegra de las presentes Normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.
- 3.- Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Ello sin perjuicio de que, conforme a lo establecido en el Art. 17.5 de la LRAU , la previsión de expansión urbana del municipio de Algemesí se ha estimado para un horizonte a quince años vista; transcurridos este período deberá efectuarse un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones del plan.
- 4.- El contenido del Plan podrá ser alterado por la modificación del mismo, en los términos y con las formalidades previstas en los Art. 54 y 55 de la LRAU y artículo siguiente de las presentes Normas.

Artículo 1.6 – MODIFICACIÓN DEL PLAN

- 1.- Se entiende por modificación del Plan General la alteración de la ordenación pormenorizada prevista, la formulación de nuevas soluciones a la red estructural o primaria que el Plan determina o la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran en los términos establecidos en los Art. 54, 55 y concordantes de la LRAU



2.- Mediante modificación puntual del plan podrá alterarse de forma singular las determinaciones básicas del plan, siempre y cuando, aislada o acumulativamente, no afectaran a la concepción global de la ordenación proyectada en el plan, ni la distorsionen, en cuyo caso procederá la revisión. Tal modificación deberá acreditar en todo momento, la coherencia con el modelo territorial plasmado en el plan.

3.- Únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación prevista a propuesta de la iniciativa privada, cuando formen parte de un Programa, en los términos establecidos en el Art. 29 y concordantes de la LRAU

4.- No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones a que se refiere la letra b) del dispositivo cuarto, artículo 58 de la LRAU.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen. La tramitación de las mismas se efectuara conforme a la normativa de Régimen local.

d) Las alteraciones que el plan permite efectuar a través de los Estudios de Detalle.

e) La conversión de vías urbanas de tránsito rodado en vías de tránsito peatonal o de tránsito rodado restringido a residentes.

5.- Las modificaciones y revisiones de los Planes, incluido el General, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.7.- 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 que alteren de modo sustancial las determinaciones integrantes de la ordenación urbanística estructural o primaria del territorio debido a la elección de un nuevo modelo territorial, o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o al agotamiento de la capacidad del plan.

2.- En consecuencia, son circunstancias que pueden motivar la revisión anticipada del plan las siguientes:



- a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones o por incremento de la población por encima del techo poblacional prevista.
- b) La necesidad de implantar usos no previstos en el plan que sean de tal importancia que alteren sustancialmente o de forma generalizada el destino de suelo en más de una tercera parte de cualquier clase de suelo.
- c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción, determinando la inviabilidad de conseguir el modelo territorial elegido.
- d) El incumplimiento de las directrices marcadas por este documento, para adecuarse a la realidad cambiante.
- e) Cuando el término municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras o la entrada en vigor de un planeamiento de rango superior que comporte un modelo territorial distinto.

Artículo 1.8 – PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.- Los Planes son públicos y todo administrado tiene derecho a consultarlos y a obtener información en la forma regulada en las leyes.
- 2.- Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.
- 3.- Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General y, en particular, la cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.

Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha diligencia.

Artículo 1.9 – INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.

- 1.- El presente plan ordena pormenorizadamente el suelo urbano y la mayor parte del suelo clasificado como urbanizable, por lo que no precisan de ningún otro instrumento de ordenación urbanístico, salvo en caso de modificación de sus determinaciones, ya sea mediante la formulación de un plan de reforma interior de



mejora para la delimitación de nuevas unidades de ejecución, ya sea mediante la formulación de planes parciales de mejora de iniciativa particular o de oficio.

2.- En suelo urbano se delimitan Sectores para su ordenación mediante Plan de Reforma Interior, cuya formulación y contenido queda sujeto a las condiciones fijadas en las fichas de planeamiento.

El ámbito de tales sectores es el proyectado en el plano de ordenación, sin menoscabo de que el mismo puede ser minorado en su extensión al tiempo de formularse el P.R.I.

3.- Se precisa de Plan Parcial para la ordenación de los Sectores delimitados de suelo urbanizable y no ordenados de forma pormenorizada, como son:

- Sector industrial “Molí Nou” I -3.
- Sector industrial “Oeste” I -4.
- Sector industrial “Este” I -5.
- Sector industrial reserva de Patrimonio Municipal de Suelo, (PMS) I-6.
- Sector residencial “Xéxena” R-1
- Sector residencial “Carrascalet” R-2
- Sector residencial “Carrascalet B” R-3
- Sector terciario de borde urbano T-1.
- Sector de uso exclusivo terciario “Creueta” T-2.
- Sector Ampliación SOS.
- Sector Agriconsu.

4.- El Ayuntamiento se reserva la facultad de formular de oficio planes de desarrollo o de mejora del plan general para supuestos distintos de los enunciados en el epígrafe anterior y, en particular, Planes especiales para la creación de suelo dotacional o de reserva de Patrimonio Municipal del Suelo.

5.- Se admite la formulación de Estudios de detalle para los siguientes supuestos:

a) Ordenación de las construcciones y espacios anexos a la Basílica de San Jaime, cuyo ámbito viene expresamente grafiado en el plano de ordenación.

La finalidad básica es la creación de un espacio libre privado anexo a la plaza pública ubicada en la calle Consell de la Vila, convirtiéndose en un espacio abierto de comunicación interna entre esta calle con el acceso desde “la porta de l’aire”, permitiéndose un cuerpo de edificación, que sustituya a la construcción que actualmente ocupa dicho espacio, adosada a las edificaciones privadas lindantes.



No podrá, a través del estudio de detalle, aumentarse el número de plantas permitido en dicho ámbito.

b) En el sector R-2 para cubrir uno de estos dos objetivos:

b.1.Modificación de la zona ADO por AIS

b.2.Alteración de los parámetros urbanísticos (parcela mínima, coeficiente de ocupación y distancia de lindes) de las manzanas destinadas a vivienda protegida.

- Ha de comprender manzanas completas.

- No se pueden suprimir ni reducir los anchos de viales definidos en el plan.

c) En la unidad de ejecución nº1, para la ordenación de volúmenes de la tipología edificatoria EDA, con la posibilidad de crear espacios libres privados o público, sin posibilidad de aumento del número de plantas.

d) En las zonas de ordenación ENS, se permiten los estudios de detalle para cubrir cualquiera de los objetivos y finalidades previstos en la LRAU y RPCV, sin posibilidad de aumento del número máximo de plantas fijado en el plan general, y sin cambio de uso.

e) En la UE-3 Industrial Raval de San Roc, se podrá eliminar el vial por donde actualmente discurre en superficie la Acequia Real, al objeto de unir dos manzanas, sin incremento de aprovechamiento y con la obligación de enterrar la acequia, encauzándola por vial publico.

f) Sector residencial “Carrascalet B” R-3, en las zonas de ordenación ADO, se permiten los estudios de detalle para pasar a zona ACA, por manzanas completas y sin incremento de edificabilidad.

Artículo 1.10 – RESIDUOS SÓLIDOS INERTES EN DESARROLLO DEL PLAN.

Los residuos sólidos inertes, procedentes de las actividades extractivas o del desarrollo del Suelo Urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestos autorizado, exigiendo el ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes.



TÍTULO SEGUNDO: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.- El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable que se subdivide en las categorías de Urbanizable con ordenación pormenorizada, y suelo urbanizable sin ordenación
- c) Suelo No Urbanizable, estructurado en dos categorías:
 - Suelo No Urbanizable protegido
 - Suelo No Urbanizable común

Dentro de estas dos categorías se diferencian varias zonas, según se expresa en los artículos que definen el régimen urbanístico del mismo.

2.- Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

3.- El suelo calificado como la red primaria o estructural de dotaciones públicas se encuentra sujeto al régimen jurídico de ejecución de la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso, a excepción de la reserva de parque público situado al margen del Río Magro (Xopera) y los terrenos incluidos como ampliación cementerio reserva dotacional, que tendrá la condición de suelo no urbanizable.

El **Sistema de Espacios Abiertos** establecido en el Estudio de Paisaje, no está sujeta a la obtención de suelo con destino público.

Artículo 2.1.2 – SUELO URBANO

Constituirán el Suelo Urbano:

- a. Los terrenos delimitados como tal en el presente Plan General de Ordenación.
- b. Los que el PGOU prevé como Suelo Urbanizable, cuando se cumplan los requisitos de la correspondiente transformación de suelo, mediante el proceso previsto en estas Normas Urbanísticas.

Con arreglo a lo dispuesto en los Art. 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, el desarrollo urbanístico de los terrenos clasificados como urbanos se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.



También han sido clasificados como suelo urbano, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 10 del RPCV, determinados terrenos que ya estaban clasificados como urbano en el plan anterior, y cuya ejecución, por razones de coherencia y oportunidad técnica, se estima conveniente someter al régimen de las actuaciones integradas, a cuyo efectos se integra en unidades de ejecución, que viene identificadas en los planos de ordenación y que son:

- -U.E. A: COTES
- -U.E. B: COTES
- -U.E. C: COTES
- -U.E. 1: “Pont Roig” (Residencial).
- -U.E. 2: “Raval” (Residencial).
- -U.E. 3: “Raval San Roc” (Industrial).
- -U.E. 4: Industrial (C/ Sollana).
- -U.E. 5: Residencial (C/ Josefa Ahuir).
- -U.E. 6: “Doctor Marañón” (Terciario-Almacén).
- -U.E. 7: “Santa Teresa” (Residencial).
- -U.E. 8: “Carrascalet” (Residencial).
- -U.E. 9: “Alcaduf” (Industrial).
- -U.E. 10: “Macoalge” (Terciario).
- -U.E. 11: “Sequer Copal” (TCM)

Los Planes Especiales de Reforma Interior previstos en el Plan General podrán, asimismo, delimitar nuevas unidades de ejecución.

Artículo 2.1.3 - SUELO URBANIZABLE

1.- Con arreglo a lo dispuesto en los Art. 8 y 9 de la LRAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza necesariamente mediante Actuaciones Integradas y supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización previa programación de los mismos. Mientras el suelo urbanizable no esta programado el régimen aplicable al mismo es el mismo que el del suelo urbanizable común.

2.- Todo el Suelo clasificado como Urbanizable por el presente Plan está incluido en ámbitos de planeamiento (sectores) cuya delimitación figura en el plano B de ordenación estructural.



- 3.- El suelo urbanizable comprende sectores con ordenación pormenorizada y sectores sin ordenación pormenorizada.
- 4.- Las condiciones establecidas para el desarrollo de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable son las que se establecen en el título correspondiente y en las respectivas fichas de planeamiento y programación.
- 5.- Las dimensiones superficiales de los sectores fijados en el presente plan podrán sufrir variaciones hasta un diez por ciento, resultante de un levantamiento topográfico, practicado con ocasión de la formulación del plan o programa que lo ordene pormenorizadamente o lo ejecute, según los casos.
- 6.- Cuando el presente plan delimite un sector o unidad de ejecución por un vial, por ser colindante con otro sector, unidad, o actuación aislada y ser posible indistintamente la ejecución de cualquiera de ellas con antelación, la actuación que pretenda llevarse a cabo en primer lugar deberá incluir necesariamente en su ámbito la totalidad del viario en cuestión, hasta alcanzar el encintado de la acera opuesta, de modo que quede garantizada la ejecución del ancho total de la calzada.

Artículo 2.1.4 – SUELO NO URBANIZABLE

1.- Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, arqueológicos, paisajísticos y ecológicos, ya sea por los riesgos naturales a que están sujetos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de transformación urbana y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Igual clasificación se confiere a los terrenos cuya transformación es incompatible con la normativa o planeamiento Sectorial.

2.- El suelo no urbanizable queda dividido en dos categorías, común y protegido, y a su vez, el suelo no urbanizable común queda estructurado en diferentes zonas, en razón de los usos permitidos.

El suelo no urbanizable protegido también queda diferenciado en diferentes zonas en función del valor a preservar, del cual se derivan una serie de limitaciones en cuanto a usos.

3.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas normas no darán derecho a ninguna indemnización. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su



explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5.- Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

6.- La conversión de un suelo no urbanizable protegido en común precisa de modificación del plan, debiendo de acreditarse debidamente la exclusión de tal protección. En sentido contrario, la implantación de una nueva infraestructura no prevista en el plan o la aprobación de un planeamiento sectorial puede convertir directamente un suelo común en protegido.

7.- El Ayuntamiento se reserva, en todo momento, la facultad de establecer sobre el suelo no urbanizable, mediante planes especiales, reserva para patrimonio municipal del suelo o para la implantación de un uso dotacional de carácter local o supramunicipal, no previsto inicialmente.

CAPÍTULO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE FORMAN PARTE DE LA RED PRIMARIA

Artículo 2.2.1 - RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo conjunto integrado de espacios dotacionales.

Constituye la red primaria de dotaciones públicas el conjunto de reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importantes, por su ubicación, dimensión o función, que conforman una red unitaria conforme al modelo de desarrollo que se adopta para Algemesí.

Dicha red se encuentra grafiada en los planos A y B de la Ordenación Estructural del Plan General.



En los planos señalados en el párrafo anterior, así como en la documentación normativa del Plan General de Algemesí se diferencia el régimen jurídico de las diferentes dotaciones públicas integrantes de la Red Primaria según se encuentren adscritas al Suelo Urbano o Urbanizable.

Artículo 2.2.2 – CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA¹

1.- Las dotaciones públicas adscritas a la red primaria, atendiendo al uso al que se destinen, se califican por el Plan como:

Red viaria antes RV+AV: (señalada en planos A y B. Incluye trazado carril bici)

- RV Red Viaria	
AUTOPISTA A-7	Estatal
CV-42	Generalitat
CV-525	Diputación
CV-515	id
CV-516	id
CV-523	id
Vial perimetral Xexena	Local
Vial perimetral nueva Zona industrial	Local

Equipamientos:

- **QD** (antes RD) Deportivo-recreativo
Instalaciones sitas en el margen izquierdo de la carretera de Albalat, y Calle Joan Fuster, de titularidad municipal.
Es una dotación de carácter local.
- **QS** (antes TD) Asistencial
CENTRO DE SALUD (Parque Salvador Castell).
CENTRO DE SALUD (Plaza de la Ribera).
Ambos de titularidad de la Generalitat.
- **QI** (antes IT) Infraestructura de transportes

LINEA FFCC	Estatal
ESTACION FFCC	id
LINEAS ENERGIA ELECTRICA	Iberdrola
LINEAS DE GAS	ENAGAS
LINEA AVE	ESTATAL
- **QI** (antes ID) Infraestructura-servicio urbano

¹ Se adecúa la terminología utilizada a la establecida en el Anexo IV de la Ley 5/2014 (LOTUP), sobre estándares urbanísticos y normalización. La nueva denominación se grafía en color azul y se conserva la anterior entre paréntesis. Ejemplo: **QD (antes RD)**: Cada dotación se identificará con la siglas que le corresponda precedida por P, si se trata de dotación de la Red Primaria o S, si se trata de Red Secundaria.



CEMENTERIO	Municipal
DEPURADORA	Confederación Hidrográfica
ECOPARQUE	Municipal
ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	Municipal
DEPÓSITOS AGUA POTABLE	Id
- QA (antes AD) Administrativo-Institucional	
CASA CONSISTORIAL	Municipal
BIBLIOTECA	Municipal
CENTRO CULTURAL “Jaime I”	Municipal
CENTRO SOCIAL Carrascalet y Raval	Municipal
- QE (antes ED) Educativo-Cultural)	
CONVENT DE SANT VICENT	Municipal
INSTITUT DE SANT VICENT FERRER	Municipal
INSTITUT BERNAT GUINOVART	Municipal

Zonas verdes y espacios libres:**VJ (antes JL)**

SECTOR INDUSTRIAL “AGRICONSA”
 SECTOR INDUSTRIAL “COTES”
 PASSEIG BERNAT GUINOVART
 PARQUE SALVADOR CASTELL

VP (antes QL) Parques

PARQUES URBANO SECTOR XEXENA
 PARQUE URBANO MOLÍ NOU
 PARQUE URBANO XOPERA

A efectos del cálculo de estándares dotacionales, las fichas de planeamiento y gestión definen que elementos de la red primaria (zona verde y viario) computa como red.

2.- Las dotaciones públicas enunciadas deberán de destinarse exclusivamente, al uso atribuido por el plan, con los parámetros siguientes²:

- PQD (antes PRD): En el suelo calificado como PQD se permitirán edificios con destino a vestuarios, almacenes, locales de uso público con un aprovechamiento máximo de 0'10 m2 de techo/m2 de suelo y separación mínima a lindes 3m, y una altura máxima de 2 plantas.

En el suelo calificado como PQD2 (parcela con fachada a la calle Joan Fuster) se permitirán edificios con destino a instalaciones deportivas, vestuarios, almacenes, locales de uso público con un aprovechamiento de 1 m2 de techo por m2 de suelo;

² Redacción dada por la Modif. núm. 1 del PG y la Modif. núm. 7, adecuando la terminología a la establecida en el anexo IV de la LOTUP



separación mínima a línea de fachada y a lindes con parcela colindante de 3,00 m, excepcionalmente y siempre que la parcela colindante sea de titularidad municipal, la separación mínima a lindes con parcela colindante podrá ser 0,00 m.; y un número máximo de dos plantas.

-QS (antes TD): En las parcelas de los centros de salud se podrán construir hasta cuatro plantas, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

-QE (antes ED): Con carácter general el aprovechamiento urbanístico se limitará a 0'60 m² de techo/m² de suelo con una ocupación máxima del 50 %. No obstante la parcela ubicada en la carretera a Albalat CV-515 (antiguo matadero) se regirá con los siguientes parámetros:

Parámetros urbanísticos parcela uso educativo ctra. Albalat

<i>Coef. Edificabilidad</i>	<i>1'00 m²t/m²s</i>	<i>Altura de cornisa</i>	<i>12</i>
<i>Ocupación máxima parcela</i>	<i>50%</i>	<i>Reserva aparcamiento</i>	<i>El que se determine en el programa de necesidades</i>
<i>Distancia a lindes</i>	<i>0m.</i>	<i>Número máximo de plantas</i>	<i>3</i>

-QA (antes AD): Rigen los parámetros propios de las edificaciones preexistentes.

Se admiten, no obstante, como usos compatibles en las dotaciones que se relacionan, los siguientes:

-PQD (antes PRD): áreas de juego, restaurantes que no podrán ocupar una superficie cubierta en planta superior a 150 m² e instalaciones de ocio que no podrá ocupar una superficie superior a una décima parte de la superficie total.

- PVJ (antes PJJ) "Carrascalet": instalaciones deportivas y/o merenderos en proporción no superior a una quinta parte de su superficie.

- PVQ (antes PQL) "Xexena". Estacionalmente podrá ser utilizado como recinto ferial y para el desarrollo de actividades vinculadas con las fiestas locales.

- Parque Urbano Xopera y Molí Nou. Podrán establecerse unas zonas de merenderos y áreas de juego e instalaciones deportivos en superficie no superior a un 10%.

En cualquier caso, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno podrá establecerse un uso dotacional público compatible con el principal en los equipamientos y parques públicos de la red primaria.

**Artículo 2.2.2 BIS. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN³.**

En las parcelas con número de referencia catastral 2417711YJ2421N y 2417712YJ2421N, situadas en zona tipo B5 y sujetas a riesgo de inundación 4, se exigen las siguientes condiciones de adecuación de la edificación:

- a. Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.*
- b. La disposición de las nuevas edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado.*
- c. El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.*
- d. No se permitirán las plantas sótano o semisótano.*
- e. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.*
- f. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.*
- g. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de los edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.*

Artículo 2.2.3 – OTROS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL⁴

En virtud del art. 34 de la ley de Patrimonio Cultural valenciano, forman parte de la ordenación estructural:

- a) La delimitación del Núcleo Histórico Tradicional (NHT), por estar contenida en la ordenación estructural del propio Plan General.*
- b) La catalogación como Bien de Interés Cultural (BIC) de los siguientes inmuebles junto con su correspondiente entorno y normativa de protección:*

³ Adición por la Modif. núm. 7 del PG

⁴ Artículo redactado de conformidad con el Catàleg de Béns i Espais Protegits (CBEP) aprobado definitivamente por resolución de la Consellería de Cultura de 1 de diciembre de 2014 y publicado en el BOP del 5 de diciembre de 2014. (Art. 2 de las Normas Urbanísticas del CBEP y art. 2 y 16 de las Normas Urbanísticas del NHT)



- *Iglesia Parroquial (Arciprestal) de Sant Jaume Apòstol. Basílica Menor de Sant Jaime. (Entorno de protección delimitado por Resolución de 26 de mayo de 1999).*
- *La Festa de la Mare de Déu de la Salut d'Algemesí, declarada Bien de Interés Cultural Inmaterial mediante Decreto 117/2010, de 27 de agosto, del Consell. La inclusión en el Catálogo de la Capella de la Troballa con el reconocimiento de Bien de Interés Cultural no se entiende referida al inmueble en sí mismo, si no únicamente a aquello que puede afectar al BIC inmaterial de la Festa (Decreto 117/2010, de 27 de agosto, del Consell).*

c) Los elementos catalogados como Bienes de Relevancia Local (BRL) sus entornos y la normativa de protección específica de cada cual.

- *Núcleo Histórico Tradicional con la categoría de Bien de Relevancia Local.*
- *Convent de Sant Vicent, y su entorno de protección.*
- *Fumeral dels Llàtzer, y su entorno de protección.*
- *Fumeral i Motor de Romero, y su entorno de protección.*
- *Plaça de bous-cadafals, y su entorno de protección.*
- *Ermita dels Sants Abdó i Senent, y su entorno de protección.*
- *Ermita de Sant Onofre, y su entorno de protección.*
- *Ermita Santíssim Crist de la Agonia, y su entorno de protección.*
- *50 Retablos Cerámicos (indicados en el listado del anexo al CBEP).*
- *Ermita Porrinyes, y su entorno de protección.*

d) Los bienes de interés arqueológicos.

- *Casa Porrinyes*
- *Cementeri Nou*
- *Paret de Cotes*
- *Paret de Pardines*
- *Paret del Molinet*
- *Vía Augusta*
- *Casc Urbà d'Algemesi*

Todos estos elementos se relacionan en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

También forma parte de la ordenación estructural el **Sistema de Espacios Abiertos** establecido en el Estudio de Paisaje.



CAPÍTULO TERCERO: DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO, SECTORES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 2.3.1 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

Para su más justa y eficaz ejecución el Plan establece sobre todo el suelo urbano y urbanizable áreas de reparto, entendidas como conjunto de terrenos para los que el planeamiento atribuye un mismo aprovechamiento tipo. Las áreas de reparto vienen descritas en la memoria y fichas de gestión. En la memoria se explica el criterio seguido para su establecimiento, diferenciándose entre:

UNIPARCELARIA- Afecta a todo el suelo clasificado como urbano no incluido dentro de unidades de ejecución. Comprende la parcela edificable más el suelo dotacional viario colindante, entendiendo como tal todo el frente de la calle hasta el encintado de la acera opuesta, o hasta el tramo de la calzada que se encuentre abierta al tránsito público y pavimentada o límite de la unidad de ejecución o sector delimitado en el Plan General, y siempre que dicho tramo de calle conecte con viales ya ejecutados, en cuyo caso, la superficie dotacional viaria del área de reparto comprenderá toda la longitud de viario necesaria para cubrir con tal cometido.

También conforma un área de reparto uniparcelaria, la finca urbana que, por su forma o dimensiones, no tuviere por si sola la condición de parcela edificable junto con la finca lindante no edificada o, de estar edificada ésta, en el momento en que dicha edificación se sustituya, en cuyo caso, obligatoriamente la nueva edificación ha de comprender las dos fincas que conforman el área de reparto más la parte de suelo dotacional público.

PLURIPARCELARIAS SUELO URBANO - Comprende cada una de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, más los Sectores de Plan de Reforma Interior

SUELO URBANIZABLE - Afecta al suelo urbanizable y la red primaria adscrita al mismo.

Artículo 2.3.2 - APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA DE REPARTO

En las áreas de reparto uniparcelarias el aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo por la superficie de aquella.

En la determinación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto pluriparcelarias en suelo urbano y en las áreas de reparto en suelo urbanizable se han eliminado los coeficientes correctores, derivando a los Proyectos de Reparcelación la aplicación de los mismos.

Artículo 2.3.3 - DERECHO AL APROVECHAMIENTO

1.- El derecho al aprovechamiento en suelo urbanizable será el 90%, o el porcentaje que legalmente se establezca, del aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre, aplicado a la superficie de aquella. Para obtener este aprovechamiento será necesario su programación de conformidad con la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el cumplimiento integro de los deberes que la legislación estatal impone al propietario del suelo urbanizable.



2.- En suelo urbano, el aprovechamiento objetivo coincide con el aprovechamiento tipo. Para la obtención de dicho aprovechamiento será necesario la programación previa de las unidades de ejecución en suelo urbano y la ordenación y programación de los Sectores de Plan de Reforma Interior.

Tanto en las áreas de reparto uniparcelarias como pluriparcelarias la obtención del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al cumplimiento de los deberes que la legislación estatal impone al propietario del suelo urbano.

La programación en las áreas de reparto uniparcelarias procederá en el supuesto de que el promotor de la edificación no le resulte posible cumplir, voluntariamente, con dichos deberes legales, según lo previsto en el art. 74 de la LRAU.

Artículo 2.3.4 - DELIMITACIÓN DE SECTORES

1.- El Sector se define como el ámbito mínimo de ordenación de un plan parcial o plan de reforma interior, así como el ámbito del suelo urbanizable que el plan general ordene pormenorizadamente.

2.- El Plan general delimita los sectores siguientes⁵:

SECTORES	USO DOMINANTE	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
R-1 XEXENA	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL
R-2 CARRASCALET	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL
R-3 CARRASCALET B	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL
PRI PLAÇA	RESIDENCIAL	PRI
PRI MAUX	RESIDENCIAL	PRI
PRI RONDA 1	RESIDENCIAL	PRI
PRI RONDA 2	RESIDENCIAL	PRI
PRI ESTACIÓ	TERCIARIO-ALMACEN	PRI
PRI SEQUER COPAL	RESIDENCIAL.T ERCIARIO	PRI
PRI RONDA 3	RESIDENCIAL. TERCIARIO	PRI
I-1 AGRICONSA	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-2 SOS CUETARA	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL

⁵ Con la aprobación del CBEP se suprime el sector "PRI Plaça" delimitado por el PGOU en la manzana conformada por las calles Berca, Capella y Figueres



I-2b AMPLIACIÓN SOS	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-3 MOLI NOU	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-4 IND- ESTE	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-5 IND- OESTE	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL
I-6 IND- P.M.S.	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL O PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE USOS
T-1 BORDE URBANO	TERCIARIO	PLAN PARCIAL
T-2 CREUETA	TERCIARIO	PLAN PARCIAL
D-1 ESCOLAR CONCENTRADO	DOTACIONAL	ED
PRI POLIESPORTIU RAVAL	DOTACIONAL	PRI

3.- La programación de los Sectores ordenados pormenorizadamente se ajustará a la secuencia de desarrollo y condiciones de programación fijados en las respectivas fichas de gestión y en las Directrices. La ordenación de los Sectores que precisan de plan parcial o de reforma interior ha de respetar los criterios de ordenación que se establece en sus respectivas fichas de planeamiento.

Artículo 2.3.5 - DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

1.- El Plan General delimita sobre suelo urbano las unidades de ejecución relacionadas en el artículo 2.1.2.

Estas unidades de ejecución, para las que no se establece una secuencia lógica de desarrollo, podrán ser redelimitadas con el propósito de precisar sus límites y siempre que beneficie a la completa urbanización de la misma y su integración en el entorno inmediato, no pudiendo excluir las parcelas edificables incluidas en la misma.

2.- El Plan General delimita las unidades de ejecución en los Sectores de Suelo urbanizable ordenados pormenorizadamente. Sólo es posible su redelimitación si se acredita una mejora en la realización de los objetivos enunciados en el art. 30.1 de la LRAU. En ningún caso, la redelimitación comportará la exclusión de elementos de la red primaria, ni podrá tomarse como límite el eje de una calle ni la mitad de una manzana edificable, debiendo de comprender manzanas completas (hasta el encintado de la acera opuesta), siendo de obligada observancia los criterios de delimitación enunciados en la LRAU y RPCV.

3.- En las fichas de planeamiento y gestión se expresan los parámetros de cada una de las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General.

4.- En los Sectores cuya ordenación requiera de un Plan Parcial o de Reforma Interior será este el que delimite una o varias unidades de ejecución. En los Sectores a



ordenar mediante PRI el ámbito de la Unidad de Ejecución que se delimite podrá ser inferior al del Sector delimitado por el PGOU, e incluso diferenciar dentro del mismo sector terrenos afectos a actuaciones aisladas respecto de los sujetos a una actuación integrada.

CAPÍTULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN

Artículo 2.4.1 – CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1.- A los efectos establecidos en las presentes Normas se denomina **Zona de Ordenación Urbanística** al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan. Ello sin perjuicio de que ciertas determinaciones de una zona de ordenación urbanística puede ser diferente, en atención al ámbito territorial en que se encuentre la parcela, a fin de adaptar más fielmente la normativa a la realidad urbanística de Algemesí.

2.- Se denomina **calificación pormenorizada** a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa también el destino público o privado del suelo.

3.- Las zonas de ordenación son independientes de las clases de suelo. En tanto que las primeras constituyen ámbitos homogéneos sobre los que se regulan las condiciones físicas en que debe producirse la evolución de la ciudad y su territorio, las segundas son ámbitos de naturaleza jurídica en los que implícitamente se atribuye a los propietarios y a la administración un conjunto de derechos y deberes y unas pautas a las que deben sujetarse para su consecución.

4.- Las Zonas de Ordenación en el ámbito urbano afectan a porciones de territorio en los que se proyectan intervenciones de naturaleza urbana, con independencia de que su clasificación sea la de Suelo Urbano o Urbanizable.

Artículo 2.4.2 – OBJETO

1.- El Plan General determina, en cada clase de suelo, zonas de ordenanzas comunes en razón de la morfología, uso y características de la edificación.

Las parcelas situadas en estas zonas para las que se prevé predominante o exclusivamente la implantación de usos relacionados con la prestación de servicios públicos, sin perjuicio de la titularidad de los mismos, se denominan dotaciones públicas.

2.- Referente al suelo urbano y al urbanizable con ordenación pormenorizada, las presentes normas urbanísticas regulan la ordenación de las diferentes zonas,



determinan el régimen general de usos pormenorizados, dominantes, compatibles e incompatibles y los parámetros de las parcelas edificables y de la edificación.

3.- Para el resto del suelo urbanizable, las normas urbanísticas del Plan General expresan las reglas generales para la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo, remitiéndose la concreción de los parámetros de la edificación, la asignación pormenorizada de usos y la disposición de las dotaciones públicas al planeamiento parcial que lo desarrolle.

4.- Referentes al suelo no urbanizable las normas urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de cada zona determinan los parámetros para la edificación permitida y el régimen general de usos del suelo en orden a la protección de sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos u otros, con observación de las limitaciones contenidas en la LSNU.

Artículo 2.4.3 – CLASES DE USOS DEL SUELO

1.- En función de su nivel de definición, se distinguen:

- a) Usos globales: se considera como tal el uso predominante de un área determinada. Los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial, terciario, y dotacional.
- b) Usos pormenorizados: los fijados para cada parcela.

2.- En función de su implantación y compatibilidad en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Permitido, Compatible o Complementario: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona
- c) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento en una zona determinada.

3.- El Plan General determina para cada zona el uso dominante y la relación de usos compatibles e incompatibles cuyo ejercicio está permitido en la misma.

4.- Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas:

a. En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1990) o normas que lo



sustituyan. Igualmente serán de aplicación la normativa municipal sobre actividades inocuas y de los espectáculos públicos (Ley 4/03 de 26 de Febrero).

b. Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclátor (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

c. Las actividades, sea cual sea su tipo, que se ubiquen en edificios en que existe o pueda existir uso residencial se admiten, exclusivamente, y como máximo con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1 y 2.
- Nocivas e insalubres; grados 1
- Peligrosas: grado 1

d. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de Ordenación Urbanística de uso dominante residencial, aún cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten como máximo con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1 y 2.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2
- Peligrosas: grados 1 y 2.

No se permiten la implantación de gasolineras en zonas de uso dominante residencial, mientras que respecto de las ya implantadas podrán mantenerse, sin posibilidad de aumentar la superficie destinada a tal actividad.

e. Lo establecido en los anteriores apartados debe entenderse sin perjuicio, que en una determinada zona se minore el grado para una actividad concreta, de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en las presentes normas.

f. Dentro de una determinada zona de ordenación urbanística y, en particular en la zona de BIC, y NUH se podrá limitar, e incluso declarar como incompatible, la implantación de un uso permitido, para evitar la saturación mediante la obligación de guardar distancias de separación.

Artículo 2.4.4 - USO RESIDENCIAL

1.- Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2.- Se distinguen los siguientes usos residenciales:



- a) Uso residencial unifamiliar (Run): En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado, con acceso independiente y exclusivo.
- b) Uso residencial plurifamiliar (Rpf); En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.
- c) Uso residencial comunitario (Rcm): Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: Residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Artículo 2.4.5 – USO INDUSTRIAL. CATEGORÍAS

1.- El uso global industrial (ind) comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso talleres artesanales.

2.- Se distinguen las categorías siguientes de uso industrial:

a) Uso industrial asimilado al comercial compatible con el uso residencial (ind. 1) en edificio mixto, hasta una superficie máxima construida de 300 metros cuadrados, a emplazar necesariamente en planta baja y que se corresponde con los grupos y subgrupos siguientes:

- Grupo 247.3: fabricación artesanal de objetos ornamentales con material cerámico, siempre que la cocción se realice en hornos eléctricos y la propia actividad comprenda la venta al detalle de dichos objetos.
- Agrupación 35, a excepción del grupo 353 (fabricación de material electrónico, excepto ordenadores).
- 414.4: Elaboración de helados y similares.
- 419: Industria de pan, bollería, pastelería y galletas.
- 744: Artes gráficas y actividades anexas.
- 491: Joyería y bisutería.
- 493: Laboratorios fotográficos y cinematográficos.
- 671: Taller de reparación de artículos para el hogar y de reparación de bicicletas.
- 971: lavanderías, tintorerías y servicios similares. Instalación de aire acondicionado.

b) Uso industrial enclavado en zonas residenciales o terciarias (Ind. 2). Comprende aquellas actividades industriales que, por no considerarse incompatibles con las zonas residenciales o terciarias en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, dedicado de manera exclusiva al uso industrial o en edificios de usos mixtos, junto a otros usos industriales o terciarios.



Comprende, exclusivamente los grupos relacionados en el apartado anterior cuya superficie construida exceda de 300 m² y hasta 600 m² y además:

- Grupo 435: Fabricación de géneros de punto.
- Grupo 439: Otras industrias textiles (elaboración de trajes regionales y ornamentales)
- Grupo 452: Fabricación de calzado de artesanía y a medida.
- Grupo 453: Confección en serie de prendas de vestir y complementos.
- Grupo 672: Exclusivamente, taller de reparación de motocicletas.

Las actividades relacionadas se admiten hasta el grado 2, no pudiendo dedicarse a dicha actividad una superficie superior a 600 m², y al menos la quinta parte de dicha superficie quede afecta a la venta al detalle.

Deberán emplazarse en calles de anchura superior a 10 m. cuando la superficie afecta a la actividad supere los 300 m².

c) Uso industrial de índice alto (Ind. 3). Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías anteriores y que sólo puedan emplazarse en las zonas industriales, con las limitaciones, por zonas, fijadas en las normas particulares.

Artículo 2.4.6 - EL USO TERCIARIO. CONCEPTO Y CLASES

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

La regulación y clasificación de las presentes normas se entiende sin perjuicio de la legislación sobre ordenación del comercio y superficies comerciales. Desde un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases: Comercial, Hotelero, Oficinas, Servicios y Recreativo.

1. USO COMERCIAL: comprende las actividades de comercio minorista en sentido estricto, es decir venta al detall de todo tipo de artículos y mercancías así como los servicios personales que se ofertan en establecimientos abiertos al público (peluquerías, tintorerías etc)

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

(TCO 1) USO COMERCIAL COMPATIBLE CON LA VIVIENDA

Comprende aquellas actividades comerciales cuya calificación se considere como inocua, así como las calificadas, correspondientes a los siguientes grupos del Nomenclátor:



- 641 comercio al por menor de productos alimentarios, bebidas y tabaco
- 641.3 de carnes, charcutería, casquerías y carnicería
- 641.4 de pescados y mariscos. Pescaderías
- 645 comercio al por menor de vehículos automóviles y motocicletas (sin incluir servicio de reparación)
- 647.1 comercio al por menor de bombonas de gas (sin incluir almacenamiento)
- 647.6 comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte. Armerías;
- 648.1 supermercados y similares
- 648.2 economatos y cooperativas de consumo.

Las tiendas dedicadas a la venta de animales, aunque se consideren sanitariamente como núcleos zoológicos, se incluyen dentro de esta categoría siempre que la superficie construida del local no exceda de 200 m².

Estas actividades se emplazarán en locales independientes, ubicados necesariamente en planta baja, en caso de edificios de uso mixto.

Dentro de este uso se distinguen 2 categorías⁶:

TCO 1A: locales independientes en edificio de uso mixto o exclusivo con superficie de venta no superior a 600 m² y de superficie total (excluido parking) no superior a 1.400 m², siempre que, al menos una de las calles a que de frente tenga una ancho de 10 ml., por la que necesariamente se habilitará el acceso al parking y a la carga y descarga de mercancías. En calles de menor dimensión se autorizaran establecimientos de hasta 300 metros de superficie total. Los servicios personales como peluquerías y similares se podrán ubicar en plantas altas de los edificios.

TCO 1B: locales independientes en edificio mixto o de uso exclusivo comercial, con superficie de venta superior a 600 m² e inferior a 2.500 m² y de superficie total (excluido parking) no superior a 3.000 m², siempre que las calles por las que se habilite el acceso o salida de personas o mercaderías cuente con un ancho superior a 10 ml.

(TCO 2) USO COMERCIAL COMPATIBLE EN ZONAS DE USO INDUSTRIAL

Comprende aquellas actividades comerciales de venta, al por mayor o menor, independientes o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta no superior a 3.000 m², ya sea inocuas o las calificadas, según el nomenclátor, en los grupos siguientes:

⁶ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG



- 641 comercio al por menor de productos alimentarios, bebidas y tabaco
- 641.3 de carnes, charcutería, casquerías y carnicería
- 641.4 de pescados y mariscos. Pescaderías
- 645 comercio al por menor de vehículos automóviles y motocicletas (sin incluir servicio de reparación)
- 647.1 comercio al por menor de bombonas de gas (sin incluir almacenamiento)
- 647.6 comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte. Armerías;
- 648.1 supermercados y similares
- 648.2 economatos y cooperativas de consumo.

Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto (industrial o de oficinas).

Únicamente pueden instalarse en zonas de industria ligera.

Actividades minoristas que, por las características de los artículos que comercializan, precisen grandes espacios para su exposición y venta.

(TCO 3) USO COMERCIAL LIMITADO A ZONAS DE USO DOMINANTE TERCARIO

Comprende aquellas actividades comerciales de venta al por mayor o menor que, operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m², calificados con grados de molesta 1, 2 o 3, correspondientes al grupo 648 (comercio mixto al detalle en grandes superficies) del Nomenclátor.

En cualquier caso la nueva implantación de centros comerciales con superficie de venta superior a 2.500 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad comercial.

2. Uso Hotelero: comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Compatible con el residencial (Tho 1): Hoteles, hostales y pensiones, ya sea en edificio mixto o exclusivo. No pertenecen a esta categoría de uso los aparthoteles (grupo 661 del Nomenclátor).



b) Incompatible con el residencial (Tho 2): Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Grupo 669 del Nomenclátor).

3. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a despachos profesionales, así como la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. *Las academias, autoescuelas y centros similares se englobaran dentro del uso oficinas*⁷. Este tipo de uso será compatible con el residencial, industrial y terciario en los términos establecidos en las presentes Normas.

4. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, salas de juegos, discotecas, restaurantes, bares o cafeterías sin ambientación musical, bares con ambientación musical, "pubs", salas de fiestas, etc.

Dentro de este uso se distinguen las categorías siguientes:

Tre 1: compatibles con el uso residencial en edificios de uso mixto, con un aforo máximo de 100 personas: restaurante (651); cafés y bares sin ambientación musical, ludotecas, locales de reunión, gimnasios, escuelas de danza, salones de ciber y similares, salas de exposiciones, conferencias y polivalentes, salones recreativos de maquinas de azar. Obligatoriamente han de emplazarse en las plantas bajas del edificio.

Tre 2: compatibles con el uso industrial y con el uso residencial, sólo en edificio de uso exclusivo terciario o mixto (oficinas y/o salas de exposiciones): los enunciados anteriormente (Tre1), más las salas de teatro y conciertos; salas de cines (963); radio fusión y televisión (964); bares con ambientación musical, casinos de juego y salas de bingo (965); cafés-teatro; pistas de patinaje; centro deportivos; centros spa; sala de juegos; salas de baile (no discotecas ni pubs), salas de banquetes, todos ellos con un aforo no superior a 500 personas. Dentro de esta categoría también se integran los bares con ambientación musical con aforo no superior a 80 personas.

Tre 3: limitados a las zonas de uso exclusivo terciario o zonas terciarias compatibles con el uso industrial definidas expresamente: los enunciados en Tre 2 que superen el aforo máximo, más cafés-teatros y conciertos, bares con ambientación musical y pubs (969.6), discotecas (969.4) o salas de fiesta de juventud, y salas de banquetes con ambientación musical, hasta un aforo de 800 personas.

⁷ Redacción dada por la Mod. núm. 1 del PG



5. Servicios (Tser): Dentro de este uso se incluyen actividades de servicio, que quedan estructurados en dos categorías:

Tser 1: Tanatorio, clínicas y consultas de medicina humana, y consulta y clínica veterinaria *y talleres de reparación de artículos eléctricos del hogar*⁸. Los tanatorios sólo se admiten en edificios de uso exclusivo. Las clínicas y consultas de medicina humana, consulta y clínica veterinaria pueden emplazarse en edificios de uso mixto, con la particularidad de que las clínicas veterinarias obligatoriamente han de emplazarse en las plantas bajas.

Tser 2: Talleres de reparación de vehículos automóviles y camiones (672), de pintura de vehículos automóviles, camiones y motocicletas (674) talleres de reparación de bienes de consumo, diferentes de los artículos eléctricos del hogar (679).

Tser 3⁹: Estaciones de servicio y suministro al por menor de carburantes a vehículos.

Se considera como uso compatible en toda la zona INA-COTES.

En las zonas INM casco, INM-S-4, INA-COPAL y TCM podrán emplazarse en las franjas delimitadas expresamente en el plano de ordenación incorporado mediante la modificación núm. 5 del PGOU.

En el supuesto de que una parcela estuviera parcialmente situada dentro de esta franja se podrá implantar la estación de servicio, siempre que el tanque de almacenamiento del carburante y los surtidores se sitúen en la parte de la parcela sita en el interior de la franja.

Art. 2.4.7. USO ALMACÉN (Alm)

Comprende las actividades depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos y de distribución de mercancías, ya sea como actividad independiente o mayorista, ya sea vinculado a una actividad industrial o comercial. Asimismo, se incluye dentro de este uso los locales destinados al alquiler de bienes muebles (Agrup. 85).

Se admiten las siguientes categorías:

a) Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm 1)

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje de mercancías y productos inocuos y aquellos otros calificados, según el Nomenclátor, como molestas en grado 1 y 2, e insalubres, nocivas y peligrosas con grado 1 que, por no considerarse incompatibles con las viviendas, pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

⁸ Redacción dada por la Mod. núm. 1 del PG

⁹ Incorporado por la Mod. núm. 5 del PG



Los materiales almacenados deben estar vinculados, o ser accesorios, de actividades comerciales o asimiladas de carácter minorista implantados dentro de la propia zona residencial, o de productos agrícolas de producción propia. También se incluye dentro de esta categoría las actividades de alquiler de vehículos automóviles sin conductor.

Se distinguen dos grupos:

(Alm 1 a) de superficie construida no superior a 350 m² en edificio de uso mixto.

(Alm 1 b) de superficie construida no superior a 800 m² en edificio exclusivo. En ambos grupos el acceso ha de ser por calle con ancho no inferior a 10 m.

Quedan excluidos los almacenes de material de construcción propio y/o de venta y alquiler a terceros, que se integra dentro de la categoría de Alm 2 y Alm 3.

b) Uso Almacén compatible con uso terciario. (Alm. 2)

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje que ocupen una superficie superior a la fijada en la categoría Alm1b más las actividades comprendidas dentro de los grupos 611 al 619 (comercio al por mayor y almacenamiento) del Nomenclátor, calificadas como molesta y peligrosa en grado 2. Estas actividades son:

- 611 Comercio al por mayor y almacenamiento de materias primas agrarias, productos alimenticios, bebidas y tabacos:
 - 611.1 De cereales, simientes, plantas y alimentos para el ganado.
 - 611.3 De carnes, charcutería, huevos, aves y caza.
 - 611.4 De productos lácteos, aceites y grasas comestibles.
 - 611.5 De bebidas.
 - 611.6 De pescados y mariscos.
 - 611.8 De productos alimenticios, bebidas y tabaco.
- 612 Comercio al por mayor y almacenamiento de textiles, confección, calzado y artículos de cuero.
 - 612.1 De tejido por metros, textiles para el hogar y alfombras.
 - 612.2 De prendas exteriores de vestir.
 - 612.3 De calzado, peletería, artículos de cuero y marroquinería.
 - 612.4 De camisería, lencería, mercería y géneros de punto.
 - 612.8 De productos textiles y de cuero (sin predominio).
 - 612.9 De accesorios del vestido y otros productos textiles n.c.o.p.



- 613 Comercio al por mayor y almacenamiento de productos farmacéuticos, de perfumería y para el mantenimiento y funcionamiento del hogar:
- 613.1 De productos farmacéuticos.
 - 613.2 De productos de perfumería, droguería, higiene y belleza.
 - 613.3 De productos para el mantenimiento y funcionamiento del hogar.
- 614 Comercio al por mayor y almacenamiento de artículos de consumo duradero:
- 614.1 De vehículos, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.
 - 614.2 De muebles.
 - 614.3 De aparatos electrodomésticos y ferretería.
 - 614.4 De aparatos y material radioeléctricos y electrónicos.
- 616 Otro comercio al por mayor y almacenamiento interindustrial:
- 616.1 De fibras textiles brutas y productos semielaborados.
 - 616.4 De materiales de construcción, vidrio y artículos de instalación.
 - 616.8 De material de oficina.
 - 616.9 De otros productos, maquinaria y material n.c.o.p.
- 619 Otro comercio al por mayor y almacenamiento.
- 619.1 De juguetes y artículos de deporte.
 - 619.2 De aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos.
 - 619.3 De papel y cartón. Plástico.
 - 619.8 De productos diversos (sin predominio).

Locales destinados al alquiler de maquinaria y equipo agrícola (851), y de toda clase de vehículos sin conductor.

c) Uso Almacén compatible con el uso industrial. (Alm. 3)

Los relacionados en el apartado anterior más: centrales hortofrutícolas (611.2), comercio al por mayor y almacén de abonos nitrogenados y orgánicos , de productos químicos industriales, como colas, barnices y pinturas (615.6), de madera y corcho (616.3) y de maquinaria y materiales de construcción propio y/o terceros.

Artículo 2.4.8 - USO DOTACIONAL. CONCEPTO Y TITULARIDAD¹⁰

El uso dotacional es el destinado a dotar a los ciudadanos de los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales (educativos, culturales, sanitarios, y en general, de bienestar

¹⁰ Se adecua la terminología utilizada a la establecida en el Anexo IV de la Ley 5/2014 (LOTUP), sobre estándares urbanísticos y normalización. La nueva denominación se grafía en color azul y se conserva la anterior entre paréntesis. Ejemplo: **QD** (antes RD)



social)

El suelo previsto para usos dotacionales podrá ser de titularidad pública o privada, según se señale en los planos de ordenación pormenorizada.

En los planos de ordenación se concreta el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, distinguiendo entre deportivo-recreativo **QD** (antes RD), educativo-cultural **QE** (antes ED), administrativo-institucional **QA** (antes AD), sanitario asistencial **QS** (antes TD), servicios urbanos e infraestructuras **QI** (antes ID), juego **VA** (antes AL), jardines **VJ** (antes JL), y parque **VP** (antes QL), red viaria **CV** (antes RV) y aparcamiento **CA** (antes AV)¹¹.

No obstante, la Administración podrá establecer en éstas cualquier uso dotacional público, si se ajusta a las siguientes reglas:

a) Mientras el Plan no se modifique habrá que dedicar al uso o a los usos concretos que se prevén las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras que sean aptas para el tránsito rodado, el paseo, la circulación o el transporte de personas y vehículos.

b) En el resto de casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración Pública. En caso de **QD** (antes ED) y **QS** (antes TD), el acuerdo municipal precisa del informe favorable de la Conselleria competente.

Mientras no se implante el uso previsto en el Plan podrá transitoriamente destinarse a zona verde y/o deportiva.

En el caso de dotacionales de titularidad privada destinados al uso asistencial, los destinados al culto religioso, las parroquias, los colegios y las residencias vinculadas a todos ellos, podrán compatibilizar el uso dominado que tiene asignado, con el asistencial, cultural, educativo, servicios administrativos, salones de reunión, exposiciones y polivalentes¹².

La relación de inmuebles dotacionales privados y su uso dominante es la siguiente:

<u>Denominación</u>	<u>Uso dominante</u>
1 BASÍLICA "SANT JAUME APÒSTOL"	RELIGIOSO
2 MONESTIR DE "FONT SALUTIS"	DOTACIÓN ESCOLAR –

¹¹ Se adecua la terminología utilizada a la establecida en el Anexo IV de la Ley 5/2014 (LOTUP), sobre estándares urbanísticos y normalización. La nueva denominación se grafía en color azul y se conserva la anterior entre paréntesis. Ejemplo: **QD** (antes RD)

¹² Estos párrafos se incorporan por la Modificación núm. 12 del Plan General (aprobación Pleno 29/10/2020)



		<i>ASISTENCIAL -RELIGIOSO</i>
3	<i>PARRÒQUIA "MARIA AUXILIADORA"</i>	<i>RELIGIOSO</i>
4	<i>"EL PATRONAT"</i>	<i>EDUCATIVO - CULTURAL</i>
		<i>PRIVADO-TERCIARIO EN P. BAJA</i>
5	<i>CAPELLA DE LA TROBALLA</i>	<i>RELIGIOSO</i>
6	<i>"LA PROVIDÈNCIA"</i>	<i>ASISTENCIAL</i>
7	<i>ESGLÉSIA "VERGE DEL PILAR"</i>	<i>RELIGIOSO</i>
8	<i>RESIDENCIA MAJORS "SANT V. FERRER"</i>	<i>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL</i>
9	<i>PARRÒQUIA "SANT JOSEP" (RAVAL)</i>	<i>RELIGIOSO</i>
10	<i>PARRÒQUIA "SANT PIUS X"</i>	<i>RELIGIOSO</i>
11	<i>COL·LEGI PRIVAT "VERGE DE LA SALUT"</i>	<i>EQUIP. ESCOLAR</i>
12	<i>COL·LEGI PRIVAT "SANTA ANA"</i>	<i>EQUIP. ESCOLAR</i>
13	<i>COL·LEGI PRIVAT "ESCOLAPIS"</i>	<i>EQUIP. ESCOLAR</i>
14	<i>ERMITA DELS "SANTS DE LA PEDRA"</i>	<i>RELIGIOSO</i>
15	<i>RESIDENCIA ESCOLAPIS</i>	<i>RELIGIOSO</i>
16	<i>COL·LEGÍ PRIVAT "MARIA AUXILIADORA"</i>	<i>EQUIP. ESCOLAR</i>

c) El uso de zona verde pública en superficie se considera compatible con el uso de aparcamiento en el subsuelo, con posibilidad de desafección para su utilización privada.

Artículo 2.4.9. – USO DE APARCAMIENTO (Par).

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

Se distinguen los siguientes:

A) Par. 1.- Aparcamiento para uso privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1a.- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura, con independencia del uso.
- Par.1b.- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados y, en su caso, previa concesión administrativa o desafección, bajo los espacios libres públicos y viales.
- Par.1c.- Al aire libre sobre superficie libre (no ocupada por edificación) de parcela.
- Par.1d.- En edificio de uso exclusivo.

B) Par. 2.- Aparcamiento para uso público, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2a.- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.
- Par.2b.- Bajo los espacios libres públicos.



- Par.2c.- Al aire libre sobre superficie libre (no ocupada por edificación) de parcela.
- Par.2d.- En edificio de uso exclusivo.

C) Par. 3.- Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías, excepto el espacio que se requiera para el estacionamiento de furgonetas de menos de 3,5 Tm., que quedan asimiladas a la categoría Par. 2.

A los efectos del presente artículo se entiende como espacio libre el no ocupado por edificación, con independencia de la calificación específica conferida a la superficie y vuelo.



2. SECCIÓN SEGUNDA: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.4.10 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA¹³

1.- A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2.- Las zonas tipo desarrolladas son:

En Suelo Urbano y Urbanizable ordenado pormenorizadamente:

ZONA	CLAVE	USO GLOBAL
<i>Núcleo Histórico Tradicional</i>	<i>NHT</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
<i>Entorno de protección Basílica Sant Jaume</i>	<i>BIC-1</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
<i>Núcleo Histórico Tradicional con la categoría de BRL</i>	<i>NHT-BRL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
<i>Entorno de protección Convent de San Vicent Ferrer</i>	<i>BRL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
Ampliación del Casco	ACA	RESIDENCIAL
Ensanche	ENS	RESIDENCIAL
Edificación Abierta	EDA	RESIDENCIAL
Viviendas Aisladas	AIS	RESIDENCIAL
Viviendas Adosadas	ADO	RESIDENCIAL
Industrial Manzana	INM	INDUSTRIAL
Industrial Aislada	INA	INDUSTRIAL
Terciario Núcleo Urbano	TCM	TERCIARIO
Terciario Borde Urbano	TCA1	TERCIARIO
Terciario Sector	TCA2	TERCIARIO
Terciario Compatible en Manzana	TCC	TERCIARIO

Dentro de la zona ADO se diferencian tres subzonas en función de los parámetros de la edificación y condiciones de parcelación. En la zona EDA se diferencian tres subzonas, correspondiéndose al plan parcial ya aprobado del Sector Z-1(EL PLA), al sector XEXENA, pendiente de aprobación y a los PRI previstos en la zona residencial. Asimismo, en la zona INM e INA se diferencian varias subzonas, en función de los sectores de suelo urbanizable del planeamiento anterior ordenados mediante plan parcial.

¹³ Por acuerdo de la CTU de 1 de diciembre de 2014 por la que se aprueba definitivamente el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de Algemesí, las Normas Urbanísticas del Núcleo Histórico Tradicional y BIC "Església Parroquial Sant Jaume Apòstol", se modifica la relación de zonas de ordenación urbanística contenida en el art. 2.4.10 del Plan General



3ª.- La normativa reguladora y planos de la zona de ordenación urbanística definida en el Plan General como Núcleo Histórico Tradicional (NHT), se encuentran incorporados al documento “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, normas del NHT y BIC Iglesia Parroquial Sant Jaume Apòstol de Algemesí”, aprobado por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 1 de diciembre de 2014, y publicado en el BOP de 5-XII-2014.

El NHT como zona de ordenanza diferenciada del Plan General incluye los siguientes ámbitos urbanos de protección patrimonial:

- a) BIC de Sant Jaume: Entorno de protección de la Iglesia arciprestal de Sant Jaume Apòstol declarada Bien de Interés Cultural mediante Resolución de 26 de mayo de 1999 de la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana.*
- b) NHT-BRL: ámbito delimitado dentro del Núcleo Histórico Tradicional urbanístico con la categoría de Bien de Relevancia Local.*
- c) BRL-Convent: Entorno de protección del monumento de interés local, Convent de Sant Vicente Ferrer.*

Artículo 2.4.11 - ORDENACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES

Toda la normativa específica de ordenación de zonas industriales, así como las medidas preventivas y correctoras propuestas y presupuestadas (según la DIA) y los condicionantes expuestos, se recogen en estas NNUU, tanto en lo referente al propio planteamiento en sí como en lo correspondiente a las respectivas fases de ejecución y funcionamiento.

14 Este apartado se incorpora por la aprobación del CBEP

**CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE¹⁵****Artículo 2.5.1 – ÁMBITO**

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código **ZR** (antes SNU) en la documentación gráfica del Plan.

Igualmente quedan reflejados en dichos planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.5.2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.- El régimen básico de este suelo viene determinado por lo dispuesto en la Ley 10/04 del 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, y Ley Estatal 6/98 de 13 de Abril de 1998, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dichas Leyes. Igualmente será de aplicación la normativa sectorial en materia de aguas, electricidad, carreteras y transportes terrestres y la referida a unidades mínimas de cultivo.

2.- El contenido de las presentes normas podrá complementarse con la ordenanza municipal sobre policía rural.

3.- El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso, y a ningún efecto, cabe reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable que, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico.

4.- Si como consecuencia de un suceso natural o provocado, se produjera una pérdida importante de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a alguna de las zonas de calificación determinada, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5.- Lo previsto en este capítulo debe entenderse sin perjuicio de las limitaciones derivadas de servidumbres legales.

6.- No se permite la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo no urbanizable.

¹⁵ Se adecúa la terminología utilizada a la establecida en el Anexo IV de la Ley 5/2014 (LOTUP), sobre estándares urbanísticos y normalización. La nueva denominación se grafía en color azul y se conserva la anterior entre paréntesis.



7.- Con independencia de la zona de ordenación, quedan prohibidas cualquier tipo de edificación en el cauce de los barrancos y a una distancia de 20 ml. respecto del borde exterior del mismo.

8.- Toda actuación que se ejecute en el suelo no urbanizable (incluidas las instalaciones relacionadas con el artículo 20 de la Ley de suelo no urbanizable) requerirá de prospección arqueológica únicamente si comporta un movimiento o extracción de tierras más allá de la propia cimentación del edificio o instalación.

Artículo 2.5.3 – PARCELACIONES

1.- En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse actos de división o segregación de fincas rústicas, sometidas a licencia municipal, que cumplan las dimensiones mínimas fijadas por la normativa vigente sobre la extensión de las unidades mínimas de cultivo, Decreto 217/99 de 9 de noviembre del Gobierno Valenciano.

En especial deberá atenderse a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995 de 5 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y en el Título IV de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.

2.- Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Ley sobre Suelo No Urbanizable.

3.- Quedan prohibidas las parcelaciones con un fin urbanístico

4.-En caso de parcelación urbanística, se denegarán las solicitudes de licencias que incidan sobre los terrenos afectados por la misma.

Artículo 2.5.4 - DIVISIÓN EN ZONAS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, y según lo prevenido en el art. 2.1.4. de las presentes normas, el suelo No Urbanizable quedará dividido en protegido y común, diferenciándose dentro de cada una de estas categorías diferentes zonas suelo urbanizable protegido:

- a. Zona de Protección de la Albufera (SNUP-PAB).
- b. Zona de Protección de Reserva-Samaruc (SNUP-PRS).
- c. Zona de Protección Paisajística y Parque de la Ribera (SNUP-PP).
- d. Zona de Protección Dotacional (SNUP-PE).
- e. Zona de Protección Inundación (SNUP-IN).
- f. Zona de Protección de Dominio público-infraestructuras (SNUP-PDI).

Dentro de la categoría de no urbanizable común se diferencian las zonas siguientes:

- g. Zona de Preservación (SNUC-NO).
- h. Zonas 1 al 7, en función de los usos permitidos.



El suelo que esté delimitado dentro del Sistema de Espacios Abiertos, estará sujeto además de a las ordenanzas de la zona en que se ubique, a las limitaciones derivadas de la pertenencia a dicho Sistema, según se regula en las Normas de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje.

Artículo 2.5.5.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ALBUFERA (SNU-PAB)

1.- Es el delimitado de conformidad con el Decreto de aprobación del Parque Natural de la Albufera.

2.- Su régimen jurídico vendrá determinado por los Planes que regulan este entorno, en especial por el DECRETO 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

Los usos y construcciones quedarán condicionados a la autorización previa del órgano rector del parque.

Por su interés se transcriben determinados artículos del DECRETO 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

Artículo 4.2 Efectos

El PORN será obligatorio y ejecutivo en todo lo que afecte a la conservación, protección o mejora de la flora, la fauna, los ecosistemas, el paisaje o los recursos naturales.

El PORN prevalecerá sobre cualquier otro instrumento de ordenación territorial o física. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con él deberán ser adaptados. Entre tanto dicha adaptación tiene lugar, las determinaciones del PORN se aplicarán prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial o física existentes.

Con carácter general:

a. Las determinaciones del plan serán obligatorias y ejecutivas para la administración y los particulares desde el momento en que entren en vigor por la publicación de su aprobación definitiva, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 4/1989, y podrán vincular a toda clase de usos y actividades.

b. Las normas del PORN constituirán un límite que no podrá ser alterado ni modificado por los instrumentos de ordenación territorial, física o sectorial futuros.

c. La derogación de las determinaciones del presente PORN se realizará siempre, de forma expresa, por normas posteriores de igual rango.

En relación con sus instrumentos de desarrollo:



a. Las disposiciones y previsiones del PORN serán vinculantes para la elaboración del plan rector de uso y gestión y demás instrumentos que puedan elaborarse en desarrollo y ejecución de los mismos.

En relación con el planeamiento territorial y urbanístico.

a. Las determinaciones del PORN serán directamente aplicables desde el momento de su entrada en vigor, y prevalecerán sobre las contenidas en el planeamiento territorial o urbanístico existente, sin perjuicio de que se lleve a cabo la adaptación de este último.

b. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes en el momento de la aprobación del PORN deberán adaptarse a las previsiones del éste. En ningún caso se establece a través de este PORN la clasificación o calificación urbanística de los terrenos.

En relación con los instrumentos y normas sectoriales:

a. En la medida en que afecten a materias tales como los recursos naturales, ecosistemas, flora y fauna silvestres y paisaje, los instrumentos y normas sectoriales existentes en el momento de la entrada en vigor del PORN, deberán adaptarse a éste, prevaleciendo entre tanto, sus determinaciones.

b. En todas las demás materias, las normas del PORN tendrán carácter indicativo y se aplicarán subsidiariamente.

En relación con la utilidad pública e interés regional:

a. Las actividades encaminadas al logro de las previsiones y objetivos de este PORN podrán declararse de utilidad pública o interés social a todos los efectos y, en particular, a los expropiatorios de los bienes y derechos que puedan resultar afectados.

b. La declaración de un espacio como protegido lleva aparejada la de utilidad pública, a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados.

c. En relación con el tanteo y retracto se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Generalitat Valenciana.

5.3. Sobre la conservación de los cauces y riberas

- Las actuaciones en los cauces de la cuenca hidrográfica de la Albufera, deberán orientarse a la consecución estricta de los objetivos del presente PORN, pero en todo caso, deberán someterse a autorización vinculante del órgano ambiental.

- Se evitarán las operaciones de cubrición, relleno, grandes canalizaciones y aterramientos de cauces, o alteración alguna que pudiera afectar a su comportamiento hidrográfico.

- Como recomendación general para la regulación hidrológica y la prevención de avenidas debería procederse a la regeneración de la vegetación de ribera en todos los cauces del ámbito.

- El planeamiento municipal, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Aguas y Reglamentos que la desarrollan, podrá ampliar para el suelo urbanizable y no urbanizable la zona de protección de aguas superficiales, en la que los usos del suelo están condicionados, hasta 100m a ambos lados de las márgenes, de acuerdo con las características específicas de los cauces y masas de agua del



término municipal y teniendo en cuenta criterios de riesgo natural, así como las características físicas de su territorio.

- Los criterios a tener en cuenta a la hora de establecer los planes de limpieza de cauces se obtendrán en concordancia con el objetivo fundamental, que es el correcto funcionamiento hidráulico del cauce. En todo caso deberán preservarse los entornos ecológicos y la eliminación de daños a las personas y bienes por su mal funcionamiento.

- Se procederá al apeo y deslinde de los cauces públicos en el menor plazo posible que sea compatible con las disponibilidades presupuestarias. Se definirán las zonas de servidumbre y de policía en todo el ámbito de la cuenca hidrográfica de la Albufera. Se prestará especial atención a los cauces con un régimen intermitente de caudales, donde será primordial su deslinde.

6. Directrices en relación con el planeamiento territorial y urbanístico

- Las determinaciones del PORN serán directamente aplicables desde el momento de su entrada en vigor, y prevalecerán sobre las contenidas en el planeamiento territorial o urbanístico existente, sin perjuicio de que se lleve a cabo la adaptación de este último.

- Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes en el momento de la aprobación del PORN deberán adaptarse a las previsiones del mismo. En ningún caso se establece a través de este PORN la clasificación o calificación urbanística de los terrenos.

- Los espacios protegidos declarados contarán con un planeamiento territorial y urbanístico que sea adecuado y refuerce los objetivos de conservación de estos espacios.

Para ello se establecerá la necesaria coordinación entre las administraciones locales, la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y la Conselleria de Medio Ambiente.

Artículo 2.5.6. - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RESERVA DEL SAMARUC (SNUP-PRS) Y DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE (SNU-PP).

1.- El ámbito de ambas zonas viene delimitado en el plano de ordenación. La razón de ser de su protección radica, de un lado, en la preservación del hábitat apropiado para la supervivencia del samaruc, en su condición de especie protegida y, de otra parte, en la conservación de las condiciones naturales que determinan un paisaje particular y endémico de la ribera del Riu Magre, en su desembocadura en el Riu Xuquer, y de la marjal de Algemesí

2.- El régimen de usos de esta zona será exclusivamente el de protección y mantenimiento del hábitat actual y su posible incremento por lo que únicamente se permite el uso agrícola (preferentemente de cultivo del arroz en la zona de marjal), quedando excluidos el resto de usos.



Únicamente se admiten edificaciones que estén directamente vinculadas al uso y aprovechamiento de la laguna y de carácter dotacional directamente vinculados a la promoción y puesta en valor de las circunstancias naturales que definen el paisaje. Tales edificaciones serán adecuadas al entorno y coherentes con el valor objeto de preservación.

3. En la zona de reserva del samaruc, ha sido declarada una “microrreserva vegetal” por Orden de 22 de octubre de 2002, de la Consellería de Medio Ambiente, por la que se declaran 22 microrreservas vegetales en la provincia de Valencia. La denominación que se le da en dicha disposición es “Llacuna del Samaruc” y queda georreferenciada por el polígono cuyos vértices tienen las siguientes coordenadas UTM sobre el huso 30 (Datum europeo).

Vertice	x	y
1	726044	4347003
2	726188	4347068
3	726180	4347087
4	725998	4347034
5	725930	4347015
6	725883	4346950
7	726007	4346982

Superficie 1,18 Ha

Término municipal: Algemés

Titularidad: Ayuntamiento de Algemés.

Especies prioritarias: *Lonicera biflora*, *Kosteletzkyia pentacarpos*, *Nymphaea alba*, *Genista tinctoria*, *Salís atrocinerea*, *Salís alba*, *Populus alba*, *Hydrocyle vulgaris*, *Myriophyllum spicatum*, *Fraxinus angustifolia*.

Unidades de vegetación prioritarias: Turberas pantanosas con *Cladium mariscos* (*Cladietum marisci*) (Código natura 2000: 7210).

PLAN DE GESTIÓN

Actuaciones de conservación:

Instalación de cartel informativo con recomendaciones.

Refuerzo poblacional de *Nymphaea alba* y *Thelypteris palustres*.

Introducción de *Ricciocarpum natans* y *Utricularia vulgaris*.

Eliminación de la especie alóctona *Arundo donax* de los márgenes de orientación Este, y sustitución por especies tapizantes autóctonas como *Lippia nodiflora*, *Galium palustre* y *Potentilla reptans* con objeto de fijar la mota.

Limitaciones de uso:

No se podrá realizar en la microrreserva cualquier actividad que conlleve una remoción del sustrato o un daño a las plantas, incluida la recolección de cualquier material vegetal que tenga una finalidad diferente de la científica.

En caso de observarse una degradación de la vegetación existente en la microrreserva como consecuencia de un exceso de visitantes, se regularán las visitas, dando prioridad a las de carácter científico.

**Artículo 2.5.6.bis NORMA COMPLEMENTARIA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AFECTO AL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.**

1.- Se considera como tal aquél que el Estudio de Paisaje ha delimitado y que queda afecto a una limitación de sus usos.

2.- El régimen de usos para el Suelo No Urbanizable Común afecto al Sistema de Espacios Abiertos será el siguiente:

a) Uso dominante: agrícola.

b) Uso permitido: agrícola.

c) Usos prohibidos: todos los demás. No se admitirá en ningún caso viviendas, residencias, almacenes agrícolas y actuaciones de interés comunitario.

d) En caso de edificios catalogados: se permiten los usos de restaurantes, café-bar, café-teatro y café-concierto, establecimientos hoteleros y centros vinculados al turismo rural si conllevan la rehabilitación de los mismos con posibilidad de ampliación en un 50% de su ocupación en planta, y sin superar las alturas del edificio preexistente. Se cuidará especialmente el uso de colores, materiales y texturas adecuados para la formación del entorno visual.

e) En cualquier caso toda actuación que se pretenda debe impedir la alteración o degradación de los valores paisajísticos o propiciar su recuperación y mantener y mejorar la calidad paisajística.

3. - El régimen de usos para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido afecto al Sistema de Espacios Abiertos será el siguiente:

Se regirá por su normativa específica complementada por lo siguiente:

En cualquier caso toda actuación que se pretenda debe impedir la alteración o degradación de los valores paisajísticos o propiciar su recuperación y mantener y mejorar la calidad paisajística. Las actividades existentes en esta tipo de suelo podrán ampliarse hasta un 30% de su superficie mediante el pertinente estudio de Paisaje que justifique las medidas de integración que adoptará la actuación, adecuando no sólo la ampliación si no también las preexistencias.

Respecto de los terrenos que las DEUTS declaran como susceptibles de reclasificación urbanística y están incluidos en el Sistema de Espacios Abiertos, dicha inclusión no impedirá la reclasificación, sin perjuicio de que se adopten las medidas de integración paisajística acordes con el valor que se ha pretendido preservar con dicha inclusión.

Artículo 2.5.7. – ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL AFECTO AL DOMINIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURAS (SNUP-PDI)

1.- Supone la protección de los terrenos que sirven de soporte a la red de comunicaciones terrestres básicas del municipio, así como de los situados en las



inmediaciones del cauce del Río Magro y Júcar, Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de infraestructuras y servicios que, por el servicio que prestan o por el destino que tienen, están sujetas a unas limitaciones y regulaciones específicas, en orden a preservar su integridad y funcionalidad

2.- Su límite y regulación es el resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente, destacando especialmente los siguientes supuestos:

A) DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

En la zona de servidumbre (5 ml. respecto del cauce), no se admite ninguna construcción ni uso no compatible con la servidumbre legal. En la zona de policía (100 ml.) los usos y edificaciones permitidos serán los correspondientes a la zona con la que linde por el borde exterior. Se precisará autorización previa por parte del organismo de cuenca.

B) PROTECCIÓN VIARIA:

Autopista de peaje AP-7: Dentro de la zona de 50 metros lineales a ambos lados desde la arista exterior de la calzada de la AP-7, únicamente se permitirá el uso agrícola, y además no se autorizarán la instalación de carteles publicitarios ni instalaciones fijas o desmontables entre la arista exterior de la calzada y la línea límite de edificación, salvo la instalación o ampliación de dotaciones o infraestructuras de carácter público que no mermen las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial, así como las limitaciones de carácter general establecidas por la Ley y Reglamento de Carreteras, en las zonas de dominio público y protección.

Medidas para que el PG no afecte a la autopista ni al tráfico que por ella circula.

1. Se respetarán las zonas de protección de la autopista contempladas en la ley de carreteras y su reglamento (RD 1802/1994, de 2 de septiembre). Se deberán respetar además de los 8 m de zona de dominio, 6 m para la construcción del futuro tercer carril.

2. Se tendrá en cuenta el PATRICOVA. Lindando con la AP-7 existen zonas calificadas con riesgo de inundación 2 y 5 (riesgo alto y bajo, respectivamente).

En las distintas actuaciones en la zona, se respetará o restituirá, en su caso, el sistema natural de desagües, especialmente los cauces existentes, de tal forma que se permita la continuidad del funcionamiento actual de las obras de desagüe existentes en la autopista.

3. No afectará ninguna instalación de la Autopista (valla de cerramiento, cuneta, obras de fábrica, etc).

4. la iluminación a instalar no deberá molestar al tráfico que circula por la Autopista. En caso de construirse viales en las proximidades de la Autopista, se deberá estudiar



la forma de que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con sus luces, al que lo hace por la autopista.

5. No se instalará industrias que produzcan humos o polvo que afecte al tráfico.
6. No se producirán vertidos de agua ni de otros productos sobre los taludes de la Autopista.
7. los proyectos de cualquier obra a realizar dentro de la zona de afección de la Autopista, deberán ser presentados a la Inspección de Explotación AP-7 Tarragona-Valencia-Alicante, del Ministerio de Fomento, para su aprobación si procede. Cualquier actuación que se pretenda realizar en la zona definida como edificable deberá solicitar autorización previa al encontrarse en la zona de afección de la Autopista y presentar riesgo de inundación. En suelos no urbanizables afectados con riesgo de inundación se impedirá en cualquier caso la reclasificación de los mismos.

CV-42: En la zona de protección viaria de la CV-42, establecida en 50 ml. desde la arista exterior de la calzada y a ambos lados, únicamente se permitirá los usos agrícolas o zona verde no computable, con las limitaciones de carácter general establecidas por la Ley y Reglamento de Carreteras en las zonas de dominio público y protección. Asimismo se permite la construcción de estaciones de servicio si limita con suelo no urbanizable común zonas 2, 4 y 5.

C) VÍAS PECUARIAS: En las zonas de dominio público comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995 de 23 de marzo) y su Reglamento y grafiadas en los planos, se establecerán las limitaciones fijadas en la legislación sectorial.

Las magnitudes de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son:

- 1.- Colada de Alginet a Albalat; 6 ml. de anchura y 6.900m.l. de longitud.
- 2.- Cañada Real de Castilla; anchura de 75 ml. y 6.400 ml. de longitud.

Las superficies indicadas se destinarán preferentemente al tráfico ganadero, pudiendo destinarse a otros usos o actuaciones compatibles y complementarios de acuerdo con su naturaleza y fines, previa la autorización correspondiente. Dentro del espacio que legalmente ocupan las vías pecuarias no se admiten edificaciones ni usos que entren en contradicción con el cometido propio de las vías pecuarias, según la regulación legal vigente.

D) FERROCARRIL: ver Art 2.6.1

3.- En el caso de edificaciones preexistentes dentro de la zona de afección a que se refiere el presente artículo, el tratamiento de las mismas será el propio de fuera de ordenación, admitiéndose obras de mera conservación, sin reconstrucción en caso de demolición total o parcial, ni aumento de volumen ni de ocupación en planta, y con autorización previa por parte del ente titular. En tales edificaciones no se



admitirá otro uso que el que tuviera reconocido, en su caso, mediante autorización municipal o supramunicipal.

Artículo 2.5.8. – SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DOTACIONAL (SNUP-PE)

1.- Se considera como tal aquél que, por la proximidad a la estación depuradora o cementerio y en previsión de la posible ampliación de estas dotaciones, quedan afectas a una limitación de sus usos.

2.- El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

a) Uso dominante: el uso dotacional especificado en los planos de ordenación.

b) Uso permitido: agrícola

c) usos prohibidos: todos los demás. No se admitirá en ningún caso actuaciones de interés comunitario.

3.- Se estará en todo caso a lo dispuesto en la normativa sectorial que, por razón del destino o ubicación, le afecte.

Artículo 2.5.9.- ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INUNDACIONES (SUNP-IN)

Quedan adscritas a esta zona las franjas de terreno que el Estudio de Inundabilidad que acompaña al Plan General integra dentro de la zona A, salvo las integradas en las zonas 3 y 7 de Suelo No Urbanizable Común.

La protección de estos terrenos se debe a su alto riesgo de inundabilidad y/o su necesidad de mantenimiento como zona de sacrificio.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

A) USO DOMINANTE: Agrícola

B) USOS PERMITIDOS:

1.- La ampliación del colegio existente, siempre que se cumplan las condiciones fijadas en el PATRICOVA para la edificación en zonas con riesgos de inundación.

2. - Instalación o ampliación de invernaderos siempre que no precisen de la ejecución de estructuras de fábrica de carácter permanente y no respondan a la tipología de nave-almacén.

3. – En caso de edificios catalogados: se permiten los usos de restaurantes, café-bar, café-teatro y café-concierto, establecimientos hoteleros y centros vinculados al turismo rural si conllevan la rehabilitación de los mismos con posibilidad de ampliación en un 50% de su ocupación en planta, y sin superar las alturas del edificio preexistente. Deberán cumplirse las condiciones de edificación previstas en el PATRICOVA.



C) USOS PROHIBIDOS: Todos los demás

Artículo 2.5.10 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (SUNP-AR).

1.- Se considera como tal el ámbito delimitado en los planos de ordenación y en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondiente a los yacimientos arqueológicos más un entorno de protección que incluye un área de, al menos, un radio de 100 m a contar desde el perímetro exterior del yacimiento.

2.- En estas áreas será de aplicación el Título III de la ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 2.5.11 - SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. RÉGIMEN GENERAL (SNUC).

1.- El suelo no urbanizable común es aquel con productividad agrícola dominante, que no es susceptible de transformación por no ser compatible con el modelo de crecimiento urbano diseñado en el plan, si bien es apto, por sus características, para la implantación de actuaciones y usos diferentes, con las limitaciones y exigencias establecidas en la Ley valenciana sobre suelo no urbanizable y complementadas en las presentes normas.

2.- En el caso de edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable común, se permiten los usos propios de la zona a la que quede adscrita así como la continuación de los actuales, si contaren con la debida licencia municipal, cuya ampliación sólo es factible si el uso es compatible con los propios de la zona y cumple los parámetros urbanísticos fijados en las presentes normas

3.- En el caso de actividades que hayan obtenido la declaración de interés comunitario, otorgadas conforme a la Ley 4/92 de 5 de junio se podrá autorizar su ampliación, siempre que dicho uso sea compatible con los usos permitidos en la zona de suelo en que aquella queda enclavada, según el vigente Plan General. La ampliación quedará sujeta, a su vez, a las limitaciones previstas en la vigente Ley del Suelo no Urbanizable.

4. las parcelaciones deberán atender además a lo dispuesto en la Ley 8/02 de Ordenación y Modernización de Estructuras Agrarias (título IV) y Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias (Título II).

Artículo 2.5.12 – ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Dentro del suelo no urbanizable común se diferencian ocho zonas diferentes, en función de los usos y aprovechamiento susceptibles de ser permitidos, según lo dispuesto en el art. 18 de la LSNU.

La identificación y localización de estas zonas se plasma en el plano de clasificación urbanística (serie A).

**ZONA DE PRESERVACIÓN (SNUC- NO):**

Quedan adscritos a esta zona aquellos terrenos que, en vistas a una futura proyección urbanística, quedan preservados a la implantación de usos o ejecución de obras de edificación que pudieran entrar en contradicción o dificultar su futuro desarrollo urbano. Esta protección responde, asimismo, a una preservación del modelo territorial implantado en el vigente plan.

Uso dominante: Únicamente se permite el uso agrícola, incluidos almacenes vinculados a explotaciones agrarias e invernaderos en instalaciones desmontables que no precisen de la ejecución de obras de fábrica

Uso prohibido: Todos los demás. No se permite la ampliación de las edificaciones o usos no agrícolas preexistentes en esta zona con independencia del destino de la edificación.

La adscripción de usos a las diferentes zonas de suelo no urbanizable se realiza atendiendo a razones de tipo territorial y paisajístico.

ZONA Nº 1 :

Uso dominante: Agrícola.

Usos permitidos:

Almacén vinculado a explotaciones agrícolas, en las condiciones fijadas con carácter general.

Ampliación de las granjas preexistentes con limitación del 30% de la superficie ocupada en planta y sin aumento del número de plantas consolidadas.

Uso prohibido: todos los demás, incluida la nueva implantación de granjas y núcleos zoológicos.

ZONA Nº 2 :

Uso dominante: Agrícola.

Uso permitidos: viviendas aisladas y unifamiliares; almacenes y casas de aperos, viviendas rurales vinculadas a explotaciones agrícola; actividades industriales y terciarias (TRE-3, exclusivamente); establecimientos hoteleros (exclusivamente en edificios catalogados mediante rehabilitación); gasolineras; centros de producción y transformación de energía y usos dotacionales.

Uso prohibido: todos los demás.

ZONA Nº 3 :

Uso dominante: Agrícola.

Uso permitido: Zonas de estacionamiento de vehículos y servicios anexos al mantenimiento de los mismos (turismos, camiones, maquinaria agrícola, etc.), invernaderos que no precisen de obras permanentes de fábrica ni responda a la tipología de nave-almacén.



Uso prohibido: todos las demás. En particular, se prohíben los almacenes y casas de aforo dada la proliferación en esta zona de viviendas unifamiliares que resultan de la transformación de antiguas instalaciones agrícolas.

ZONA Nº 4 y Nº 5 :

Uso dominante: Agrícola.

Uso permitido: viviendas unifamiliares y aisladas; viviendas rurales vinculadas a explotaciones agrícolas; granjas y núcleos zoológicos; establecimientos hoteleros y restaurante (solo en edificios catalogados mediante recuperación); almacén vinculados a explotaciones agrícolas e invernaderos; centros de producción y transformación de energía y gasolineras; uso terciario (TRE-3, exclusivamente) e instalaciones deportivas; usos dotacionales.

Uso prohibido: todos las demás.

ZONA Nº 6 :

Uso dominante: Agrícola.

Uso permitido: extracción de áridos y de tierras, plantas de vertedero, selección y transformación de residuos sólidos inertes (no orgánicos), directamente vinculados a la restitución de los terrenos afectados por la operación de extracción de áridos.

Uso prohibido: todos los demás.

ZONA Nº 7 :

Uso dominante: agrícola.

Uso permitido: actividades de secadero de productos agropecuarios, principalmente, naranjas y de arroz.

Uso prohibido: todos los demás.

¹⁶ *Excepto en la zona 7, donde se mantendrá la prohibición de uso residencial, en las zonas de Suelo No Urbanizable situadas al oeste de la AP-7, se permite el uso de vivienda unifamiliar vinculado directamente a la guarda y custodia de las actividades y usos urbanísticos, la implantación de los cuales haya sido autorizada, de forma expresa, por medio de una declaración de interés comunitario.*

El uso de vivienda será, en todo caso, accesorio del uso principal sujeto a declaración de interés comunitario.

El uso de vivienda quedará sujeto a las prescripciones siguientes:

a) La superficie en planta del edificio de vivienda no será superior a 90 m². En dicha superficie se incluyen porches y las instalaciones anejas.

b) Las características de las construcciones (posición de parcela, volumetría, altura, materialidad, etc.) tendrán que fijarse conforme a un estudio de Integración Paisajística que se tramite conjuntamente con las Declaraciones de Interés Comunitario o sus

¹⁶ Incorporado por la Modif. Núm. 4 del PGOU



modificaciones. No obstante, la altura máxima será de 6 metros y no podrá exceder de 2 plantas.

c) Tiene que emplazarse dentro de las fincas vinculadas registralmente a la DIC.

d) El saneamiento se realizará mediante conexión directa en la red de aguas residuales. En caso de no ser posible, y de acuerdo con la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente al Plan General vigente para viviendas aisladas, será obligatorio la instalación de sistemas de oxidación total, prohibiéndose la ocupación de fosas sépticas y pozos ciegos.

e) Estarán sujetas al mismo periodo de vigencia de la DIC razón por la cual, expirada la vigencia de la actividad autorizada por medio de la DIC, tendrá que cesar el uso de vivienda y derribarse el edificio de esta.

f) En el caso de viviendas para guarda de actividades ya autorizadas por medio de la DIC, la autorización de la vivienda precisará de la previa modificación de la DIC autorizada, con el Estudio de Evaluación Ambiental y de Integración Paisajística.

g) Será aplicable el que prevén las letras f, h y j) del apartado 1.º del artículo 2.5.13.

h) Se aplicará un canon urbanístico aplicando el mismo criterio que establece la Ley del Suelo no urbanizable para las actividades productivas.

Artículo 2.5.13. –VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. NÚCLEO DE POBLACIÓN

1.- En las zonas de suelo no urbanizable de régimen común donde se admita el uso de vivienda unifamiliar y aislada, y el de vivienda rural, el mismo quedará sujeto a las condiciones siguientes:

- a. Deberán asentarse sobre fincas legalmente parceladas con una extensión mínima de 10.000 m².
- b. Se sujetarán a una ocupación máxima de 2 por ciento sobre el total de la finca, con una superficie máxima construida de 300 m², una altura de cornisa máxima de 6 metros sin superar las dos plantas.
- c. En el caso de la vivienda rural, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, manteniendo como mínimo una parcela de 5.000 m² y debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.
- d. La superficie no ocupada por la edificación habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación profusa de arbolado.



- e. Se autorizan servicios complementarios de la vivienda sin obra de fábrica por encima de la rasante natural del terreno, tales como terrazas, piscinas, pavimentos, etc., sin que la superficie ocupada por estos servicios exceda de la ocupada por la edificación principal.
- f. La vivienda deberá situarse respetando las distancias a los sistemas viarios según establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso, la edificación o elemento auxiliar se situará a una distancia de 10 metros de los lindes de la finca y de 15 respecto del eje de caminos públicos. En el caso de colindancia con un edificio catalogado o resto arqueológico, deberá guardar una distancia de 100 ml. Asimismo deberá guardar una distancia de 5 metros respecto del perímetro de la anchura legal de la vereda o cañada.

En caso de barranco o cursos naturales de escorrentías, deberán guardar una distancia mínima de 20 ml. desde el borde exterior del cauce.

g. En caso de presencia de masa arbórea, distinta a la de cultivo de cítricos o frutales, la edificación deberá respetar la misma e incluso incrementarla con la plantación de especies arbóreas autóctonas.

h. La edificación deberá contar con agua potable, ya sea de la red municipal ya sea mediante perforación debidamente autorizada. Asimismo, deberá resolver el vertido y depuración de las aguas fecales, mediante sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos. No se permite el vertido a cauce público, sin la previa autorización del organismo de cuenca o, en su caso, Comunidad de Regantes. Deberán contar con acceso rodado mediante vía pavimentada, aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización.

i. La solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo no Urbanizable, siendo preceptivo el informe previo del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación territorial, que deberá instarse por el interesado, aportando la documentación siguiente:

- informe del técnico municipal, con el visto bueno del Alcalde, sobre cumplimiento del planeamiento municipal.
- memoria especificando el uso y características constructivas (superficie total parcela, superficie construida y ocupada, altura y separación a lindes)
- plano de clasificación del suelo con referencia al planeamiento municipal vigente.
- plano catastral, justificando la no-formación de núcleo de población.
- plano de posición de construcciones e instalaciones existentes y de las solicitadas en la parcela, acotando las distancias a lindes y caminos.
- plano de accesos, marcando el itinerario desde un carretera estatal, autonómica o provincial.

j. No se concederá licencia de edificación si hubiere riesgo de formación de núcleo de población, entendiéndose que concurre dicho riesgo cuando, en un círculo de 150 m de



radio con centro en la vivienda en cuestión, concurran más de tres viviendas, adicional aquella que pretenda realizarse.

Artículo 2.5.14.- VALLADO E INSTALACIONES AGRÍCOLAS.

1.-El vallado agrícola se ajustará a las condiciones siguientes:

- a) Ser de obra hasta una altura de un metro del terreno y de hilo o tela metálica a partir de esa altura. En el suelo no urbanizable protegido, por riesgo de inundación, la altura del muro de fábrica no podrá exceder de 0,40 ml. respecto de la cota natural del terreno, siendo permeable a partir de esta altura.
- b) Deberá estar retirado a 0,50 metros del borde de los caminos o sendas, y en todo caso a 3,50 metros del eje de los caminos de dominio público y a 2,50 metros del eje de los ramales de acceso particular a determinadas fincas agrícolas y servidumbres de paso.
- c) Se separará 0,50 metros de la propiedad colindante, excepto cuando sea medianero común.
- d) El vallado junto a acequias deberá separarse 0,60 metros de la cara de agua de la canalización de obra y sujetarse a las instrucciones del Jurado de Riego.

2.- Elementos de las fincas agrícolas.

Todas las fincas agrícolas deberán disponer fuera del camino de los siguientes elementos:

- a) De un espacio destinado a aparcamiento de vehículos de una superficie igual o superior a 15 metros cuadrados y una anchura mínima de 3 metros.
- b) De un espacio destinado a quemador de leña, separado a lindes un mínimo de 5 ml. y una superficie no superior a 4 m².

3.-Los invernaderos mediante instalaciones provisionales y desmontables, que no precisan de la ejecución de obra de fábrica ni contar con elementos permanentes de arquitectura quedan sujetos a licencia, debiendo de cumplir únicamente las distancias de separación previstas para el vallado agrícola.

4.- Salvo en el SNUP-DI y SNUP-AB se podrán construir casetas para pozos y riego de goteo sin necesidad de informe previo de la Conselleria, siempre que se acredite tal destino, no ocupe una superficie superior a 15 m², se sitúe a una distancia de 3'5 ml. respecto de los lindes y caminos, con una altura no superior a 3 ml. Deberá acreditarse el destino con aportación de proyecto de la instalación de riego por goteo suscrito por técnico competente.

En todo caso, la instalación de pozos está sometida a la Ley de Aguas y, por tanto, a la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Júcar



5.-En casos excepcionales se podrán construir balsas de riego, siendo preceptivo el informe previo favorable de la Conselleria de Agricultura. De permitirse, estas construcciones deberán guardar una distancia mínima de 5 ml. respecto de lindes y frente de camino, sin que la altura de la misma excede de 6 ml. respecto de la rasante natural del terreno.

Artículo 2.5.15.-ALMACENES VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y/O GANADERAS. GRANJAS Y PICADEROS.

1.-Dentro de esta categoría se incluyen las edificaciones destinadas a almacenamiento de productos agrícolas para su posterior traslado a centrales hortofrutícolas, invernaderos que precisen de obras permanente de fábrica y/o deposito de maquinaria agrícola, así como las explotaciones ganaderas, avícolas y picadero de caballos.

Sólo podrán implantarse en las zonas de suelo no urbanizable común en las que expresamente se admita este uso.

2.- Las edificaciones vinculadas a almacenamiento de productos agrícolas, (sin manipulación) e invernaderos que precisen de la ejecución de estructura y cubierta con elementos permanentes de arquitectura precisan de una parcela mínima de 5.000 m². Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propia. Dicha limitación de superficie que es la que establece la legislación urbanística se ha considerado conveniente mantener para el término de Algemesí. Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Tendrán una única planta y la altura máxima será de 10 ml., debiendo de guardar una separación a lindes y eje de camino de 15 ml.

En el caso de invernaderos que no precisen de estructura y cubierta con elementos permanente de arquitectura, no les resulta de aplicación los parámetros anteriores, simplemente deberán de guardar una distancia de separación idéntica a la exigida para el vallado agrícola.

Mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, podrá eximirse de las limitaciones urbanísticas establecidas en estas ordenanzas, en el caso de los almacenes vinculados a una explotación agraria.

3.-Las instalaciones ganaderas y granjas avícolas de nueva implantación se ubicarán a una distancia mínima de los núcleos de población de 1.000 metros de los núcleos de población superior a 2.000 habitantes, de 500 metros como mínimo para núcleos de población entre 500 y 1.999 habitantes, y de 250 metros en núcleos de población inferiores a 500 habitantes.



Las explotaciones ganaderas, avícolas y picaderos de caballos deberán atender a la Ley 6/03 de ganadería en la Comunidad Valenciana.

DISTANCIAS DE SEGURIDAD SANITARIA

1. Las instalaciones ganaderas guardarán una distancia mínima de 1.000 metros con respecto a las instalaciones de otras unidades de producción de la misma especie ganadera. Esta distancia se reducirá a la mitad en el caso de explotaciones porcinas, avícolas y cunícolas con una capacidad inferior a 120 UGM, esto es, unidad ganadera mayor, equivalente a un bovino adulto, y a la tercera parte en el resto de las especies cuando no se alcance dicho tamaño.

2. La distancia de las instalaciones ganaderas respecto de otros establecimientos en los que se concentren animales o se almacenen o transformen residuos de origen animal será como mínimo de 1.000 metros con carácter general, si bien reglamentariamente se determinarán los supuestos en los que, por razones de riesgo sanitario asociado al movimiento del ganado o de sus productos, la distancia mínima será de 2.000 metros.

Asimismo, deberán guardar una separación de 250 m respecto de:

- edificios catalogados y de uso dotacional en suelo no urbanizable
- actividades implantadas en suelo no urbanizable mediante declaración de interés comunitario
- viviendas aisladas y rurales debidamente legalizadas.

CONDICIONES TÉCNICAS

Las instalaciones ganaderas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deberán situarse en un área cercada en la que se puedan aplicar medidas de protección contra agentes transmisores de enfermedades.
- b) Contarán con construcciones y equipos sobre los que se pueda realizar una eficaz limpieza y desinfección.
- c) Las construcciones, equipos y materiales utilizados no deberán ser perjudiciales para los animales.
- d) Contarán con estercoleros y fosas de purines estancas con capacidad suficiente para almacenar y estabilizar las deyecciones antes de su aprovechamiento posterior.
- e) Deberán disponer de un sistema de eliminación de animales muertos, del que podrá dispensarse con la condición de tener contratado externamente el servicio.
- f) Las demás que establezca el Gobierno Valenciano mediante decreto, dirigidas a garantizar la salud alimentaria y la sanidad y bienestar animales.



4.-La licencia para la implantación de estas instalaciones corresponde al Ayuntamiento, previo informe de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

La solicitud deberá ir acompañada de la documentación siguiente:

-informe del técnico municipal sobre la compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente y calificación urbanística del suelo, con el visto bueno del Secretario de la Corporación Local.

-memoria que incluya los datos agronómicos necesarios para poder evaluar la actuación pretendida por el solicitante y la necesidad de edificación, así como sus características constructivas. Esta memoria ha de ir firmada por técnico competente si la superficie ocupada supera los 250m².

5.- Las actividades de secado de productos hortofrutícolas, principalmente naranjas y arroz, se llevarán a cabo en las zonas de suelo no urbanizable en las que este uso se admita expresamente, con arreglo a los parámetros siguientes:

Servicios Urbanísticos: acceso rodado y disponer de instalaciones estancas de recogida de lixiviados, estando totalmente prohibido el filtrado y arrastre a cauce público y fincas colindantes en caso de lluvias. Se preverán medidas para evitar molestias de olores en los predios colindantes.

Superficie mínima: 10.000 m²

Coeficiente ocupación: <50%

Coeficiente de edificación: 0'05 m²t/m²s

Distancia de separación: a lindes y a eje camino: 15 m y carretera 50 ml.

Otras condiciones: Todo el límite de la parcela deberá de estar cercada mediante pantalla vegetal

Artículo 2.5.16.-ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ÁREAS DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

1.- En las bandas laterales de los elementos que integran la red primaria de comunicaciones y vías públicas en suelo no urbanizable común y de protección de infraestructuras, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecido en la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

- a. Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas: SNUC y SNPDI (afecta a una carretera de titularidad supramunicipal).
- b. La parcela mínima será de 5.000 m². La superficie ocupable máxima será del 35%. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura libre no



superior a 7 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, cafetería y almacén de la propia empresa, así como para servicios complementarios: lavado engrase, etc. Dicha edificación auxiliar tendrá una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 15 metros de lindes. Deberá dotarse de los medios de seguridad pertinentes para no interferir con las actividades agrícolas, en especial con la quema.

- c. El 50% del total de la finca debe quedar libre de construcción, instalación y edificación y dedicada a uso agrícola efectivo o bien preservar el estado original primitivo.
- d. Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad (carriles de aceleración/desaceleración) calculadas conforme a la Normativa de Carreteras.
- e. Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 5 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.
- f. Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas, de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que, en cada caso concreto, se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.

Artículo 2.5.17. –ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC)

1.- En las zonas de suelo no urbanizable que expresamente se permita podrán establecerse las actividades, construcciones, usos o aprovechamientos siguientes, todos ellos sujetos a la previa declaración de interés comunitario:

- 4.a. Actividades industriales y productivas que estén calificadas como nocivas, insalubres y peligrosas hasta grado 4, y molestas hasta grado 5, ambos inclusive, que no tengan cabida en ninguna zona industrial y concurra en ellas las circunstancias enunciadas en el artículo 26.2 de la LSNU, con las excepciones siguientes(usos prohibidos) :
 - Producción de energía termoeléctrica convencional (151.2)
 - Producción de energía electro nuclear (151.3)
 - Fábrica y distribución de gas (152). Si que se admite el almacenamiento de bombonas de gas butano en cuantía no superior a 100 unidades
 - Producción y distribución de vapor y agua caliente. (153)
 - Fabricación de gases comprimidos (253.1)
 - Fabricación de colorantes y pigmentos (253.2)
 - Fabricación de pinturas, barnices y lacas (253.3)



- Fabricación de tintas de imprenta (253.4)
- Tratamiento de aceites y grasas para uso industrial (253.5)
- Fabricación de explosivos (253.8)
- Fabricación de productos químicos de uso industrial n.c.o.p. (253.9)
- Planta de tratamiento de basuras (623).

1.b. Actividades turísticas, recreativas, deportivas de ocio y esparcimiento en general.

1.c. Actividades extractivas.

1.d. Actividades de producción de energía renovable.

1.e. Estacionamiento camiones.

1.f. Actividades de secado de naranjas, arroz y otros productos de origen agrícola

2.- En el SNU no se permiten vertederos, salvo:

-inertes, material de derribo, exclusivamente en la zona donde se permite la extracción de áridos y como restauración del mismo.

3.- No se admitirán Declaraciones de Interés Comunitario en el suelo no urbanizable común de preservación (SNU-NO), y en los terrenos situados en un radio de 50 metros de edificios catalogados, a excepción de aquellos usos vinculados directamente con la rehabilitación y recuperación del edificio catalogado.

4.- En el perímetro de la parcela se colocarán dos hileras de árboles de especie común entre las explotaciones agrícolas colindantes (pudiendo mantener los naranjos existentes), en una franja con una anchura mínima de 12 metros en todo el perímetro de la actividad.

Se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación del subsuelo acondicionando la zona de acopios de materias primas y productos almacenados con una impermeabilización suficiente con recogida de lixiviaciones que posteriormente se deberán gestionar adecuadamente.

De acuerdo con el arte 35.3 de la ley 10/2004 de Suelo no Urbanizable, al cese de la actividad habrá que dismantelar las instalaciones y demoler las construcciones realizadas con reposición del terreno a su estado original, con una capa del suelo vegetal, apta para el cultivo agrícola de un espesura mínimo de 1'50 metros.

5.- Para la atribución de usos y aprovechamientos mediante DIC, deberán concurrir los siguientes parámetros en función del uso que se trate:

a. Actividades industriales y productivas.

Usos: los enunciados en el apartado primero, letra a.

Servicios urbanísticos: Acceso rodado con pavimentado de calzada, abastecimiento de agua potable (preferentemente mediante conexión a la red),



suministro de energía eléctrica, depuración previa al vertido de aguas residuales, y sistema de recogida de residuos sólidos. Para el vertido a cauce público resulta preceptiva la autorización de la CHJ.

Superficie mínima: 15.000 m².

Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m²t/m²s

Coeficiente ocupación por edificación: 25% superficie total vinculada a la actividad.

Altura de cornisa: 9'00 m. respecto de la rasante natural del terreno. Se admitirán elementos singulares como chimeneas, silos, etc., con adecuado tratamiento paisajístico. No podrá superar una altura total de 15 m.

Reservas de aparcamiento: 1 por cada 50 m² construidos

Distancia de separación: a lindes: 5 m; a eje camino: 10 m y carretera 50 ml.

b. Actividades turísticas, recreativas, deportivas de ocio y esparcimiento en general¹⁷.

Usos: los comprendidas dentro de la categoría TRE 3, más el uso hotelero e instalaciones deportivas

El uso hotelero únicamente se admite mediante rehabilitación de edificios catalogados en suelo no urbanizable, con posibilidad de aumento de la superficie ocupada en planta por la edificación principal en superficie equivalente, sin superar el número de plantas ni la altura de cornisa. Servicios Urbanísticos: acceso rodado con pavimento de calzada, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración y vertido de aguas residuales y tratamiento y eliminación de residuos de todo tipo.

Superficie mínima: 10.000 m², excepto en el caso de uso hotelero y restaurante en edificio catalogado, en el que la superficie podrá minorarse a 5.000m²

Coeficiente de edificabilidad: 0,4 m²t/m²s; en el uso hotelero y restaurante la edificabilidad permitida será la ya consolidada en el edificio a rehabilitar más la equivalente para su posible ampliación en los términos antes expuestos.

Coeficiente ocupación: 50%, excepto lo previsto para el uso hotelero y de restaurante. En caso de instalaciones deportivas, la superficie dedicada a este uso, que no comporte propiamente obra de edificación, podrá ampliarse al 90 % de la superficie total de la finca.

Altura de cornisa: 7,00 metros sobre la rasante natural del terreno. En caso de establecimiento hotelero la altura de cornisa será la misma que la propia del edificio catalogada a rehabilitar.

Reserva de aparcamiento: Las previstas por el artículo 13 del anexo del RPCV, para usos terciarios. En caso de sala de banquetes y discotecas hoteles, el número de plazas de aparcamiento ha de ser, adicionalmente, superior a la mitad del aforo.

¹⁷ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG



Distancia de separación: a lindes: 15 metros, a eje camino 15 metros y a carretera 50 metros.

c. Actividades de extracción de áridos y tierras. Plantas de transformación y reutilización de residuos inertes

Usos: Comprende la actividad de extracción de áridos y tierras destinadas a la construcción; la restitución del espacio afectado como vertedero de residuos inertes (exclusivamente material de derribo procedente de la construcción) y las plantas de transformación de los mismos para su reutilización como material de construcción

Servicios urbanísticos: Acceso rodado con pavimentado de calzada

Superficie mínima: 5.000 m².

Coeficiente de edificabilidad: 0'05 m²t/m²s, exclusivamente en las plantas de transformación de inertes

Coeficiente ocupación: 85 % superficie total de la finca, en caso de extracción de áridos y tierras En caso de plantas de transformación de residuos inertes, la superficie ocupada por la actividad no podrá exceder del 50% de la superficie total de la finca, mientras que la edificación no podrá ocupar más del 5% y se destinará básicamente a almacenamiento de maquinaria y depósito del material ya transformado

Altura de cornisa: 5 metros.

Reservas de aparcamiento: Deberá habilitarse en el interior del recinto el espacio necesario destinado al estacionamiento de vehículos utilizados en el proceso de vaciado.

Distancia de separación: 15 metros a lindes y a eje camino.

Otras condiciones: Todo el límite de la parcela deberá de estar cercada mediante pantalla vegetal que evite la transmisión de polvo en una altura mínima de 1'70 metros.

En caso de plantas de transformación y reutilización de inertes, la cota del terreno se situará 0'5 metros por debajo de la cota del camino y/o fincas lindantes.

Los residuos sólidos inertes, procedentes de las actividades extractivas, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, exigiendo el ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes.

d. Actividades de producción de energía renovable

Usos: actividades de producción de energía renovable, principalmente mediante plantas fotovoltaicas

Servicios Urbanísticos: acceso rodado.

Superficie mínima: 5.000 m².

Coeficiente ocupación: El que resulte una vez deducidas las superficies dedicadas a la planta fotovoltaica.



Distancia de separación: a lindes: 5 m; a eje camino: 10 m y a carretera 50 m.

CAPÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Artículo 2.6.1.-DEFINICIÓN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

El Sistema general ferroviario comprende como mínimo una banda de terreno que en ningún caso reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (5 metros en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos).

En esta zona se observarán las siguientes limitaciones, según establece el artículo 25 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. BOE 31-12-04.

Artículo 2.6.2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del sector ferroviario, sólo podrán realizarse obras e instalaciones,



previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

3. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

Art 2.6.3 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE PROTECCIÓN

La zona de protección según establece el artículo 26 del reglamento del sector ferroviario, tiene las siguientes limitaciones:

Normas particulares de la zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.



Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.

Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.

Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.

Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.

Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

4. En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.



5. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art 2.6.4 NORMAS COMUNES A LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN

Según establecen los artículos 27, 28, 29, 30, del reglamento del sector ferroviario.

Distancias.

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los artículos 25 y 26 para delimitar la zona de dominio público y la de protección.
2. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Régimen de las autorizaciones.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.
2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones.

1. La solicitud de autorización para realizar obras, instalaciones o actividades en la zona de dominio público y en la zona de protección de la infraestructura ferroviaria se examinará por el administrador de infraestructuras ferroviarias. Dicha solicitud deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992 y cumplir los requisitos que se establecen en este Reglamento. Si resultare incompleta la



documentación aportada junto con la solicitud, se concederá al interesado un plazo de diez días para completarla.

Comprobada la actuación solicitada sobre el terreno y solicitados cuando fueran necesarios los informes complementarios que se estimen pertinentes, el administrador de infraestructuras ferroviarias, otorgará la autorización y establecerá las condiciones de su otorgamiento, o la denegará de forma motivada. La denegación deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras que se pretenden ejecutar puedan afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.

Transcurridos tres meses desde la fecha de recepción de la solicitud, sin que el administrador de infraestructuras ferroviarias haya adoptado y notificado expresamente la resolución, se entenderá denegada la autorización.

2. En caso de que la solicitud de autorización pretendiera la realización de obras o instalaciones en la zona de dominio público para el establecimiento de un servicio público o de interés general, aquélla deberá acompañarse de un proyecto de obras e instalaciones y los documentos que acrediten su conformidad con el planeamiento urbanístico o las autorizaciones urbanísticas exigibles. En todo caso, se deberá justificar el interés general de la necesidad de la ocupación del dominio público que se solicita.

Si la solicitud tiene por objeto la utilización de la zona de protección, se adjuntará toda la documentación necesaria para la correcta localización y definición de la actuación que se pretende realizar.

Medidas de protección.

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

2. En particular, se observarán las siguientes normas:

Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.



Talas de arbolado. Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.

Tendidos aéreos. No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

Conducciones subterráneas. Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.

Obras subterráneas. Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce



las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

Cerramientos. En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.



Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

Art d) Línea límite de edificación

Según establecen los artículos 34, 35, 36 del reglamento del sector ferroviario

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c.



2. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discurra.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado segundo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Procedimiento de determinación de la línea límite de edificación en los supuestos contemplados en el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario.

1. El administrador de infraestructuras ferroviarias, con arreglo a lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 16 de la Ley el Sector Ferroviario, podrá a proponer, respecto de zonas o áreas determinadas, a la Dirección General de Ferrocarriles la determinación de una distancia límite de edificación diferente a la establecida con carácter general. A estos efectos, los ramales y enlaces con elementos funcionales de la infraestructura ferroviaria tendrán la consideración de líneas ferroviarias.

2. La Dirección General de Ferrocarriles remitirá el correspondiente estudio de determinación a las entidades locales y comunidades autónomas afectadas, con objeto de que, en el plazo de un mes, informen sobre si la determinación propuesta es la más adecuada para el interés general y para los intereses que representan.

3. Una vez analizados los informes emitidos, la Dirección General de Ferrocarriles elevará al Ministro de Fomento el expediente para su resolución.

Obras e instalaciones permitidas.

1. Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que aquel se haya pronunciado, se entenderá su conformidad con la obra, si ésta no implica cambio del uso o destino de las edificaciones preexistentes.



2. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

**TITULO TERCERO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA****CAPÍTULO PRIMERO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO****Artículo 3.1.1 - CONDICIONES DE DESARROLLO**

1.-Se admite la posibilidad de que, al tiempo de programarse la primera de las unidades de ejecución de los Sectores ordenados de forma pormenorizada, se formulen planes de mejora de dicha ordenación que, en caso de afectar a la trama viaria, no pueden suponer la minoración del ancho del vial inferior a 18 ml. en zonas industriales y terciarias y 12 ml. en zonas residenciales, salvo que se trate de viales de la red primaria cuyo ancho de vial no podrá ser alterado.

4.-En caso de que a través de un plan parcial se pretenda ampliar el ámbito de un sector delimitado en el plan general mediante la reclasificación de suelo no urbanizable, dicha reclasificación deberá ir acompañada de la adscripción de suelo no urbanizable protegido, preferentemente de protección paisajística y, en superficie equivalente a la que se reclasifica, junto con el incremento proporcional de reserva de **PVP** (antes PQL), a razón de 5 m² por habitante.

5.-Si en el momento de programarse un sector o unidad de ejecución se justificare mediante el correspondiente alzamiento topográfico que la superficie no coincide con la del plan, tal situación se resolverá aplicando, a la superficie real, el aprovechamiento tipo, índice de edificabilidad bruta y el porcentaje de suelo edificable y suelo dotacional que resulte de la ficha de planeamiento. En el caso de que la diferencia de medición se localizare en la superficie de terrenos dotacionales públicos ya afectados a su destino, no se modificará la edificabilidad total prevista en la ficha del plan.

6.- Se habilita expresamente la posibilidad de establecer un canon de urbanización de acuerdo con lo previsto en el art. 80 de la LRAU.

7.- Los Proyectos de Urbanización que se redacten para suelos urbanizables sometidos a riesgos de inundación deberán contemplar un anexo de evaluación del riesgo mediante el correspondiente estudio hidrológico, estableciendo las actuaciones necesarias a nivel de ejecución de infraestructuras que sean procedentes para aumentar la capacidad de desagüe de dichas zonas. Dichas infraestructuras serán de ejecución obligada.

8.- En los proyectos de urbanización que desarrollen actuaciones integradas se observarán las condiciones dispuestas por la Oficina Técnica en cuanto a pavimentación, aceras, carril bici (ha de garantizarse la continuidad del carril bici proyectado o ejecutado en las zonas colindantes, o previsto en este Plan General) abastecimiento de agua, saneamiento (en los suelos de nueva creación la red de pluviales y fecales será separativa) energía eléctrica, red de gasificación alumbrado público la señalización vertical y horizontal y rotulación calles, telecomunicaciones.



9.- Todas las áreas de suelo que en el anterior Plan General figuraran como suelo no urbanizable y que con el nuevo documento pasan a ser urbanizables requerirán de prospección arqueológica previa antes de su desarrollo urbanístico.

10.- Las áreas de suelo que en el Plan General en vigor figuren como Suelo Urbanizable pero que todavía no se hayan desarrollado urbanísticamente, requerirán de prospección arqueológica previa a su desarrollo, siempre y cuando ésta actuación arqueológica no se hubiera desarrollado con anterioridad.

Artículo 3.1.2 - LA RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL¹⁸

1.- La red secundaria de reservas de suelo dotacional público está formada por la red viaria y aparcamientos, equipamientos y zonas ajardinadas que completan la red primaria señalada en los planos A y B.

Se detalla su localización, uso, y si son existentes o proyectadas en los planos serie C.

2.- En cuanto a los Sectores no ordenados pormenorizadamente, las reservas dotacionales grafiadas en los planes tienen carácter vinculante, debiendo observarse las siguientes condiciones:

Viario: Deberán resolver las continuidades de las tramas viarias. Deberán tener un ancho mínimo de 15 metros cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 8 metros en las de tránsito peatonal, pudiendo reducirse hasta 12 y 6 m respectivamente en las porciones secundarias de la trama viaria no conectada directamente con encuentros o rotondas de enlace de la red principal.

Ha de garantizarse la continuidad del carril bici proyectado o ejecutado en las zonas colindantes, o bien proceder a su implantación.

3.- Las construcciones y instalaciones que se realicen en las parcelas calificadas como uso dotacional de la red secundaria, sean de titularidad pública o privada, tendrán la altura edificable máxima y número máximo de plantas necesarias para el fin al que se destinen, cumplirán la normativa sectorial que le sea de aplicación en función del uso al cual estén previstas y armonizarán con los valores ambientales del entorno y la normativa de la zona donde estén situadas, todo esto debidamente justificado en el correspondiente proyecto técnico.

En las parcelas destinadas a dotaciones escolares se estará al que dispone el art. 11 del Decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consejo, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o normativa que lo sustituya.

¹⁸ Redacción dada por la Mod. Núm. 11 del PG



CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1. SECCIÓN PRIMERA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 3.2.1.- PARÁMETROS

En la definición de los parámetros urbanísticos las presentes normas efectúan una remisión expresa al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana o norma posterior que modifique o rectifique ésta, siendo de aplicación supletoria. Cualquier duda que se suscite en la interpretación de las presentes normas referido al contenido y definición de un parámetro urbanístico se resolverá según lo dispuesto en el referido Reglamento.

Artículo 3.2.2 – DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Sin perjuicio de la regulación específica para cada zona de ordenación se establecen las disposiciones generales siguientes respecto de determinados parámetros antes relacionados, que se aplican en defecto o supletoriamente a los parámetros de cada zona de ordenación, de manera que en caso de disconformidad entre las disposiciones generales y los particulares de zona, rige la más estricta.

2.- La altura libre mínima de planta en la planta baja en edificios de nueva construcción, será: 3'50 m.

La altura libre mínima de plantas altas o pisos será:

- a. 2,50 m. para uso vivienda*
- b. 3 m. para los usos terciarios permitidos en zona residencial.*

En edificios lindantes a edificios catalogados, entornos con alturas de plantas homogéneas o en ampliaciones de inmuebles se podrán adoptar las alturas de planta del edificio preexistente, catalogado o del entorno, según el caso, tanto para la planta baja como para las altas, aun siendo estas inferiores a la mínima permitida. Todo esto sin perjuicio del resto de normativa aplicable a las alturas de las estancias y dando cumplimiento a la altura máxima de cornisa aplicable.¹⁹

Para las parcelas que den frente simultáneamente a dos viales opuestos, se medirá la cota de la cara inferior del forjado o, en su caso, de la solera de planta baja respecto de la rasante de la acera en cada frente, como si de parcelas independientes se tratase, siendo la profundidad edificable de cada una la prevista en la zona de ordenación a la que pertenecen.

En las plantas bajas no se permiten los atillos, como tampoco se autorizan las entreplantas.²⁰

¹⁹ Redacción dada por la Mod. núm. 1 del PG

²⁰ Respecto a los entresuelos existentes, ver la Norma adicional 4ª incorporada por la Mod. núm. 6 del PG



3.- *Altura edificable y número de plantas*²¹:

La altura máxima de la planta baja, así como la altura reguladora (altura de cornisa) y la altura total de los edificios viene determinada, en cada zona de ordenación, en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación correspondiente para cada manzana o parcela.

La altura máxima total del edificio no podrá exceder de 4 m respecto de la altura reguladora de cada edificio.

A efectos del cómputo del número de plantas, grafiadas en los planos de ordenación, no se considera ni la planta sótano, ni el semisótano, y sí la planta baja. Como ejemplo, 3 plantas, significa planta baja más 2 alturas.

En las manzanas que aparecen grafiadas en los planos de ordenación, identificadas mediante la letra “a” situada a continuación del número de alturas, se permite que por encima del número de plantas indicado se construya una planta ático retranqueada 3 m respecto del plano de fachada del edificio. El retranqueo será de 3,50 m en la zona de núcleo histórico (NHT). En los entornos del BIC de l'Església de Sant Jaume, del BRL-Convent de Sant Vicent y en la zona NHT-BRL, no se permiten los áticos.

En aquellas zonas en las que el plan lo permita se podrá ocupar la totalidad de la planta ático hasta convertirla en planta piso (a), mediante la compensación económica por el incremento de la edificabilidad que ello supone, según se establece en la Disposición Adicional 5ª.*

Como ejemplo: 3a significa planta baja, dos alturas y una planta ático y 3a significa planta baja y tres plantas piso, siempre que se materialice la compensación económica correspondiente.*

Sobre el espacio de retranqueo de los áticos existentes se permitirán las actuaciones contempladas en los apartados 18 y 19 del presente artículo.

Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura reguladora máxima la que resulte según lo expresado en el párrafo anterior, pero el número de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda exceder de la altura reguladora máxima establecida.

4.- *Tolerancia de alturas: Se permitirá la construcción de edificios con dos plantas de altura como mínimo*²².

5.- Altura de los edificios lindantes con edificios catalogados. En caso de nueva edificación adosada a un edificio catalogado, ya sea público o privado, la altura

²¹ Redacción incorporada por la Mod. 14 del PG (Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de 11/11/21, por la CTU de 4/05/2022 respecto a la zona NHT-BRL y por la CTU de 15/03/23 respecto a la zona NHT)

²² Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG



reguladora de la fachada del nuevo edificio (la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta) se ajustará a la de aquellos, sin rebasar el mismo en más de 0,5 ml., respondiendo a un planteamiento de conjunto, enrasando asimismo la altura de los elementos ornamentales y/o de cerramiento y protección de la azotea, con prevalencia de esta disposición respecto del número de plantas y la altura reguladora permitida en una manzana.

Si el nuevo edificio a realizar se situase entre dos edificios catalogados su altura reguladora no sobrepasará el mayor de ellos con independencia del número de plantas permitida en la manzana, a fin de mantener una composición adecuada al entorno en el que se encuentra.

Ello se entiende sin perjuicio de que se podrá construir el número de máximo de plantas permitido en la manzana, mediante retranqueo mínimo de 3'5 ml. de las plantas cuya altura total rebase la altura de cornisa así establecida, en una longitud de fachada de al menos la altura del edificio catalogado.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en la definición de altura reguladora.

6.- Sótanos y semisótanos:

- a. La altura libre mínima exigible, en planta sótano, dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, y será como mínimo de 2,40 metros entre el pavimento del piso y la cara inferior del forjado del techo, y las instalaciones deberán guardar una altura libre de 2,20 metros.
- b. La altura libre exigible de la planta semisótano dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,40 metros para la altura libre.
- c. Bajo ningún concepto se permitirá el bombeo de agua freática a la red de saneamiento municipal, excepto durante el periodo de ejecución de la construcción. En cualquier caso deberá asegurarse la estanqueidad del recinto con la impermeabilización y sellado adecuados, debiendo presentar un certificado de perfecto sellado de la edificación bajo rasante, firmado por el constructor y la dirección facultativa.
- d. En plantas de sótano y semisótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas. Se excluyen, excepcionalmente, las instalaciones médicas de radioterapia, debidamente acondicionadas y adaptadas a la normativa de seguridad vigente.
- e. Podrán emplazarse trasteros, que no computarán a efectos de edificabilidad, sin establecer limitación en cuanto a su superficie.



7.- Por encima de la altura reguladora del edificio sólo se permitirán²³:

7.1. Las cubiertas de los edificios podrán ser planas o inclinadas en todas las zonas de ordenación a excepción de los ámbitos del Núcleo Histórico Tradicional urbanístico con la categoría de Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), el entorno de protección del BIC de Sant Jaume y el entorno de protección del BRL del Convent de Sant Vicent, que se rigen por las normas urbanísticas contenidas en el Catàleg de Béns i Espais Protegits²⁴.

En aquellas zonas en las que no se permita el aprovechamiento bajo cubierta, en caso de que la cubierta sea inclinada, la altura de cumbra no excederá de 2'5 metros respecto de la altura de cornisa del edificio o del techo de la planta ático con una inclinación máxima del 40%.

7.2. Los elementos de cerramiento y protección de azotea, así como los elementos ornamentales

En el caso de cubiertas planas, no tendrán una altura superior de 1'80 ml. respecto de la altura de cornisa o de la cara inferior del forjado del techo de la planta ático. Tratándose de cubiertas inclinadas, los antepechos, barandillas y elementos ornamentales no podrán sobrepasar aquella en 1 ml

Los elementos ornamentales no podrán tener una solución de continuidad respecto de la fachada de la planta ático.

En caso de aprovechamiento bajo cubierta no se permiten tales elementos.

En la planta ático, la pared lateral límite entre dos edificaciones tendrá una altura mínima de 1'8 m, siendo translucido a partir de esta altura hasta alcanzar una altura máxima de 2'50m.l. Ésta arrancará desde el antepecho de la fachada, con una inclinación de 45º, hasta su coronación.

7.3. Cajas de escalera y de ascensores; En caso de cubierta inclinada obligatoriamente deberán integrarse dentro de las mismas, sin sobrepasar la altura de coronación de la cubierta inclinada, y sin poder sobresalir de ella.

En la zona NHT y BIC deberán estar retirados del plano de fachada 3'5 metros, mientras que en el resto de zonas podrán adosarse a fachada y su dimensión será proporcional al hueco de la escalera. En los edificios catalogados, la caja de escalera deberá de integrarse dentro de la cubierta inclinada.

No se permite más caja de escalera de acceso a la azotea que la general del edificio, que constituirá el único acceso, no admitiéndose cajas de escalera

²³ Redacción dada por la Mod. Núm. 14 del PG

²⁴ Párrafo redactado de conformidad con el art. 71 de las normas urbanísticas del Catàleg de Béns i Espais Protegits (CBEP)



de acceso individual a la azotea por el interior de las viviendas de la planta anterior.

No tendrán una altura superior a 3'50 ml. respecto de la planta sobre la que se sitúen.

7.4. Los elementos técnicos de las instalaciones, incluidos los paneles de captación de energía solar, cumplirán con las siguientes limitaciones:

a) En caso de cubiertas inclinadas, obligatoriamente se situarán en el segundo faldón, a excepción de las chimeneas, sin sobrepasar la altura de coronación. De tener que sobrepasarlo para cumplir las distancias respecto de edificios lindantes, se situarán en el segundo faldón. Los paneles de captación deberán de quedar integrados en los faldones de cubierta.

b) En cubiertas planas, se situara a una distancia de 4'5 ml. respecto de la fachada del edificio y, de situarse los equipos de acondicionamiento de aire por encima de la caja de escalera, deberán contar con un elemento perimetral de cerramiento que no los haga visibles desde la vía pública.

c) En las instalaciones de telefonía móvil, se estará a lo dispuesto en el artículo relativo a las instalaciones especiales.

7.5. Los trasteros, individualmente no podrán superar los 4 m² de superficie construida, ni superar una altura de 3 metros respecto del techo de la última planta.

La superficie máxima a ocupar por los trasteros no excederá del 25% de la azotea del edificio.

En caso de cubierta inclinada, deberán de estar separados del segundo faldón a una distancia no inferior a 3 ml., sin posibilidad de continuidad de ambos elementos.

En todo caso, deberán situarse a una distancia mínima de 7 ml. de la fachada del edificio. En caso de edificios con fachada recayente a más de una calle, la distancia de separación fijada lo es respecto de todas y cada una de las fachadas²⁵.

No se permiten los trasteros, por encima de la altura de cornisa en las zonas ADO, AIS y EDA, así como tampoco en los edificios catalogados²⁶, cualquiera que sea el nivel de protección.

8.- Retranqueos:

Salvo en la zona de NHT²⁷, el plano de fachada se podrá retranquear respecto de la alineación de la calle tanto en planta baja como en planta alta, siempre y cuando se de el

²⁵ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG

²⁶ Así mismo, no se permiten los trasteros en los entornos de protección de BICs y BRLs

²⁷ Se refiere a todo el ámbito del Núcleo histórico, como zona de ordenanza diferenciada.



tratamiento de fachada al cerramiento lateral visto respecto de los edificios con los que linde.

En caso de AIS y ADO, la planta semisótano no podrá ocupar el espacio de retranqueo de fachada pero si el espacio de separación respecto del linde posterior y, en su caso, laterales²⁸.

9.- Soportales:

Se permiten con las condiciones siguientes:

- a) la profundidad del mismo no será superior a su anchura medida en el plano de fachada, salvo en el caso de acceso a aparcamiento comunitario.
- b) la altura libre mínima será la misma que la exigida para la planta baja.

10.- Pasajes:

Se permiten siempre que cuenten con un ancho mínimo de 6 ml.

11.- Medianeras:

Las paredes límites de cerramiento entre dos edificaciones que queden al descubierto debido a la diferencia de altura, o por limitar con suelo no edificable deberán tener el tratamiento propio de fachada u otra solución a fijar en el proyecto de edificación, que se someterá a aprobación municipal.

12.- Profundidad edificable

- 1.-La profundidad edificable máxima en plantas altas viene determinada para cada manzana o parcela en las normas reguladoras de cada zona de ordenación.
- 2.-La profundidad edificable no podrá ser sobrepasada con cuerpos volados.
- 3.-En la planta baja podrá sobrepasarse la profundidad edificable, con independencia de que su destino sea o no residencial.
- 4.- La edificación podrá ocupar con planta sótano la totalidad de la parcela cuando ésta sea también edificable en planta baja en el patio de manzana.

13.- Patios de manzana

- 1.- En los patios de manzana, si se diesen, la altura de la cara inferior del forjado del techo la planta baja podrá elevarse hasta 5'90 ml. medida desde la rasante de la acera.

²⁸ Este párrafo en la redacción original de las NNUU, estaba incluido dentro del punto 12 de profundidad edificable.



En caso de remate mediante cubierta inclinada no se superará la altura de 2,5 m. respecto de la altura anterior.

El paramento cierre de la cubierta deberá retirarse de la alineación interior de patio de manzana un mínimo de 5 ml, si el uso de la primera planta alta es de vivienda: en caso de que el uso sea el mismo en planta baja y primera planta alta, no es necesario guardar la distancia de retranqueo respecto de la alineación interior.

2.- Por encima del forjado del techo de la planta baja, en los patios de manzana, tan sólo se permiten los elementos siguientes: los faldones de las cubiertas; los elementos de separación entre terrados, con una altura no superior a 2'5 ml; las barandillas de protección y las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como las instalaciones de climatización, que deberán mantener una separación de 5 ml. respecto de la alineación interior y han de estar debidamente insonorizadas.

Las chimeneas de evacuación de humos de la planta baja, en caso de actividad terciaria, así como de las instalaciones de calefacción, mediante combustión, han de prolongarse hasta alcanzar una altura de 2 metros respecto a cualquier construcción en un radio de 10 metros²⁹.

3.-Las plantas altas de los edificios existentes que ocupen los patios de manzana resultantes de las alineaciones del presente plan, quedarán en situación de fuera de ordenación no pudiendo efectuarse obras de consolidación o aumento de volumen. Sólo podrán destinarse a usos inocuos o de almacén permitido en la zona de ordenación, permitiéndose la colocación de maquinaria de ventilación o climatización, siempre que no provoque ruidos o vibraciones.

14.- Cuerpos volados;

1.-Se entiende como cuerpo volado aquellas partes de edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas tales como miradores, balcones terrazas o similares.

2.-Se fijan las disposiciones siguientes referentes a los cuerpos volados.

- a) Se entiende por plano límite de vuelo el plano paralelo a la fachada que limita los cuerpos volados.
- b) Este plano límite de vuelo se separará como mínimo 60 cm del eje de medianera.
- c) El vuelo permitido no excederá del 10 % del ancho de la calle en caso de balcones y del 8% en caso de miradores, no pudiendo superar en ningún caso el metro de vuelo. Los cuerpos volados quedarán siempre dentro del

²⁹ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG (se ha eliminado el texto: “pudiendo adosarse al cerramiento interior del edificio”)



plano que forma 45º con el plano de fachada y cuya intersección con el mismo sea el eje de medianera.

d) En edificios formando fachada a 90º o ángulo superior, la distancia mínima del cuerpo volado a medianera será el doble que el del vuelo. Para ángulos inferiores a 90º se deberá solicitar informe técnico municipal.

3.-El vuelo máximo permitido será el fijado individualmente para cada zona de ordenación urbanística. En cualquier caso la proyección del voladizo no sobrepasará en su proyección el ancho de la acera ni el 10% del ancho de la calle.

Los cuerpos volados cerrados sólo se permitirán en calles de ancho superior a 6 m y no podrán ocupar en proyección horizontal más del 60% del desarrollo total de la fachada, incluyendo edificios en esquina, en cada planta.

4.- No se permiten cuerpos volados en la planta baja³⁰.

15.-Elementos salientes:

Se considera como elemento saliente aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares³¹.

15.1. Zócalos y resaltes: no sobresaldrán de la línea de fachada más de 5 cm.

15.2. Marquesinas.: Se admitirán en planta baja, siempre y cuando:

-Se sitúen a más de 3,20 m por encima de la rasante de la acera en todos los puntos.

- No superen la línea de encintado de la acera ni el 8% del ancho de la calle³².

15.3. Aleros: No podrá exceder de 10 cm. respecto de los vuelos de los balcones y miradores permitidos en cada zona de ordenación.

En caso de cubiertas inclinadas no podrá exceder de 50 cm respecto del plano de fachada del edificio o, en su caso, de la planta ático.

15.4. Los toldos móviles y carteles publicitarios *estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,80 metros. Su saliente, respecto a la alienación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera ni al 8% de la anchura de la calle, sin sobrepasar los 3 metros en el caso de toldos y 0'80 m en el caso de carteles publicitarios, respetando en todo caso el arbolado existente. La colocación de éstos se someterá al punto 17 del presente artículo. Por ordenanza municipal se regularán*

³⁰ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG

³¹ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG

³² Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG



las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela³³.

16.-Aprovechamiento bajo cubierta

1.-La utilización del espacio comprendido entre el forjado de la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta, únicamente se permite en aquellas zonas de ordenación en las que expresamente así se establezca en la regulación específica.

2.-El forjado del techo de la última planta alta o, en su caso, ático deberá cumplir la altura mínima y máxima permitida, y no será continuo, sino que quedará limitado en su longitud por las líneas verticales en el que la distancia libre entre éste y el forjado de la cubierta sea igual o superior a 1'5 ml.

3.-La cota exterior de la cumbrera no podrá situarse a más de 4 ml. respecto de la altura de cornisa del edificio o, en su caso, de la cara inferior del forjado de la planta ático. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 40% respecto del plano de fachada de la planta de la que forma parte.

4.-El espacio bajo cubierta formará una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso deberá realizarse únicamente a través de ella.

5.- La superficie útil no podrá exceder del 40% de la superficie de la planta a la que está vinculada³⁴.

17.-Soluciones de fachada y acabados exteriores:

Se deberá aportar una propuesta completa de alzado, y medianeras en su caso, aclarando la materialización de los mismos, así como la paleta de colores a utilizar. Esta descripción será vinculante una vez aprobada por el Arquitecto municipal, siguiendo los criterios de armonía paisajística i arquitectónica del municipio, pudiendo rechazarse a juicio del mismo.

No se aceptarán soluciones constructivas con imitaciones de materiales, falseamiento de fábricas y funciones

18.- Parcela mínima:

En cada zona de ordenación urbanística se definirán las dimensiones de la parcela mínima.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación. En caso de sustitución de edificaciones preexistentes, en el que el

³³ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG

³⁴ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG



solar resultante no cumpla las condiciones de parcela mínima se permite su reedificación, exclusivamente para vivienda unifamiliar, edificio de 2 viviendas o uso terciario en edificio exclusivo³⁵.

19.- Ocupación de las plantas áticos en edificios existentes que cumplan la ordenación urbanística vigente respecto al número de plantas y no se encuentren fuera de ordenación³⁶:

a) En las zonas ACA, ENS y NHT (no incluidas en entornos catalogados) se permitirá la ocupación de las plantas áticos en edificios preexistentes que cumplan la ordenación urbanística y no se encuentren fuera de ordenación.

Dichas actuaciones requieren de la presentación de proyecto suscrito por técnico competente y cumplirán las determinaciones siguientes:

- La propuesta de actuación contemplará el edificio en su conjunto.*
- La cubierta podrá ser inclinada o plana no transitable, y podrá sobrepasar la línea de fachada un máximo de 0,30 metros.*
- La altura del frente de cubierta plana no transitable será, como máximo, de 50 cm. a partir de la cara inferior del forjado de cubierta. El frente de cubierta estará alineado con la línea de fachada y tan solo se permitirá sobrevolar sobre la alineación de fachada una losa de 20 cm de espesor.*
- Las aguas de lluvia de la nueva cubierta se recogerán mediante canal o elemento que la sustituya, evitando que las aguas viertan directamente a la calle.*
- La altura de la cara inferior de la cubierta en la línea de fachada no será mayor de 2,90 metros a partir de la cara inferior del forjado del ático.*
- El cerramiento de fachada se retrasará de la línea de fachada unos 40 cm., como mínimo, a partir del antepecho o barandilla del ático situados en la línea de fachada.*
- Tan solo se permitirá alinear con la línea de fachada los elementos estructurales (pilares o muros de carga), teniendo en cuenta que la longitud de los muros de carga no será mayor del 30% de la longitud de fachada.*
- El acabado exterior de los paramentos laterales tendrá las características de un acabado de fachada, no pudiendo acristalar dichos paramentos.*
- La materialización de las ocupaciones de los áticos cumplirá con las determinaciones constructivas y de materiales marcadas en las presentes normas (Art. 6.4.2. Paisaje Urbano Exterior), intentando en todo caso la máxima integración de la actuación con el edificio existente y el entorno.*

³⁵ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG

³⁶ Apartado incorporado por la Mod. 14 del PG (Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de 11/11/21, por la CTU de 4/05/2022 respecto a la zona NHT-BRL y por la CTU de 15/03/23 respecto a la zona NHT)



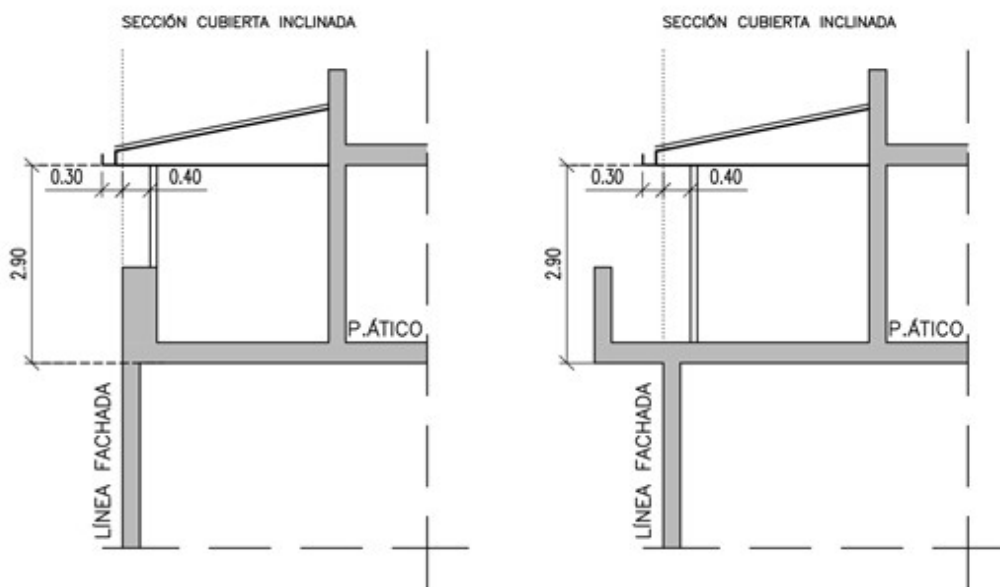
- No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

Estas actuaciones están sujetas a la compensación económica prevista en la Disposición Adicional QUINTA.

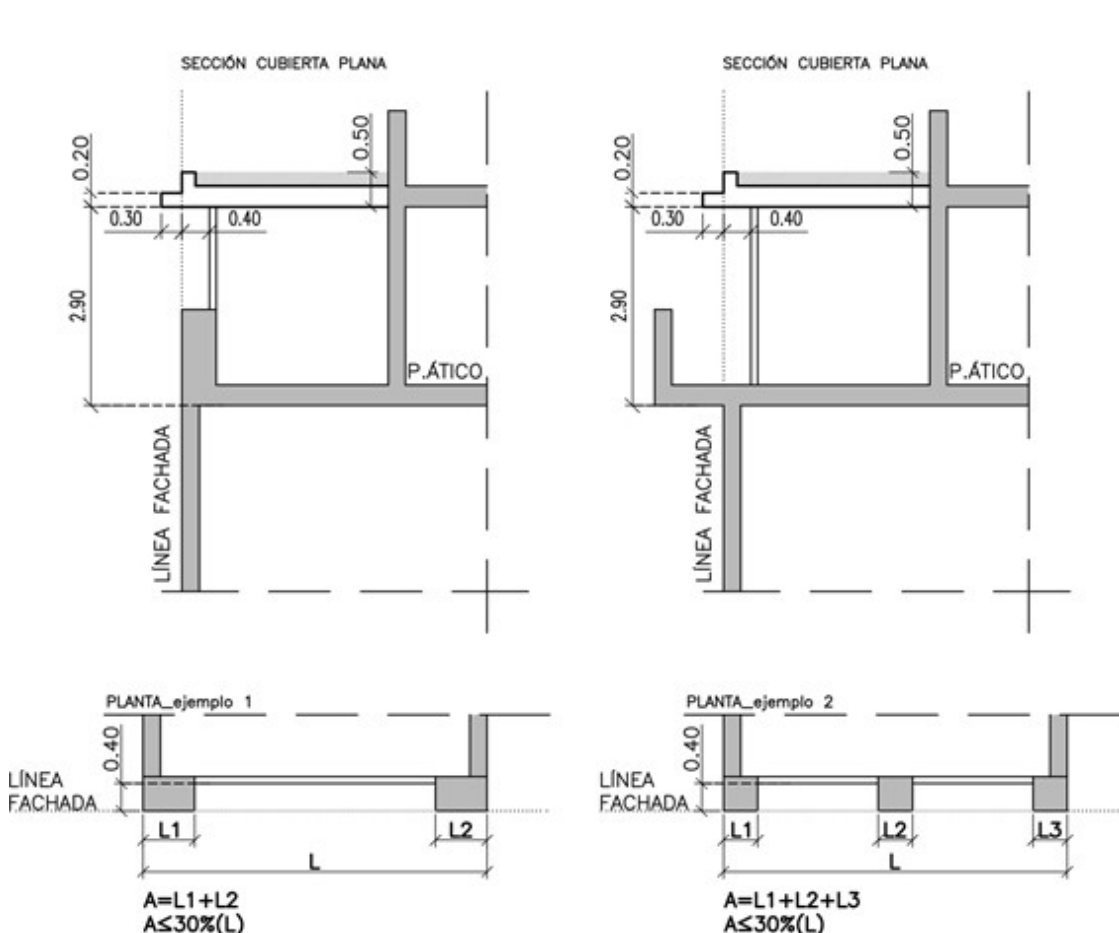
La aplicación de la norma urbanística se entiende sin perjuicio de la normativa civil y particular de cada edificio referente a la ocupación y uso de las terrazas.

b) En las zonas NHT-BRL y entornos de BIC y BRL no se permite la ocupación de los áticos existentes por encontrarse fuera de ordenación. Respecto de las plantas ático que ya se encuentran ocupados o cubiertos en la fecha de aprobación de la presente modificación, se les aplicará la Disposición Transitoria PRIMERA A³⁷.

ESQUEMAS OCUPACIÓN ÁTICO



³⁷ Párrafo introducido por la MOD 14 (Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de 11/11/21, por la CTU de 4/05/2022 respecto a la zona NHT-BRL y por la CTU de 15/03/23 respecto a la zona NHT)



20. Cubrición de los áticos existentes³⁸:

a) En las zonas ACA, ENS y NHT (no incluidas en entornos catalogados) se permitirá cubrir las terrazas bajo el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

Dichas construcciones cumplirán las determinaciones siguientes:

- La propuesta de actuación contemplará el edificio en su conjunto.
- La cubierta será inclinada y no podrá sobrepasar los planos de fachada del inmueble.
- La altura de la cara inferior de la cubierta en la línea de fachada no será mayor de 2,90 metros a partir de la cara inferior del forjado del ático.
- No se permitirá la construcción de cerramientos frontales ni laterales.
- La materialización de la cubrición se realizará con materiales ligeros y de calidad, procurando ser acordes con los utilizados en la fachada del edificio y su

³⁸ Apartado incorporado por la Mod. 14 del PG

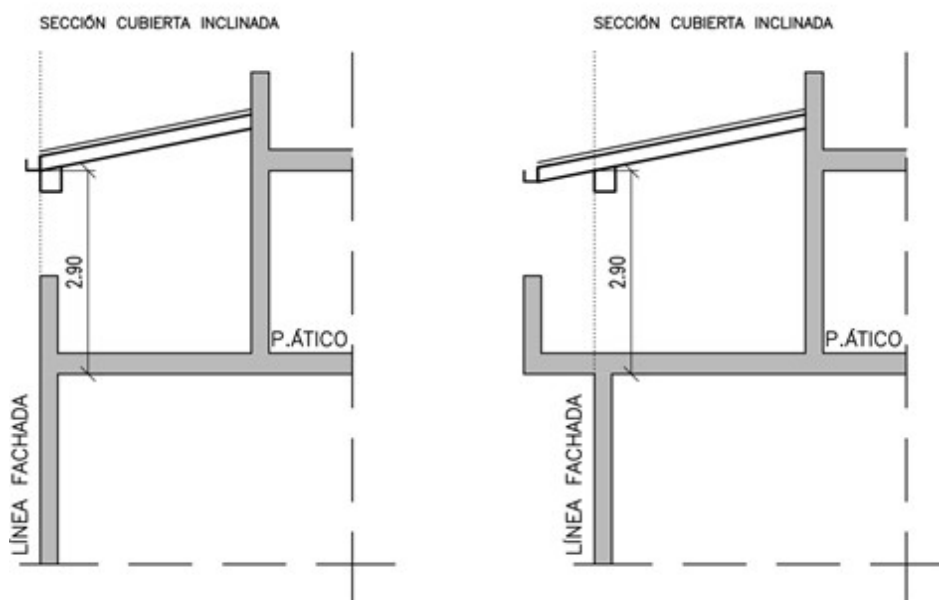


entorno.

- Las aguas de lluvia de la nueva cubierta se recogerán mediante canal o elemento que la sustituya, evitando que las aguas viertan directamente a la calle.
- Los espacios cubiertos mantendrán el uso original de terraza, no pudiendo destinarse a piezas habitables de la vivienda de la que forman parte.

La justificación del cumplimiento de estas determinaciones requerirá la presentación de documentación técnica correspondiente.

ESQUEMAS CUBRICIÓN ÁTICO



b) En las zonas NHT-BRL y entornos de BIC y BRL no se permite la cubrición de los áticos existentes por encontrarse fuera de ordenación. Respecto de los áticos que ya se encuentran cubiertos en la fecha de aprobación de la presente modificación, se les aplicará la Disposición Transitoria PRIMERA A³⁹

³⁹ Párrafo introducido por la MOD 14 (Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de 11/11/21, por la CTU de 4/05/2022 respecto a la zona NHT-BRL y por la CTU de 15/03/23 respecto a la zona NHT)

**2. SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.****Artículo 3.2.3 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.**

1.- Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en las normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) (Decreto 286/1997), o norma de rango equivalente que las sustituya.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES AMBIENTALES.**Artículo 3.3.1 – DEFINICIÓN**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivo, humos, etc.

Artículo 3.3.2 – COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

1.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas.
- b. No utilizar su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
- c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que se pudieran producir, y ello, únicamente mediante chimeneas de características adecuadas.
- d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones o ruidos, si las hubiere, no ocasionen molestias en el entorno inmediato o en el exterior. En caso de estar emplazada en zona residencial, su funcionamiento quedará restringido a horario diurno (de 8 a 22 h), estando prohibido en horario nocturno.
- e. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 3.3.3 – EVACUACIÓN DE HUMOS.

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de viviendas a patios de manzana y patios de luces. En caso de usos mixtos no podrá utilizarse las salidas de humos de la cocina de la vivienda para evacuar los humos procedentes del otro uso.

2.- Los proyectos de edificación deberán prever la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores según lo dispuesto en el párrafo anterior, así como lo dispuesto en el artículo 3.2.2.13.



- 3.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- 4.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 2 metros por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros⁴⁰.
- 5.- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías, debiéndose llevar un registro de las tareas de mantenimiento que se realizarán periódicamente.
- 6.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
- 7.- En caso de nueva edificación y de preexistencia de chimenea en edificio colindante, el promotor de la nueva edificación está obligado a levantar la chimenea existente a fin de cumplir las condiciones expresadas en los apartados anteriores.
- 8.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y, en particular, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en la Edificación (RITE) –Real Decreto 1.751/1998-, o normas equivalentes.

Artículo 3.3.4 – INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.

- 1.- Cualquier edificio de nueva construcción preverá la posibilidad de instalación de acondicionamiento de clima artificial en todas las viviendas y locales, pudiendo emplear cualquier sistema que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
- 2.- Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones Térmica –RITE-, Real Decreto 1.751/98, e instrucciones técnicas complementarias) y aquella otra que pueda imponer la ordenanza municipal reguladora de la materia.
- 3.- Se prohíbe la instalación de aparatos de climatización en el exterior de fachadas, en vuelo sobre la vía pública y sujetos mediante escuadras. Obligatoriamente deberán instalarse en la cubierta del edificio, o en alojamiento previsto al efecto e integrado en fachada (sin sobresalir y con rejilla ocultadora), o apoyado en el balcón con elemento que lo mimetice, de forma que en cualquier ubicación de las planteadas, no sea visible desde la vía pública.
- A tal efecto, en toda obra de edificación, ya sea destinado a vivienda o a otro uso, debe especificarse la ubicación de los aparatos de climatización artificial.

40 De la MOD núm. 1 (art. 3.2.2., punto 13)



4.- No podrá colocarse los aparatos de clima artificial en el espacio dedicado a patio de luces y en caso de ubicarse en patios de manzana debe guardar una distancia de 6 ml respecto de la alineación interior de los edificios recayente al mismo.

Artículo 3.3.5 - EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores molestos que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

3.- Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación, así como los oportunos filtros.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS PARA VIVIENDAS Y LOS LOCALES.

Artículo 3.4.1 – DOTACIÓN DE AGUA.

Se estará a lo dispuesto en el DB- HS4 o norma que la sustituya en cuanto a las instalaciones interiores de suministro de agua.

Toda edificación, independientemente del uso emplazado en suelo urbano, deberá contar con suministro de agua potable desde la red municipal de abastecimiento.

En todas las urbanizaciones deberá preverse la correspondiente acometida de agua potable para cada una de las parcelas susceptibles de edificación.

Artículo 3.4.2 – EVACUACIÓN DE AGUAS.

Se regulará mediante ordenanzas municipales. En las zonas urbanas donde la evacuación de aguas pluviales se haya diseñado por superficie, se deberá evacuar el agua de lluvia del interior de las parcelas por superficie a la calle, debiendo de prever suficientes aliviaderos en el cerramiento de la línea de parcela, como para no suponer un obstáculo para los peatones que circularan por la acera en el momento de alivio. Así pues, no se permitirá la conexión de la instalación de pluviales a la red saneamiento, debiendo de realizar una red separativa para este fin. ⁴¹

Artículo 3.4.3 – EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

1.-Se prohíben los trituradores de basuras y residuos sólidos, con vertido a la red de alcantarillado.

⁴¹ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG



2.- Las actividades comerciales de venta al por menor de productos perecederos, incluidos dentro de las categorías Tco 1b, Tco 2 y Tco 3, así como locales de restauración, bares, cafeterías o de comida para llevar, deberán de disponer dentro del edificio de un habitáculo específico para el depósito y recogida de los residuos sólidos, de manera que no se depositen directamente sobre la vía o espacio público ⁴².

3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características o su lugar de producción, fuera de los circuitos de recogida domiciliaria de residuos sólidos establecido por el Ayuntamiento, no puedan, o no deban ser recogidos por este servicio, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

4.- En el caso de residuos tóxicos y peligrosos el Ayuntamiento requerirá para la concesión de la licencia, dependiendo de la masa anual generada, la autorización de productor de residuos tóxicos y peligrosos o la inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Artículo 3.4.4 – INSTALACIONES ESPECIALES.

1.- Las instalaciones de telefonía móvil, por motivos estéticos, están prohibidas en la zona BIC así como en los edificios catalogados y lindantes a los mismos.

Deberán ubicarse, en las otras zonas, en las azoteas de los edificios, a una distancia de 6 metros desde la fachada. En todo caso la altura máxima del conjunto soporte antena no será superior a 1/3 de la altura de cornisa del edificio, y en ningún caso superará los 8 metros de la altura sobre la cornisa. Junto con la solicitud de la licencia se deberá aportar una propuesta de mimetización de la instalación con su entorno, que deberá aprobar el técnico municipal.

2.- Las antenas no podrán situarse en las fachadas de los edificios. Obligatoriamente deberán de ubicarse en las azoteas o cubiertas.

3.- No se permite la instalación en el espacio de retranqueo frontal de los edificios⁴³.

Artículo 3.4.5 – INSTALACIONES DE APROVECHAMIENTO DE ENERGÍA SOLAR⁴⁴.

1.- El aprovechamiento de la energía solar, tanto para producción de energía eléctrica como para producción de agua caliente sanitaria, será potenciado por el Ayuntamiento.

2.-Será obligatorio la previsión de este tipo de instalaciones, para suministro de alumbrado común y para la producción de agua caliente sanitaria, en los proyectos de edificios de nueva planta, destinados a viviendas plurifamiliares (más de 5 viviendas), edificios dotacionales de titularidad pública, establecimientos hoteleros, y aquellas actividades comerciales e industriales que utilicen agua caliente sanitaria, ya sea para el

⁴² Idem

⁴³ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG

⁴⁴ Este artículo se considera que no es de aplicación, al estar regulada esta materia por el Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HE)



proceso productivo ya sea para el aseo del personal. En este sentido, el proyecto de edificación deberá prever la instalación de sistemas de captación y utilización de energía solar, especificando expresamente la localización del mismo, así como las características de las mismas, que deberá de cumplir la normativa sectorial vigente.



CAPÍTULO QUINTO: SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS.

Artículo 3.5.1 – SANITARIOS EN VIVIENDAS.

Será de aplicación lo dispuesto en las HD-91 o norma que la sustituya

Artículo 3.5.2 – ASEOS EN LOCALES DE COMERCIO Y SERVICIOS⁴⁵

1.-Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 200 m² construidos no será exigible la dotación de aseos. A partir de esta superficie se dotará con un retrete y un lavabo y por cada 200 m² adicionales, o fracción superior a 50 m², se dotará de un retrete más, siendo el número de lavabos superior a la mitad que el de retretes, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos⁴⁶.

Estos servicios de uso público serán independientes de los que la normativa sectorial establezca para uso de los trabajadores.

2.-Será obligatorio prever aseos adaptados para su uso por personas con minusvalías físicas en los locales de comercio que cuenten con una superficie construida superior a 250 m².

Artículo 3.5.3 – ASEOS EN USOS HOSTELEROS Y ANÁLOGOS (BARES Y LOCALES SUJETOS A LA LEY DE ESPECTÁCULOS).

1.- Será obligatorio prever aseos adaptados para su uso por personas con minusvalías físicas, con independencia de la superficie.

2.- Se establecerán servicios higiénicos independientes según sexos, ubicados en lugares adecuados del local, separados debidamente del recinto de la sala.

- La dotación mínima será de 1 inodoro y 1 lavabo en el aseo de señoras y 1 inodoro, 1 lavabo y 1 urinario en el de caballeros hasta un aforo de 100 personas.

- Para cada 100 personas más o fracción, se incrementará en 1 inodoro en el de señoras y 1 urinario o inodoro en el de caballeros, debiéndose compartimentar en este caso los inodoros.

- En el aseo de caballeros el número de urinarios no podrá ser superior al doble del de inodoros.

- El número de lavabos será la mitad que el número de inodoros en el aseo de señoras y la mitad que la suma de inodoros y urinarios en el de caballeros

⁴⁵ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG

⁴⁶ Para calcular la dotación de aseos la superficie a tener en cuenta será la superficie real destinada a la venta al público (desde la línea de cajas hacia el interior, descontando la superficie ocupada por estanterías y mobiliario)



3.- En caso de modificarse la normativa sectorial, se estará a la nueva normativa.

Artículo 3.5.4 – ASEOS EN OFICINAS.

1.- Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios higiénicos: Hasta los primeros 200 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina un retrete y un lavabo. Por cada 100 metros cuadrados más o fracción superior a 50 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

2.- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

3.-Será obligatorio disponer de un retrete adaptado a minusválidos, a partir de 250 m² útiles de actividad. ⁴⁷

⁴⁷ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG

**CAPÍTULO SEXTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS****Artículo 3.6.1. Aparcamiento de vehículos** ⁴⁸

1.- Todos los edificios y locales dispondrán del espacio para aparcamiento de vehículos según se establece en los apartados siguientes.

2.- En función del régimen de explotación de qué sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por si mismo, de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que, por sus características constructivas y funcionales, es susceptible de ser explotado por medio de actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en el dicho lugar.

3.- Los locales de aparcamiento podrán situarse en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano o espacio libre de uso público, previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de estacionamientos o de garajes respectivamente.

Podrán dictarse Ordenanzas municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

4.- La dotación de aparcamiento se efectuará para cada uno de los usos existentes en el edificio y según la zona de ordenación urbanística definida en el planeamiento. Las edificaciones tendrán que incluir un mínimo del 50% de la reserva obligatoria de plazas de aparcamiento exigible en la parcela, teniendo que completar la totalidad de la reserva por medio del canon de aparcamiento. Las edificaciones anteriores a la presente modificación se podrán acoger al canon o a la opción que se habilite, para completar la reserva de plazas de aparcamiento, sin el límite del 50%.

La reserva de plazas de aparcamiento para todos los usos podrá materializarse, con un máximo del 50%, por medio de la compra al Ayuntamiento de plazas en edificios públicos, siempre que el edificio de aparcamiento se encuentre dentro de un radio de 150 m trazado desde el centro de la parcela donde se encuentre el edificio sujeto a la reserva de plazas.

⁴⁸ El contenido de este artículo proviene del texto refundido aprobado por resolución de Alcaldía 2170/2011, de 1 de diciembre (BOP el 15 de diciembre de 2011), con la incorporación de la Mod. núm. 17 del PG.



5.- En los edificios con sótano destinado a aparcamiento de vehículos, podrá destinarse la planta baja a locales comerciales o viviendas, siempre que la capacidad del sótano sea superior a dos terceras partes del número total de plazas necesarias. En este caso, no será necesario completar la totalidad de la reserva de plazas por medio del canon o la vinculación.

6.- El canon de aparcamiento se regula según el precio vigente del uso aparcamiento en Vivienda de Protección Pública, en régimen de precio general, vigente en el momento de solicitud de aplicación del canon.

$$C = N \times S \times P \times 0'70$$

C, canon de aparcamiento

N, número de plazas

S, superficie útil de cada plaza

P, precio vigente destino plaza de aparcamiento

Los ingresos obtenidos por medio del pago del canon se destinarán por el Ayuntamiento para la construcción de plazas de aparcamiento que palien la falta de plazas del municipio.

Si esta necesidad se encuentra cubierta, estos ingresos podrán destinarse a otras inversiones públicas. La liquidación del mismo se efectuará antes de la solicitud de la licencia de ocupación por medio de autoliquidación.

7.- Para todas aquellas situaciones en que se plantee la ubicación de actividades en plantas bajas o plantas de sótano tendrá que aportarse, junto con la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, o si el certificado no se hubiera resuelto, junto con la solicitud de Comunicación Ambiental, Licencia Ambiental o Autorización Ambiental Integrada, justificación de la no disminución de la reserva de aparcamiento, según se determinó esta en el momento de concesión de la licencia de edificación.

8.- Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario previsto:

Tipo de vehículo usuario	Longitud* (m)	Anchura * (m)
Bicicletas	2,00	0,85
Vehículos de dos ruedas	2,30	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,30
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza para minusválido	Según norma de aplicación	
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12,00	3,50

(*)Se estará a lo dispuesto por las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de viviendas, Decreto 151/2009 (en adelante DC-09) o norma que la sustituya.



No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, no tenga fácil acceso y maniobra para los vehículos, teniendo que cumplir lo exigido en las normas DC-09 o norma que la sustituya.

9.- La altura libre mínima en los garajes será de 2,40 metros, permitiéndose para paso de instalaciones y vigas hasta 2,20 m.

10.- El acceso al garaje desde la vía pública será único para cada edificación, excepto en disposición normativa contraria.

Se admite la posibilidad que el acceso a garajes privados en la planta sótano de edificios privados, se realice a través del acceso a estacionamientos de titularidad pública, previo abono de canon en contraprestación por la constitución de la servidumbre de paso.

Sólo se admitirá el acceso a los garajes a través de calles de peatones, cuando el edificio en cuestión no tengan posibilidad de acceso por medio de calles abiertas al tránsito rodado.

No podrán utilizarse como aparcamiento al aire libre los patios de interior de manzana urbana.

11.- La dotación de aparcamientos se regula según las tablas siguientes:

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIGEROS *

USOS **			
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	exento	
	PLURIFAMILIAR	1'25 plazas/vivienda	> 2 viviendas
	COMUNITARIO	1 plaza/100 m ² cons	frac /50 m ²
INDUSTRIAL		1 plaza/250 m ² cons	frac /100 m ² S útil > 500 m ²
COMERCIAL		1 plaza/100 m ² cons	fr /50 m ² S const > 500 m ²
HOTELERO		1 plaza/100 m ² cons	frac /50 m ² S útil > 500 m ²
		1 plaza/2 habitaciones	
OFICINAS		1 plaza/100 m ² cons	(fr/50 m ²) S const > 300 m ²
SERVICIOS		1 plaza/100 m ² const comercial	S útil > 500 m ²
		No ocupará vía pública para reparaciones.	
RECREATIVO		1 plaza/100 m ² útil	***
		1 plaza/150 m ² útil ****	S útil > 500 m ²
DOTACIONAL		1 plaza/150 m ² cons	S útil > 500 m ²
OTROS		1 plaza/150 m ² cons	(fr/50m ²) S const > 300 m ²



- (*) Excepto zonas de ordenación detallada.
- (**) Exentos edificios catalogados
- (***) Excepto en zonas de uso dominante residencial en edificaciones sup < 500 m² útiles
- (****) Bares y restaurantes en zonas de uso dominante TERCARIO o INDUSTRIAL

En la zona de núcleo histórico la reserva aplicable a cada uso se reducirá al 50 % del exigible según la tabla anterior.

En las actividades enclavadas en el suelo no urbanizable se aplicará la misma reserva de plazas de vehículos exigible en suelo urbano según la superficie construida del local.

En las parcelas calificadas como dotacional asistencial la reserva obligatoria de aparcamiento para vehículos vendrá determinada por la normativa de la Conselleria de Sanitat para centros de salud.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PARA VEHÍCULOS INDUSTRIALES*

USOS **		
COMERCIAL	1 plaza vehículo industrial ligero/1000 m ²	S const > 1000 m ²
INDUSTRIAL	1 plaza vehículo industrial ligero/500 m ²	S const > 600 m ²
	1 plaza vehículo industrial grande/1000 m ²	S const > 1000 m ²
ALMACÉN	1 plaza vehículo industrial ligero/500 m ²	S const > 600 m ²
	1 plaza vehículo industrial grande/1000 m ²	S const > 1000 m ²

(*) Estas plazas se utilizarán como zona de carga y descarga para las actividades.

(**) Exentas edificios catalogados

En el caso de actividades comerciales, o industriales asimiladas a comercial, legalmente establecidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente modificación y que pretendan ampliar su superficie, tendrán que cumplir con la reserva establecida, computando la dotación respecto a la que se amplía.

A las reformas y cambios de uso de locales o edificios se les exigirá la reserva de aparcamiento obligatoria que resulte del nuevo uso, descontando las plazas de aparcamiento exigibles según la normativa vigente en el momento de autorizar el último uso.

Sin embargo, en caso de ubicarse las actividades en zonas no residenciales con una dotación de plazas de aparcamiento público muy superior a la demanda de la misma, podría permitirse su exoneración, en casos muy excepcionales y con la justificación previa por parte del promotor, siempre que se resuelvan satisfactoriamente la señalización y adaptación de la urbanización a cargo del solicitante. En cualquier caso la Corporación se reserva la facultad de aplicar esta exoneración.

*DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PARA BICICLETAS **

<i>USOS **</i>			
<i>RESIDENCIAL</i>	<i>UNIFAMILIAR</i>	<i>Exento</i>	
	<i>PLURIFAMILIAR</i>	<i>1 plaza / vivienda</i>	<i>> 4 viviendas</i>
	<i>COMUNITARIO</i>	<i>1 plaza / 100m2 const</i>	<i>frac / 50 m2</i>
<i>DOTACIONAL</i>		<i>1 plaza / 250 m2 const</i>	
<i>APARCAMIENTO</i>		<i>1 plaza / 250 m2 const</i>	
<i>COMERCIAL</i>		<i>1 plaza / 250 m2 const</i>	

(*) *Excepto zonas con ordenación detallada.*

(**) *Exentas edificios catalogados*

La dotación de aparcamiento será accesible a través de los elementos comunes del edificio.

En las parcelas cualificadas como dotacional asistencial la reserva obligatoria de aparcamiento para bicicletas vendrá determinada por la normativa de la Consellería de Sanitat para centros de salud

12.- En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 1000m2 se reservará como mínimo un 2% de las plazas para minusválidos, con un mínimo de una plaza, sin perjuicio de la normativa de aplicación.

13.- Los accesos y la circulación interior de vehículos.

1.- Para todo local de aparcamiento, con independencia del uso a que está vinculado, se aplicará aquello que se ha establecido por la HD-91 o norma que la sustituya para los aparcamientos de edificios de viviendas de protección oficial.

2.- Las puertas de acceso de vehículos que estén situadas en la línea de fachada, no invadirán la vía pública en su apertura. Así mismo, no podrán invadir el acceso a otros locales o al vestíbulo del edificio.

3.- Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las situaciones siguientes:

- En lugares de escasa visibilidad.*
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.*
- En lugares de concentración de peatones, y, especialmente, en las paradas fijas de transporte público.*



4.- En el supuesto de que hubiera que variar la ubicación ya sea del alcorque o de cualquiera otro elemento propio del mobiliario urbano, incluido las farolas, se establecerá previamente la propuesta en el proyecto. El coste de desplazamiento será a cargo del promotor o propietario del local para el acceso al cual se efectúa dicho desplazamiento. La autorización para la variación de los elementos urbanos tendrá que ser expresa.

5.- El proyecto tendrá que recoger el trazado en sección de las rampas de circulación interior, así como las rampas exteriores en la acera, de forma que no se interrumpa la línea de recogida de aguas.

14.- Tendrá que especificarse el uso, la ubicación, la superficie útil de cada plaza y la superficie total destinada a garaje. Dichas especificaciones se recogerán en la escritura de obra nueva del edificio.



TITULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Se deja sin contenido todo el articulado de esta norma a excepción del siguiente artículo 4.16.⁴⁹

Artículo 4.16. –INSTALACIONES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS Y OTRAS AFECCIONES A LA VÍA PÚBLICA.

1. Todas las edificaciones en suelo urbano y/o urbanizable deberán estar dotadas de suministro y agua potable a través de la red pública de distribución y el vertido de aguas fecales obligatoriamente deberá efectuarse a la red pública de saneamiento.

2. En las zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

3. En la implantación de servicios e instalaciones de la vía pública se observarán las siguientes prescripciones:

1. El pavimento nuevo a colocar se deberá presentar todo ante la Oficina Técnica del Ayuntamiento, para una vez aceptado, poder iniciar las obras.

2. Obtener la autorización de la Policía Local para cualquier variación del tráfico en dicho trazado, antes del inicio de la obra.

3. En el caso de coincidir en algún tramo de su trazado con otra actuación, deberán compartir el uso y reposición de la zanja, sin aumentar los plazos de acabado.

4. Proceder al corte de la zanja con sierra circular, en todo su trazado.

5. Se realizará la zanja por calzada separándose un metro de la línea de imbornales.

6. No se permitirá el acopio a granel en la vía pública de materiales de relleno, excavación o acabados. En todo caso se deberá acopiar en contenedores, sacas u otros elementos estancos. El acopio se realizará sin afectar a ningún servicio urbanístico siendo responsabilidad del titular de la obra el mantenimiento de los mismos.

7. Reponer los servicios urbanísticos usando constructivamente la misma tipología de materiales existentes, de las mismas dimensiones y acabados, colocado según las indicaciones de la Oficina Técnica.

⁴⁹ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG. Es de aplicación la Ordenanza municipal reguladora de declaraciones responsables, comunicaciones, licencias urbanísticas y licencias ambientales.



8. Las aceras de hormigón impreso, se deberán tratar con cemento del color de la misma y tratamiento impreso idéntico al existente, y proceder al sellado asfáltico de las juntas del asfaltado, con solución asfáltica, en el caso de la calzada, la zanja se apisonará con medios mecánicos en toda la extensión de la capa de aglomerado asfáltico, para cubrir la zanja realizada, de tal forma que quede a la misma cota que el resto de la calzada.

9. No se permite el pavimentado de la acera con las baldosas recuperadas de la excavación, ni losa de Hormigón Armado impreso de color con un canto inferior a 20cms. Deberá reponerse las baldosas del pavimento de la acera en piezas enteras, no admitiéndose medias piezas en el trazado de la zanja.

10. Deberá lechar la acera con cemento del color de la misma si es hidráulica y lechada blanca en caso de baldosa de terrazo; en el caso de la calzada adoquinada, la zanja se apisonará con medios mecánicos el relleno de zahorra, se colocará una capa de hormigón Hm.-25 de 20 cm de espesor, hasta cota de adoquín, colocándose estos con pasta semiseca hasta medio adoquín y cubriendo el resto con lechada de cemento hasta enrasar con el resto de calzada, trabando las juntas y dejando un espacio entre piezas máximo de 5 mm.

11. No se permite el relleno de las zanjas con el material obtenido de la excavación de las mismas. Antes de darle el acabado final a las zanjas, se procederá al apisonado de la misma hasta alcanzar un Proctor normalizado del 95%, en todo el desarrollo de dicha zanja, hasta dentro de la parcela a actuar. En el caso de la calzada de aglomerado, posteriormente al apisonado se protegerá con una capa de 20 cm de espesor, de hormigón en masa HM-25, hasta cota de relleno de aglomerado asfáltico, permitiendo una cabida de dicho aglomerado de 8 cm de espesor.

12. En el caso de la Arqueta, quedará rasanteada al pavimento final de la acera, sin holguras en marco y tapa que produzcan cualquier alteración al tránsito sobre ella.

13. Deberá vallar y señalizar correctamente todo el desarrollo de la zanja, no durando las obras mas de siete días, recogiendo posteriormente, limpiando y transportando a vertedero todos los materiales sobrantes de las obras a realizar

14. Presentar todo el planning de obra a realizar ante la Oficina Técnica del Ayuntamiento para una vez aceptado, poder iniciar las obras.

15. Deberá tener en cuenta el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril y la Orden de 9 de julio de 2004 del Consell de la Generalitat mediante la que se desarrolla el Decreto 39/2004, relacionado todo ello con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad



para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

4. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planos de ordenación vigente.

5. Los Centros de Transformación podrán emplazarse en cualquier situación de los espacios aptos para la edificación, incluso sin necesidad de cumplir separaciones a lindes y frente en las zonas de edificación aislada. Excepcionalmente, podrán emplazarse en espacios libres.⁵⁰

⁵⁰ Redacción dada por la Mod. Núm. 1 del PG



TITULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

Lo regulado en el presente titulo es complementario de las disposiciones contenidas en el Título Tercero, Capítulo Segundo y sucesivos, de tal manera que será de aplicación supletoria en lo no previsto expresamente en la regulación específica de la zona.

Se sustituyen los artículos que figuraban en este título quinto por las fichas correspondientes⁵¹.

51 Las fichas de zona se incorporan en documento anexo



TITULO SEXTO: NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.

CAPÍTULO PRIMERO: NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 6.1.1-SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

El Sistema de Espacios Abiertos constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c y 45.1.e de la Ley L6/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

El Sistema de Espacios Abiertos se delimita en los planos de ordenación correspondientes y está formado por las áreas y elementos territoriales de alto valor ambiental, cultural y visual; las áreas críticas del territorio que deban quedar libres de urbanización; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Los objetivos del Sistema de Espacios Abiertos son los siguientes:

- a. Proveer de áreas recreativas al aire libre,
- b. Proteger áreas y hábitats naturales, el patrón ecológico de la zona y los valores culturales y paisajísticos,
- c. Mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición, físicas y visuales, entre distintos usos y actividades.

La inclusión de un terreno en el Sistema de Espacios Abiertos es independiente de su clasificación o de su calificación urbanística, no obstante la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto.

El Sistema de Espacios Abiertos del municipio está integrado por las siguientes zonas, y está representado en el plano que acompaña este documento normativo:

- Recursos Paisajísticos incluidos en el Catálogo de Paisaje
- Cauces de ríos.
- Vías pecuarias.
- Las afecciones visuales de las principales carreteras que atraviesan el término municipal.
- El Suelo No Urbanizable coincidente con las unidades de calidad paisajística Alta.
- Las zonas verdes y otros espacios libres de la zona urbana.
- Las conexiones funcionales o franjas de terreno que conectan todos los espacios anteriores y que, no teniendo ningún elemento de singularidad paisajística manifiesta o, incluso, se encuentren degradados, se consideran necesarios para conectar los espacios de interés y lograr una continuidad física, ecológica y/o funcional



Las condiciones de uso de las zonas incluidas en el Sistema de Espacios Abiertos son las establecidas en la presente normativa.

Artículo 6.1.2 RECORRIDOS ESCÉNICOS

En base al Reglamento de Paisaje, se han definido como recorridos escénicos determinados segmentos de caminos tradicionales, senderos o similares, los cuales se han considerado de alto valor paisajístico, bien por atravesar zonas características del municipio o bien por permitir vistas hacia otras zonas paisajísticas de alto valor.

Se consideran como integrantes del Sistema de Espacios Abiertos y, consecuentemente, la ordenación que se establezca en las zonas afectadas deberá garantizar el carácter de espacio abierto.

Los recorridos escénicos del municipio aparecen grafiados en el mismo plano correspondiente al del Sistema de Espacios Abiertos.

CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Artículo 6.2.1 NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie así la adecuación, tanto del perfil edificado como del parcelario, a la propia topografía natural de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

Se prohíben los crecimientos urbanísticos y las construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de relieves montañosos, cúspides del terreno y bordes de acantilado, salvo cuando forme parte del crecimiento natural del Núcleo Histórico tradicional y siempre que no se modifique, sustancialmente, la relación del Núcleo con el paisaje global en el que se inserte; y salvo que se trate de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.

- a. En el caso de equipamientos de utilidad pública, deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible para localizar la instalación,



frente a otras posibles localizaciones alternativas que supongan un menor impacto paisajístico.

b. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50% de desnivel.

Los elementos topográficos tradicionales, artificiales y significativos, tales como muros, banales, senderos, caminos tradicionales, zonas de escorrentía y otros análogos, se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración deberán ser coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resulten afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

Cualquier actuación con incidencia en el territorio, deberá cumplir las siguientes condiciones:

Integrará la vegetación y arbolado preexistente; y en caso de posible desaparición, por regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa vegetal.

Conservará el paisaje tradicional agrícola y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de los incendios.

Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y que, en general, requieran un bajo mantenimiento

Con carácter general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales, por su contribución a la variedad del paisaje y por su integración en las áreas urbanizables previstas, permitiéndose aquellos cambios que garanticen su integración paisajista.

Se prohíbe todo tipo de anuncio que se pinte o se realice directamente sobre rocas, taludes, muros, etc. En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de la misma y a la retirada del anuncio, restituyendo las cosas a su estado primitivo, salvo que se obtenga una nueva licencia.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con los mismos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y



permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación, así como su catalogación como Recurso paisajístico.

Artículo 6.2. 3. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA EN SUELO NO URBANIZABLE

En Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:

a. Las edificaciones en Suelo No Urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determina para armonizar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

b. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas.

Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.

c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

Artículo 6.2.4. PUBLICIDAD

Se entiende por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público, marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con la finalidad de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes inmuebles o muebles o de servicios.

Constituyen publicidad las pancartas, los carteles o imágenes similares que faciliten información dirigida a la venta o alquiler de locales y viviendas. A los efectos de esta normativa, se consideran como publicidad las menciones y reconocimientos de patrocinios, exceptuando las placas o las imágenes similares autorizadas expresamente por la Administración con carácter permanente.



La publicidad requerirá de licencia municipal, y esta se otorgará para un período de tiempo limitado.

No se requerirá licencia municipal, excepto en los casos de instalaciones lumínicas particulares o por afectar a monumentos histórico - artísticos o a edificios incluidos en el catálogo de Bienes y Espacios del Plan General y cuando así lo exija el ordenamiento jurídico vigente, para los usos siguientes:

- a. Placas y escudos indicativos de dependencias públicas, sedes de representaciones oficiales extranjeras, clínicas y dispensarios, actividades profesionales y similares, colocadas sobre puertas de acceso o en las proximidades,
- b. Las banderas, veletas o estandartes y elementos similares representativos de países, estados, organismos oficiales, centros culturales, religiosos, deportivos, políticos, colegios y centros con actividades similares.
- c. Los anuncios colocados en el interior de puertas, vitrinas o aparadores de establecimientos comerciales que se limiten a indicar los horarios durante los que están abiertos al público, los precios de los artículos de venta, los motivos de un posible cierre temporal o de un traslado, liquidaciones o rebajas y otros similares, siempre con carácter circunstancial.
- d. Los anuncios que se limiten a indicar situaciones de venta o alquiler de un inmueble de nueva construcción, situados en este durante un año, a contar desde la finalización de las obras.

Artículo 6.2.5. PROHIBICIONES GENÉRICAS DE LA PUBLICIDAD

No se permite la colocación de soportes publicitarios que, por su ubicación, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del viandante, se puedan confundir con las señales de tráfico o perjudiquen la seguridad vial. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que producen deslumbramiento, fatiga o molestias en los sentidos.

Queda prohibida la instalación de cualquier elemento publicitario en el suelo urbanizable (mientras no se realice su edificación) y no urbanizable; salvo las indicaciones viarias y la señalización de instalaciones.

En las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se aplicarán las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten las luces, las vistas o el acceso a las dependencias de los edificios.

No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentales, fincas enjardinadas, perspectivas urbanas o paisajísticas, siempre que estas estén inventariadas o catalogadas.



No se admite la publicidad sobre los cementerios, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.

Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques (públicos o privados) y en las fincas con masas arbóreas, bien sean de titularidad pública o privada.

Se considerará la prohibición de publicidad sobre los elementos del mobiliario urbano que no sean quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información publicitaria o todos aquellos elementos dispuestos a este efecto por el Ayuntamiento municipal mediante la correspondiente concesión o contrata.

No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad lumínica produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.

En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares, sobre cualquier elemento del paisaje urbano que no esté expresamente previsto. También queda prohibida la aplicación de grafitis o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano, si no se dispone de autorización expresa.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS DE APLICACIÓN A LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 6.3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DEL CATÁLOGO DE PAISAJE

La finalidad del Catálogo de Paisaje es la protección, la conservación y la mejora de los elementos incluidos mediante su defensa, fomento y cuidado.

Con carácter general, las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos incluidos en el Catálogo se consideran protegidos y se prohíbe toda actividad que pueda disminuir su calidad paisajística.

El ámbito de aplicación del Catálogo de Paisaje y su normativa es el término municipal.

El alcance de las presentes normas son los elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje, y quedan sometidas tanto a las normas del Plan General como a la legislación general y sectorial que sea de aplicación.

Artículo 6.3.2. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS

En los ámbitos definidos como Unidad de Paisaje como catalogadas por su calidad alta, no se podrán desarrollar usos distintos de los actuales que son los que le confieren el actual valor paisajístico y no tendrá cabida la instalación de nuevas actividades o la edificación de ningún tipo de edificio o caseta.

Exclusivamente se podrán rehabilitar las construcciones existentes mejorando las condiciones de ornato y seguridad en las condiciones de máxima integración estética y correspondencia con los valores paisajísticos observados.

**Artículo 6.3.3. NORMAS DE APLICACIÓN A LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS CATALOGADOS**

Se han incluido en el Catálogo de Paisaje:

- a. Todos aquellos Recursos Paisajísticos que, caracterizados con un Valor paisajístico Alto o Muy Alto, se consideran definitorios y característicos de las Unidades de Paisaje en las que se inscriben.
- b. Los elementos incluidos en el Catálogo de Patrimonio del Plan General.

Los elementos de interés histórico - artístico, arqueológico o cultural, en general, serán objeto de protección especial mediante el establecimiento de las servidumbres que, en su caso, procedan.

En los edificios protegidos, solo se permitirán aquellas obras que se determinan en el Catálogo de Bienes y Espacios del Plan General, según el grado de protección asignado.

CAPÍTULO CUARTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS URBANAS**Artículo 6.4.1. GENERALIDADES**

Se entienden por Normas específicas para el entorno urbano, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno.

Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, inclusive el viario, las construcciones, los espacios libres de edificación y el espacio aéreo.

El ámbito de aplicación de estas Normas abarca, por una parte, los usos o las actividades públicas y privadas que se desarrollen en el ámbito municipal y que, por tanto, incidan en el paisaje urbano; y por otra, los aspectos concretos relativos a la conservación y mantenimiento de los parámetros exteriores de los edificios.

Los itinerarios de conexión que atraviesan el suelo urbano de la población. son suelos de uso público afecto a su destino. Cualquier actuación de nueva urbanización o reurbanización que promueva el ayuntamiento, tendrá en cuenta el carácter de estos itinerarios de conexión del SEA, en orden a mantener su funcionalidad y continuidad.

Artículo 6.4.2. PAISAJE URBANO EXTERIOR

Se tendrá en cuenta las Normas de aplicación directa del art. 18 del reglamento de Paisaje.



Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales o desfiguren su visión

En los accesos al núcleo urbano, se evitará la ocultación de las perspectivas más representativas hacia el Casco urbano y el Núcleo Histórico tradicional, manteniendo la visibilidad de las siluetas más reconocibles.

No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos, los campanarios, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza, los cuales además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto.

En la ordenación pormenorizada del planeamiento, los bordes del Suelo Urbano deberán de ser tratados de tal forma que permitan una transición desde el medio urbano hacia el rural lo menos agresiva posible.

Artículo 6.4.3. PAISAJE PERIURBANO

Se prestará especial atención al tratamiento paisajístico de las periferias urbanas, especialmente a las próximas a las vías de comunicación y a los cauces.

Se dará un tratamiento adecuado a las zonas de borde, tanto en suelo urbano y en suelo urbanizable como en las zonas donde se combinen diferentes partes de tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate viario in-edificado en su borde exterior.

Artículo 6.4.4. PAISAJE URBANO INTERIOR

De acuerdo con el Reglamento de Paisaje, a partir del Estudio de Paisaje el planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.

Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios contruidos.



Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

En la zona de ordenación urbanística Núcleo Histórico Tradicional no se permitirá, salvo declaración de ruina legal, la sustitución indiscriminada de edificios, sino que se exigirá su conservación y que las actuaciones con dicha finalidad o de reforma o renovación armonicen con la tipología tradicional del tejido urbano.

Artículo 6.4.5. CIERRE DE LAS PARCELAS URBANAS

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento estime, deberán cercarse, según la alineación oficial, mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura.

Los cierres deberán de estar hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y con acabados de caravista o enlucidos y pintados según el ornato requerido.

Artículo 6.4.6. VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRAS

Constituyen valla de obra, los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que utilice estos elementos, deberán mantenerlos en estado de decoro y seguridad.

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se definen:

- a. Las vallas de precaución de obra deben ser homogéneas en toda su extensión, hasta una altura máxima de 2,5 metros. En calles con pendiente, se aceptarán escalones de hasta 1 metros de altura máxima.
- b. Los elementos prefabricados de la valla de precaución de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente de un color.
- c. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación general, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación, se deberán proteger con redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, y cumpliendo la normativa referente a seguridad.
- d. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

**Artículo 6.4.7. PUBLICIDAD EN SOLARES Y VALLAS DE OBRA**

Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, pero siempre con la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Se hace extensiva esta situación a todas las condiciones referentes a la instalación medidas y características del uso natural de publicidad en vallas de obra.

Se prohíbe la colocación de más de una línea o batería de carteleras. Se descarta la superposición de estos elementos, de tal manera que la parte superior deberá situarse como máximo a tres metros y medio (3'5 m) sobre la valla en cualquiera de sus puntos.

La empresa explotadora del uso publicitario es responsable del mantenimiento y limpieza del vallado, y si no la hay, el responsable será el mismo propietario del solar.

Quedan prohibidas las carteleras sobre vallas de espacios libres coexistiendo con otras instalaciones publicitarias, situadas en las medianeras de las fincas contiguas, ni en otras situaciones del espacio libre.

Artículo 6.4.8. MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES PÚBLICAS

Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano.

A efectos de verificar el impacto paisajístico, será necesaria la licencia municipal expresa para la colocación de elementos de mobiliario, tanto de los concesionarios de servicios públicos, como de servicios privados de bienes de dominio público.

Artículo 6.4.9. TERRAZAS Y VELADORES

Tienen la consideración de terrazas los espacios del dominio público, debidamente señalizados, donde se ubican mesas, sillas, parasoles y toldos, cuando su soporte se despliega desde la fachada para un uso público. Son veladores, las terrazas que cuentan con protecciones en la cubierta y que de forma total o parcial necesitan una instalación en la vía pública.

Se admiten las terrazas y veladores que cumplan la normativa sobre ocupación de la vía pública, barreras arquitectónicas y accesibilidad, y que se ajusten a las condiciones siguientes:

- a. Las cubiertas de los veladores deberán de ser de materiales textiles o similares, soportados sobre elementos ligeros, totalmente desmontables.



- b. No se aceptarán paramentos laterales, excepto cuando se realicen con elementos vegetales.
- c. Los veladores podrán instalarse en espacios públicos siempre y cuando su anchura sea igual o superior a 5 metros.

Las sillas, las mesas y otros elementos auxiliares de las terrazas o los veladores que se instalen, o que sean visibles desde la vía pública, deberán de armonizar entre sí y con el entorno con el cromatismo, los materiales, el diseño y la iluminación.

Artículo 6.4.10. TRATAMIENTO DE FACHADAS

Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Estos criterios se aplicarán tanto en las fachadas delanteras, como en las traseras y los patios, independientemente que sean visibles o no desde la vía pública.

En fachadas y medianeras de las edificaciones la elección del color se hará según lo dispuesto en el artículo 17 de las Normas Generales, donde se solicita una paleta de colores de cada actuación, para su evaluación.

No podrán colocarse instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas (instalaciones básicas de servicio, como lo son la electricidad, la telefonía y el gas), y siempre en los ámbitos permitidos y con el cumplimiento de las condiciones.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes y dejadeces, así como su visibilidad ostensible.

Las fachadas de los edificios de interés no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial del mismo.

El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada, cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada.

No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color



de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle, plaza o avenida.

Artículo 6.4.11. MEDIANERAS

Las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianera en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios.

Artículo 6.4.12. ADECUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AL ENTORNO

Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas en edificaciones existentes, *las ocupaciones y cubriciones de áticos existentes*⁵² y las obras en locales de planta baja, deberán tener en cuenta el ambiente en el que se encuentre y el efecto de su imagen sobre la configuración paisajística del entorno, sobre el espacio público y sobre las edificaciones preexistentes.

No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, que sean estéticamente inadecuadas al entorno o bien que disminuyan la percepción y la calidad visual del paisaje del entorno.

CAPÍTULO QUINTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS URBANIZABLES

ARTÍCULO 6.5.1. TRATAMIENTO DEL BORDE URBANO DE LAS ZONAS URBANIZABLES

El desarrollo de los nuevos sectores urbanizables está vinculada a la elaboración del preceptivo Estudio de Integración Paisajística, que tendrá como base para su redacción y elaboración los criterios que se recogen en el Estudio de Paisaje del Plan General.

Se tendrá en cuenta las Normas de aplicación directa del art. 18 del reglamento de Paisaje.

Integración en la topografía y en la vegetación.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

⁵² Incorporado por la Mod. 14 del PG



La ordenación del Plan Parcial tendrá en cuenta las preexistencias citadas para su mejor integración, en especial se mantendrá el trazado de cauces y vías pecuarias, las masas arbóreas, las fuentes y puntos de captación de aguas y los elementos catalogados.

Las zonas verdes se ubicarán atendiendo a criterios de integración paisajística y de conexión con el sistema de espacios abiertos, amén de su uso como barrera acústica y de separación de usos. Se procurará utilizar para zona verde las áreas próximas a cauces y barrancos, los entornos de fuentes y parajes recreativos tradicionales, ermitas, vía crucis, zonas arqueológicas, elementos patrimoniales de arquitectura y obra civil, balsas, acequias, aljibes, casetas de piedra seca, etc.

Se estudiará el perfil resultante del sector, especialmente en el caso de que constituya el final del suelo urbanizable y la frontera con el suelo no urbanizable. Se procurará establecer una transición, disminuyendo la volumetría, diseñando una vía de ronda arbolada, adecuando los colores, tipologías y texturas al paisaje inmediato con el que va a convivir.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales o desfiguren su visión.

Las soluciones para las zonas de borde evitarán en cualquier caso adosar los edificios a dicho borde y la creación de rondan viarias de clara ruptura entre ambas estructuras espaciales.

Se crearán diseños que potencien una frontera difusa de uso peatonal y ciclista que favorezca la inclusión de divertículos o estaciones de reposo para favorecer la percepción del paisaje rural circundante.

Se integrarán estos espacios de transición junto con las zonas verdes a diseñar en la reserva de la red secundaria.

Se respetarán los primeros 200 m de uso agrícola para garantizar la deseada percepción de los valores paisajísticos. Se limitarán las alturas de la edificación en el suelo urbano según la Ley de Merten

El diseño del viario perimetral deberá incluir espacios para hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzada de calles anchas, con la finalidad de conseguir una mayor integración del sector y una mejor transición entre las zonas urbanas y las no urbanas, y evitar la aparición de problemas de borde.

La vegetación utilizada será acorde con la existente en el entorno.

Los espacios residuales se deberán ajardinar.

La iluminación del borde urbano deberá adecuarse a las siguientes características:



a. En viales de tráfico rodado:

Altura de los postes lumínicos no superior a los 8 metros.

Potencia no superior a 150 W.

Nivel de iluminación no superior a 20 lux.

b. En zonas de uso peatonal y jardines:

Altura de los postes lumínicos no superior a 4 metros.

Potencia no superior a 75 W.

Nivel de iluminación no superior a 15 lux.

c. Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.

d. Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía.

e. Se prohíben los focos que iluminen desde abajo hacia arriba, debiendo utilizar focos con iluminación concentrada hacia zonas concretas y así evitar la dispersión de luz hacia el cielo.

Artículo 6.5.2. ZONAS VERDES

En el suelo urbanizable el diseño de zonas verdes se ajustará a lo dispuesto en los artículos "127" y "128", y "130" y "131", ROGTU.

De acuerdo con el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, los sectores en los que se incluyan masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales que sean de interés, deberán integrarse en la ordenación pormenorizada como espacios libres o zonas verdes.

Toda zona verde, y como se indica en el artículo 9 de este documento normativo, se ajustará a las siguientes determinaciones:

a. integrará la vegetación y arbolado preexistente; y en caso de posible desaparición, por regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal.

b. Conservará el paisaje tradicional agrícola y forestal, y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de los incendios.

c. Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y que, en general, requieran un bajo mantenimiento.



CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 6.6.1.NORMAS PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO⁵³

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ALBUFERA (SNUPAB).

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden, no obstante lo cual se complementará con lo dispuesto en el art. 2.5.6.bis punto 3.

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RESERVA DEL SAMARUC (SNUP-RS)

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE (SNUP-PP).

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL AFECTO AL DOMINIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURAS (SNUP-DI).

Todo él está incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

- PROTECCIÓN VIARIA

Autopista de peaje AP-7: Dentro de la zona de 50 metros. Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

CV-42: En la zona de protección viaria de la CV-42, establecida en 50 ml. Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

- VÍAS PECUARIAS

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

- FERROCARRIL

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

⁵³ Se adecua la terminología utilizada a la establecida en el Anexo IV de la Ley 5/2014 (LOTUP), sobre estándares urbanísticos y normalización. La nueva denominación se grafía en color azul y se conserva la anterior entre paréntesis.



ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DOTACIONAL (SNU-PE).

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INUNDACIONES (SUNP-ID).

Parte de Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, COMPLEMENTADA POR el artículo 2.5.6.bis de las NNUU; que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SUNP-AR).

Está todo él incluido en el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS y se rige por su propia normativa, que resulta suficiente a los efectos que se pretenden.

Artículo 6.6.2.NORMAS PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

El Suelo No Urbanizable Común de Régimen general (SNUC), parte de él está incluido en el Sistema de Espacios Abiertos y se rige por su propia normativa, complementada por el artículo 2.5.6.bis de las NNUU.

Artículo 6.6.3. LISTADOS DE MASÍAS INCORPORADAS AL CATÁLOGO DE PAISAJE

1. Casa Regal
2. Casa de Masans
3. Hort de Marzo
4. Casa Xocolater
5. Casa de Igual
6. Huerto de Porvilles
7. Casa del Frares de Dalt
8. Huertos de Barceó, Romero y Casa Reig
9. El Huerto del Cadirer
10. Casa Fentina
11. Casa de Giner
12. Casa de Monix
13. Huerta de los Capellanes
14. L'Algoleja
15. Hort de la Torreta
16. Casa Prespe
17. Casa la Minyoneta



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

A los efectos del artículo 58.6 de la LRAU se establece el siguiente régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad o que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan:

A.- FUERA DE ORDENACIÓN.- Afecta a los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes que se encuentran en las situaciones siguientes:

- a).- Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
- b).- Transitoriamente, las que se encuentren situadas en Suelo Urbano o Urbanizable sin ordenación detallada, en tanto esta no se apruebe.
- c).- Las instalaciones industriales y terciarias que se encuentren en entornos residenciales donde constituyan uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras
- d).- *Las situadas en Núcleo Histórico Tradicional calificado como Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), en el entorno de protección del BIC de Sant Jaume y en el entorno de protección del BRL del Convent de Sant Vicent que no se adapten a las normas urbanísticas del CBEP (en cuanto al número de plantas).*⁵⁴

En ellas podrán autorizarse únicamente obras de restauración, conservación, acondicionamiento, reestructuración puntual y obras exteriores. Solo se podrán dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

*En cuanto a las plantas ático de los edificios que se encuentren en la situación descrita en la letra d) y que, además, ya se encuentren cubiertos u ocupados a la fecha de aprobación de la modificación 14 del Plan General, no se permite ninguna actuación que agrave la disconformidad con el plan.*⁵⁵

B.- DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO. - Afecta a aquellas construcciones preexistentes que aun cuando no se adapten al Plan General en todas las

⁵⁴ El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CBEP) fue aprobado por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 1 de diciembre de 2014, publicado en el BOP de 5-XII-2014 y en el BOP de 15-V-2015.

⁵⁵ Párrafo introducido por la MOD 14 (Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de 11/11/21, por la CTU de 4/05/2022 respecto a la zona NHT-BRL y por la CTU de 15/03/23 respecto a la zona NHT)



condiciones de edificación y uso por él reguladas, no se hallen en el caso descrito bajo la letra A) anterior.

En este caso, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ellas obras de reforma de trascendencia equiparable a la reestructuración total.

La nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación y uso previstos en este Plan General.

En estos edificios se admiten obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración puntual y parcial, obras exteriores, *cubrición de áticos en zonas NHT, ACA y ENS⁵⁶* y obras de reconfiguración y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente.

C.- DISCONFORMIDAD CON EL USO DOMINANTE O COMPATIBLE. - Todas aquellas actividades que se encuentren emplazadas en una zona que según las presentes normas urbanísticas resulta incompatibles o uso prohibido podrá mantenerse transitoriamente, quedando prohibido su ampliación, así mismo, y en el caso de cambios de titularidad se exigirá la adopción de todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias para intentar hacerlas lo máximo compatibles con el uso dominante o permitido. Tratándose de PUB en zona de casco antiguo, además de la prohibición de ampliación y de obras de reforma que conlleve su consolidación, salvo las destinadas a mejorar las condiciones de insonorización, no se admitirán los cambios de titularidad.

SEGUNDA: RÉGIMEN DE LOS SECTORES SUSPENDIDOS DE APROBACIÓN POR AFECCIÓN DE RIESGO DE INUNDABILIDAD

El informe de 26 de diciembre de 2006 de la Dirección General del Territorio, que afecta al Estudio de Inundabilidad del PGOU, es favorable exclusivamente en la concreción del riesgo, pero establece la condición de que los sectores nuevos que se encuentren en las zonas inundables delimitadas, deben quedar en suspenso hasta que se elabore un Estudio de Inundabilidad que analice sus efectos sobre las mismas.

Estos estudios deberán proponer las medidas correctoras necesarias para la eliminación del riesgo de inundación con cargo a la actuación o, en su caso, para integrarlo en la ordenación urbanística.

⁵⁶ Incorporado por la Mod. 14 del PG.



Los sectores nuevos que se encuentran afectados de riesgo de inundación, son:

R-2	CARRASCALET
R-1	XEXENA
I-2B	AMPLIACION SOS CUETARA
I-3	MOLI NOU
I-4	INDUSTRIAL OESTE
I-5	INDUSTRIAL ESTE
T-2	TERCIARIO T-2 "CREUETA"

En estos sectores el régimen aplicable al suelo será el de suelo no urbanizable común con exclusión de Declaraciones de Interés Comunitario. ZONA DE PRESERVACIÓN (SNU NO), del artículo 2.5.11.



DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Forma parte de las normas urbanísticas del Plan General las Normas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que consta en documento anexo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: OBRAS EN EDIFICIOS EN LOS QUE EXISTAN PANELES CERÁMICOS CATALOGADOS⁵⁷

Los paneles cerámicos cuya descripción y localización consta en el Catálogo forman parte de las presentes normas. Los proyectos de derribo o nueva edificación, mejora o reforma, deberán prever el mantenimiento y, en su caso, reposición de los citados paneles cerámicos. Los proyectos que afecten a los mismos deberán ser informados por la Comisión de Patrimonio, que precisará las medidas necesarias para su conservación e integración en el entorno.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: ORDENACIÓN INCORPORADA

Estos Planes Parciales se incorporan al Plan General con modificaciones que afectan básicamente a los usos. No se modifica la ordenación.

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL POLÍGONO DE COTES

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR Z-4

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR S-5

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTORES S-4 Y Z-2

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR Z-1.

También se incorporarán al contenido del plan general los planes parciales que se aprueben con antelación a la aprobación de éste.

PLANEAMIENTO GENERAL

PG	PLAN GENERAL REVISIÓN	ORDEIG FOS	-11/01/1988 (B.O.P.) 27/10/1987 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL nº 1 ORD. POR. SECTOR 6 POL. INDUSTRIAL COTES		20/07/2000 (B.O.P.) 31/05/2000 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 9 CAMBIO DE CALIFICACION	0121966 ORDEIG FOS	20/08/2001 (D.O.G.V.)

⁵⁷ Los retablos cerámicos calificados como BRL, se encuentran incorporados al CBEP y les es de aplicación la normativa contenida en las normas urbanísticas del mismo.



Plan General de Ordenación Urbana – Normas Urbanísticas

URBANISTICA				31/05/2001 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL MANZANAS 152 Y 153 C/ Nº 12, 13 Y C/ DE LA PAZ	0214131	DAVID LLACER	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL MODIFICACION Nº 2 ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR 6 POLIGONO INDUSTRIAL COTES	0590387	-	24/10/2005 (D.O.G.V.) 22/09/2005 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 10	0790073	-	18/07/2007 (B.O.P.) 29/03/2007 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 11 SUBSUELO PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL	0890012	-	14/05/2008 (B.O.P.) 28/02/2008 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 12 REGULACION DE PARCELAS, EDIFICACIONES Y ESPACIOS DOTACIONAL EN LA ZONA DE CASCO ANTIGUO	0890400	GIRBES CLARI	04/02/2009 (B.O.P.) 29/12/2008 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 13 ALINEACIONES ESPACIO PUBLICO DEL VIARIO Y PLAZA DEL MERCADO	0990114	GIRBES CLARI	13/07/2009 (B.O.P.) 30/06/2009 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 14 CAMBIOS DE USOS PARCELAS DOTACIONALES C/ SERRANS 2, C/ MARINA 1 Y CARRETERA DE ALBALAT	0990122	GIRBES CLARI	31/07/2009 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 15 MODIFICACION Nº 3 ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR 6 POLIGONO INDUSTRIAL COTES	0990149	GIRBES CLARI	09/09/2009 (B.O.P.) 30/07/2009 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 16 REGULACION LOCALES DE APARCAMIENTO ART 115			22/10/2009 (BOP) 30/09/2009 (AYTO)

**PLANEAMIENTO PARCIAL**

PP	PLAN PARCIAL SECTOR SUR-1 XEXENA Y HOMOLOGACION	0590126	MARAVILLA MORENO/PASCUAL ALMAZAN	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL SECTOR Z-1 EL PLA Y HOMOLOGACION	9790149	VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.	12/05/1998 (D.O.G.V.) 29/01/1998 (C.T.U.)
PP	PLAN PARCIAL SECTOR Z-2 (COPAL) Y HOMOLOGACCION	9790285	ORDEIG FOS	16/07/1999 (D.O.G.V.) 17/06/1998 (CONS)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 2 SECTOR Z-1 EL PLA ARTICULOS 44 Y 48	0190489	-	06/03/2002 (B.O.P.) 30/01/2002 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 1 SECTOR Z-2 (COPAL) ARTICULO 2.2	0490038	-	27/04/2004 (B.O.P.) 31/03/2004 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 2 SECTOR Z-2 (COPAL) ARTICULO 2.2.1	0490323	-	23/11/2004 (B.O.P.) 28/11/2004 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 3 SECTOR Z-1 EL PLA ARTICULO 50 Y 48.2.E	0690420	-	22/02/2007 (B.O.P.) 30/01/2007 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 4 SECTOR Z-1 EL PLA ARTICULO 34 Y 50	0790062	-	13/04/2007 (B.O.P.) 29/03/2007 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL Nº 1 SECTOR Z-1 EL PLA ARTICULO 16 Y OTRAS	9990065	-	27/07/1999 (B.O.P.) 04/06/1999 (AYTO)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR S-5 SOS Y HOMOLOGACION	0390261	-	08/11/2005 (B.O.P.) 28/06/2005 (CONS)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL MODIFICATIVO SECTOR Z-4	0390434	MARAVILLA MORENO/PASCUAL ALMAZAN	26/02/2007 (D.O.C.V.) 15/12/2005 (C.T.U.)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S.U.P.I-4 INDUSTRIAL	9090086	ORDEIG FOS	17/12/1991 (B.O.P.) 30/10/1991 (C.T.U.)



PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S.U.P.I-5 INDUSTRIAL ARROZ SOS	9511520	MIRAGALL VILANOVA/MESEGUE R FOS	21/07/1995 (B.O.P.) 23/05/1995 (C.T.U.)
MPPI	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR Z- 4 NORMAS URBANISTICAS	0890241	HAC-90 ARQUITECTES S.L.	12/09/2008 (B.O.P.) 03/09/2008 (AYTO)
MPPI	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S.U.P.I-4 INDUSTRIAL ORDENANZAS	9590073 -		28/09/1995 (B.O.P.) 01/08/1995 (AYTO)
PE	PLAN ESPECIAL RESERVA DE SUELO SECTOR Z-3	0290180 -		En tramitación

ESTUDIOS DE DETALLE

ED	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR Z-1 EL PLA	0090205 -		28/07/1999 (B.O.P.) 04/06/1999 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR Z-1 EL PLA MANZANAS M15 PARCELAS 80.21, 80.22 Y 80.23	0690076 -		19/05/2006 (B.O.P.) 27/04/2006 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR Z-1 EL PLA MANZANAS M18	0690160 -		22/07/2006 (B.O.P.) 29/06/2006 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA Nº 104 UNIDAD DE ACTUACION 12 C/ DOMECECH GAMIETA, ALCALDE SERAFI ESTEVE I BERNAT GUINOVART	0990126 -		25/09/2009 (BOP) 2/09/2009 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE S.U.P.I-5 INDUSTRIAL ARROZ SOS	9505879	MESEGUER Y MIRAGALL ARQUITECTURA S.L.	23/09/1995 (B.O.P.) 01/08/1995 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR Z-1 EL PLA MANZANAS M5 Y M8	9928911	CARRASCO MASIA	25/11/2000 (B.O.P.) 31/07/2000 (AYTO)



DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA (Incorporada por la Mod. 6 del PGOU)

Los entresuelos de las plantas bajas de los edificios de uso residencial construidos según la normativa del PGOU de 1987 podrán ser elementos independientes y separados de aquellas.

En caso de un uso independiente, se podrán destinar a uso de oficinas, despachos profesionales, servicios personales en establecimientos abiertos al público (peluquerías, centros de estética, de masaje...) clínicas y consultas de medicina humana).

Su altura libre tiene que ser de 2,50 m, sin perjuicio que en determinados puntos se reduzca a 2,20 m y tendrán que disponer de un acceso independiente desde la escalera principal del edificio, sin perjuicio que, en determinados supuestos y por razón de la compatibilidad de usos se comparta el acceso desde la planta baja.

No se permite la ampliación de la superficie construida de los entresuelos ni la construcción de entresuelos de nueva planta.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA (Incorporada por la Mod. 14 del PGOU)⁵⁸**

Con respecto a las actuaciones que se acojan a la regulación de los áticos de la Modificación Puntual núm. 14 del Plan General, tanto si se trata de obra nueva, como en los casos de ocupación de los áticos en edificaciones existentes, en cumplimiento del deber de compensar el incremento de edificabilidad a la administración, se fija el porcentaje de aprovechamiento público a ceder al Ayuntamiento en un 5% de la edificabilidad que se incrementa con respecto al planeamiento vigente con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva de la referida modificación.

Dicho porcentaje se materializará mediante compensación económica de igual valor; que será fijado por la administración en el momento de solicitar la licencia y para las distintas zonas del casco urbano. En el caso de que la actuación se realice sin licencia, se practicará de oficio la liquidación del incremento del aprovechamiento

⁵⁸ Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de 28 de abril de 2022, se acordó utilizar los valores de repercusión del suelo para el municipio de Algemesí en la “Ponencia de Valor de la Gerencia València” para determinar el importe de la compensación económica prevista en esta disposición adicional quinta de las normas urbanísticas del PGOU (BOP de 11-5-2022)

La Mod. 14 del PG dispone de aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de 11/11/21, por la CTU de 4/05/2022 respecto a la zona NHT-BRL y por la CTU de 15/03/23 respecto a la zona NHT.



DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: DEROGACIÓN.

A) La entrada en vigor del presente Plan General deroga: El PGOU de Algemesí que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de Octubre de 1987 (BOP 3-2-88) y demás planeamientos derivados del mismo, salvo lo establecido en derecho transitorio.

B) Queda derogada cualquier norma municipal que entre en contradicción con lo dispuesto en las presentes normas.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA: ENTRADA EN VIGOR.

El presente Plan General entrará plenamente en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles a que se refiere el artículo 65.2 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalitat Valencia.

Algemesí, abril 2022